

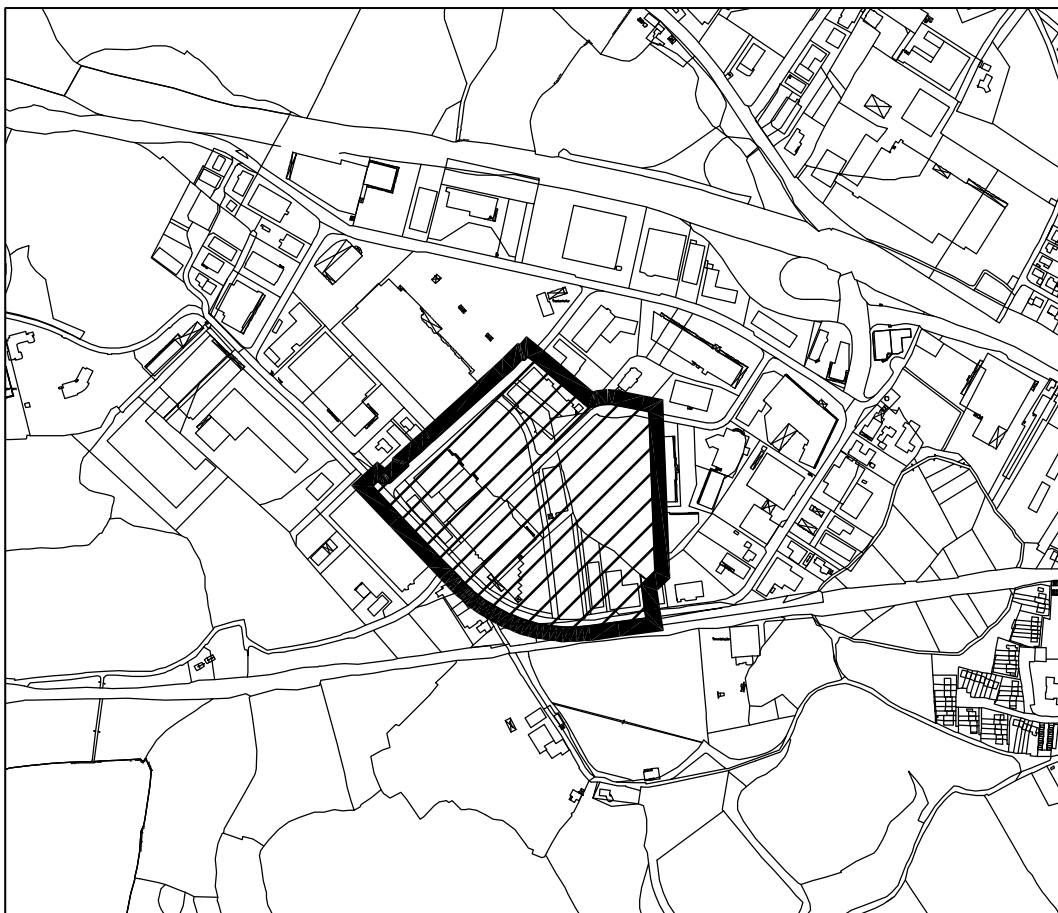
Stadt Schwentinental

Bebauungsplan Nr. 57 A "Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße"

Begründung (mit Umweltbericht)

Fassung: Entwurf

Stand: 13.09.2011



Übersichtskarte 1 : 10.000



PAN Planungsgesellschaft ARSU - NWP mbH
Benzstr. 7a, 14482 Potsdam
Tel: 0331/747130, Fax: 0331/7471320
e-mail: info@pan-planungsbuero.de
Internet: www.pan-planungsbuero.de

INHALTSVERZEICHNIS.....	SEITE
--------------------------------	--------------

TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	3
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.1 Stadtentwicklung.....	4
2 PLANUNGSVORHABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
2.1 Verbindliche planerische Vorgaben im Untersuchungsraum	5
2.1.1 Landesplanung	5
2.1.2 Regionalplanung.....	6
2.1.3 Flächennutzungsplan.....	7
2.1.4 Landschaftsplan	7
2.1.5 Bebauungspläne.....	7
2.2 Informelle Planungen und Entwicklungskonzepte	8
2.2.1 Einzelhandelskonzept Stadt Schwentimental.....	8
2.2.2 Rahmenplan	9
2.3 Vorliegende Untersuchungen / Gutachterlicher Bedarf	10
3 PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET	10
3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	10
3.2 Vorhandene Nutzung und umgebende Siedlungsstruktur	10
3.2.1 Plangebiet.....	10
3.2.2 Übriger Ostseepark.....	11
3.2.3 Schwentimental	12
3.2.4 Nachbarstädte und -gemeinden.....	13
3.3 Verkehr und Erschließung	14
3.3.1 Bestand	14
3.3.2 Planung - Straße.....	15
3.3.3 Eisenbahnflächen	15
3.4 Eigentumsverhältnisse.....	15
3.5 Ver- und Entsorgung.....	16
3.6 In Aufstellung befindliche B-Pläne im Ostseepark.....	16
3.6.1 Bebauungsplan Plan Nr. 57 B „südlich Mergenthaler Straße“	16
3.6.2 Bebauungsplan Plan Nr. 57C.....	16
3.6.3 Bebauungsplan Plan Nr. 57 D.....	16
3.6.4 Bebauungsplan Nr. 57 E.....	17
4 PLANUNGSKONZEPT.....	17
5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	18
5.1 Zentraler Bereich (Neue Mitte).....	18
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	19
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	19
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO	20

5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
5.4	Stellplätze und deren Zufahrten	21
5.5	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
5.6	Ver- und Entsorgung.....	21
5.7	Nachrichtliche Übernahmen.....	21
5.8	Hinweise	22
5.9	Städtebauliche Übersichtsdaten	22
6	ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG.....	23
6.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	23
6.2	Ergebnisse der Behördenbeteiligung	23
6.3	Auswirkungen auf zentrale Bereiche und Versorgungseinrichtungen in Nachbargemeinden und Nachbarstädten.....	26
6.4	Belange des Immissionsschutzes	28
6.5	Altlasten.....	29
7	KOSTEN UND MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS UND ZUR PLANREALISIERUNG	29
8	VERFAHRENSABLAUF	29
9	RECHTSGRUNDLAGEN	29
	TEIL II UMWELTBERICHT	30

TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwentimental hat am 22. September 2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 57 „Mergenthaler Straße / Gutenbergstraße“ im Ortsteil Raisdorf gefasst. Am 10. September 2009 wurde für den Geltungsbereich eine Veränderungssperre erlassen, die am 16.03.2011 durch das Oberverwaltungsgericht zurückgestellt wurde. Nach der Vorentwurfsfassung wurde der Bebauungsplan Nr. 57 in die Bebauungspläne Nr.57 bis 57 E geteilt. Die vorliegende Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 57 A „Neue Mitte Carl-Zeiss-Straße“

Der Ostseepark ist geprägt durch eine bisher planerisch ungesteuerte Entwicklung, was zu erheblichen Disfunktionalitäten geführt hat und die Gefahr einer weiteren städtebaulich diffusen Ausdehnung in sich birgt. Die Stadt Schwentimental möchte im Ostseepark insbesondere der Leerstandssituation entgegenwirken und im Zuge der Bebauungsplanung das Gebiet in Teilen umstrukturieren und so städtebauliche Missstände beseitigen. Die Stadt Schwentimental verfolgt mit der Planung zum Ostseepark zwei wesentliche städtebauliche Ziele: zum einen die Schaffung einer „Neuen Mitte“ für die Ortsteile Raisdorf und Klausdorf als städtisches Zentrum innerhalb des Ostseeparks und zum anderen die städtebauliche Neuordnung des Ostseeparks gemäß § 1 (3) BauGB, wonach eine Gemeinde Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) aufzustellen hat, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Weitere städtebauliche und wirtschaftliche Ziele der Planung zum Ostseepark sind:

- Die Beseitigung von Brachflächen und Gebäudeleerständen.
- Die Verbesserung der inneren und äußeren Erschließung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Die Schaffung von Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger Unternehmen im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten (bei gleichzeitiger Begrenzung von Verkaufsflächen und Sortimenten).
- Die Neuansiedlung von Unternehmen.
- Die Sicherung und die Entwicklung der Einzelhandelsfunktion, insbesondere in dem zentralen Bereich.
- Die Sicherung der gewerblichen Entwicklung in den Gewerbegebieten.

Auf Grund der Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57 und den verschiedenen Nutzungen erfolgt die Aufteilung des ursprünglichen Plangebietes (Rahmenplan), wie oben bereits erwähnt, in fünf Bebauungspläne:

Der **B-Plan 57 A „Neue Mitte/ Carl-Zeiss-Straße“** besteht östlich der Carl-Zeiss-Straße aus Kerngebieten und westlich der Carl-Zeiss-Straße aus Sondergebieten. Aufgrund der zentralen Lage im Gebiet und der vorhandenen Freiflächen bietet sich der Bereich, für den Kerngebiete festgesetzt werden, für die Entwicklung eines gemeinsamen Stadtzentrums an. Ziel ist es, durch die bauliche Ergänzung das Angebot im Bereich Einzelhandel, Dienstleistung und Freizeit zu verbessern, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und die Durchwegung für den Fuß – und Radverkehr zu optimieren. Eine positive Entwicklung in diesem Bereich wird Ausstrahlungseffekte auch auf die anderen Gebiete innerhalb des Ostseeparks haben.

Der **B-Plan 57 B „Südlich Mergenthaler Straße“** umfasst die Sonstigen Sondergebiete (SO) in denen zentren- oder nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen ist. Die hier vorhandenen Nutzungen, ähneln dem Bestand an Einzelhandelsstrukturen des angrenzenden Bereichs, der durch den B-Plan Nr. 57 A abgedeckt wird. Umfangreiche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen für die angesiedelten Unternehmen auf Grund der bereits hohen Bebauungsdichte jedoch nicht. Allerdings bestehen im Zuge des Bestandsschutzes Erweiterungsmöglichkeiten in einem planungsrechtlich vorgegeben Rahmen.

Der **B-Plan 57 C „Gewerbe im Ostseepark“** beinhaltet die gewerblichen Nutzungen nördlich der Mergenthaler Straße, östlich der Klausdorfer Straße sowie entlang der Gutenbergstraße/ Mergenthaler Straße. Obwohl auch hier viel Einzelhandel vorhanden ist, liegt der Schwerpunkt im Bereich der gewerblichen Entwicklung. Diese Gliederung in Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen und die damit verbundene Neuordnung des Ostseeparks ist ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzeptes, welcher im Rahmenplan, der die Grundlage für diese Bebauungsplanung bildet, entwickelt wurde. Um die gewünschten Gliederung des Ostseeparks zu erreichen und den zentralen Bereich zu sichern, ist die Ausweisung von Gewerbe an den peripheren Lagen erforderlich. Die Flächen südwestlich der Gutenbergstraße sind bereits mit dem B-Plan Nr. 40 als Gewerbeflächen festgesetzt und dies soll nun auch für den nördlichen Bereich fortgeführt werden. Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen werden geschützt und erhalten ebenfalls im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes die Möglichkeit der baulichen Erweiterung, Änderung und Erneuerung vorhandener und genehmigter Betriebe in einem festgesetzten Rahmen.

Der **B-Plan 57 D „Westlich Liebigstraße“** sichert die im Geltungsbereich liegenden Einzelhandelsnutzungen und soll zur Stärkung der „Neuen Mitte“ Schwentidentals beitragen. Schwerpunkt sind die Sicherung und Steuerung des Einzelhandels mit eingeschränkten Erweiterungspotential sowie eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs.

Der **B-Plan 57 E „Entlastungsstraße“** dient der planungsrechtlichen Sicherung einer Erschließungsstraße, die zu einer Entlastung der angespannten Verkehrssituation im Ostseepark beitragen und künftig eine direkte Erschließungsfunktion für den Ostseepark übernehmen soll. Die Trasse verläuft in Ost-West-Richtung und verbindet das Ostseepark-Areal mit der überörtlichen Bundesstraße B 76.

1.1 Stadtentwicklung

Die Stadt Schwentidental befindet sich innerhalb eines Siedlungsbandes südöstlich der Landeshauptstadt Kiel beidseitig der Bundesstraße 76/ 202 und der Bahntrasse Kiel – Lübeck. Schwentidental ist im Jahr 2008 aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Raisdorf und Klausdorf hervorgegangen. Die Stadt bildet einen kompakten Siedlungsbereich ohne Splittersiedlungen oder weitere Ortsteile, dem aber ein gemeinsames Zentrum fehlt

Die ehemalige Gemeinde Klausdorf zählte im Jahr 2006 rd. 6.000 Einwohner. Der Ortsteil ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Die Landesstraße 52 als Ortsumgehung und der Abstand eines Großteils der Siedlungsfläche zu den Gewerbegebieten Dreikronen und Wasserwerksweg sorgen für eine ruhige Wohnlage.

In Raisdorf lebten 2006 rd. 7.650 Einwohner. Im Zentrum, nördlich und südlich der Bahntrasse, befinden sich Mischgebietsnutzungen mit direkt anschließender Wohnbebauung. Hier überwiegt kleinteiliger Einzelhandel. Flächenpotenziale für die Erweiterung des Einzelhandels bestehen nicht.

Die Siedlungsteile der beiden ehemaligen Gemeinden werden baulich durch das Gewerbegebiet „Lise-Meitner-Straße“ verbunden. Südlich hiervon befindet sich der Ostseepark. Dieser entstand im Jahr 1966 unter dem Namen „Gewerbegebiet Raisdorf-West“ und ist heute eines der größten Fachmarktzentren in Deutschland. Das Einzugsgebiet umfasst etwa 400.000 Einwohner und die Verkaufsfläche liegt bei rd. 90.000 m².

Das Kaufkraftniveau in Schwentinental liegt mit einer Kennziffer von knapp 114 über dem Bundes- und Landesdurchschnitt. Auch als Arbeitsstandort kommt Schwentinental eine wichtige Rolle zu. Die Stadt spielt als Wirtschaftsstandort in der Region eine wichtige Rolle.

Der Ostseepark hat laut des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes der BulwienGesa AG ein Einzugsgebiet von insgesamt 408.200 Einwohnern. Die Weitläufigkeit des Einzugsgebietes hebt die regional bedeutsame Marktposition und Versorgungsfunktion hervor. Insgesamt (einschließlich der 12 %-igen Potenzialreserve) verfügt der Ostseepark über ein ladeneinzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von rd. 2.041,9 Mio. Euro p.a. Die Marktbedeutung des Ostseeparks für die ländlichen Gebiete des Landkreis Plön ist deutlich stärker als für Kiel.

2 PLANUNGSVORHABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Verbindliche planerische Vorgaben im Untersuchungsraum

2.1.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2010) ist am 4. Oktober 2010 in Kraft getreten und löst den Landesraumordnungsplan aus dem Jahr 1998 ab. Der LEP 2010 legt die Entwicklung des Landes und der Regionen bis 2025 fest und enthält die Ziele der Raumordnung.

Eine Zielvorgabe ist das Kongruenzgebot (Ziff. 6.8 (5)). Es besagt, dass Art und Umfang von Einrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen müssen.

Die Zentralen Orte Schleswig-Holsteins, 130 Städte und Gemeinden, sind entsprechend der Kriterien des Landesentwicklungsgrundsatzgesetzes (LEGG) in verschiedene Stufen eingeteilt. An erster Stelle in der Hierarchie stehen die Oberzentren, gefolgt von den Mittelzentren, Mittelzentren im Verdichtungsraum, Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren, Unterzentren und ländliche Zentralorte sowie Stadtrandkerne I. und II. Ordnung. Es können auch Stadtrandkerne I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrum festgelegt werden. Die Kriterien für die Unterteilung sind Einwohnermindestwerte im baulichen Siedlungszusammenhang und im Versorgungsbereich sowie Mindestabstände zwischen Zentralen Orten.

Oberzentren stellen die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs sicher. Die Ebenen der Mittelzentren übernimmt die Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs. Unterzentren, Stadtrandkerne I. Ordnung, ländliche Zentralorte sowie Stadtrandkerne II. Ordnung haben zur Aufgabe, die Grundversorgung zu sichern. Gemeinsam ist den Zentralen Orten und Stadtrandkernen ihre überörtliche Versorgungsfunktion, sie bilden den Schwerpunkt der Versorgungsinfrastruktur im Land.

Der LEP 2010 ordnet die Stadt Schwentinental dem Ordnungsraum Kiel zu. Schwentinental übernimmt als Rechtsnachfolger der Gemeinde Raisdorf deren Einstufung im System zentraler Orte als Stadtrandkern II. Ordnung. Stadtrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit übergeordneten zentralen Orten Versorgungsaufgaben übernehmen. Ihre zentralörtlichen Einrichtungen entsprechen denen zentraler Orte und werden in Abstimmung mit

dem übergeordneten Zentrum (interkommunaler Abstimmungsbedarf) entwickelt. In einem Umkreis von 10 km zu Ober- und Mittelzentren werden keine Zentralen Orte sondern Stadtrandkerne dargestellt.

Eine Höherstufung zum Stadtrandkern I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums wurde im Jahr 2008 durch die Stadt Schwentinental beantragt. Die Stadt unterschreitet allerdings die Einstufungskriterien. Diese fordern die Versorgung von mindestens 40.000 Menschen im Mittelbereich, von denen 20.000 in der Stadt leben müssen. Das Stadtgebiet von Schwentinental hat nur 13.261 Einwohner. Hinzu kommt, dass auf Grund der Nähe zum Oberzentrum Kiel keine mittelzentrale Versorgungsfunktion für 40.000 Menschen zugesprochen wird. Auch für die Einstufung als Stadtrandkern I. Ordnung, dies entspricht in der Zentralitätsfunktion einem Unterzentrum, verfügt die Stadt nicht über ausreichend Einwohner. Die Versorgung anderer Gemeinden mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes wird auf Grund der Nähe zu Kiel von der Landesplanung in Frage gestellt. Somit wurde 2008 entschieden, dass keine Aufstufung zum Stadtrandkern I. Ordnung erfolgen soll. Im Bereich Einzelhandel wird jedoch eine Anziehungskraft des Ostseeparks durch die Landesplanung anerkannt. Die Gutachter der BulwienGesa AG kommen zu dem Schluss, dass auf Grund des Zusammenschlusses der beiden Gemeinden, der bestehenden Verwaltungsgemeinschaft mit dem anliegenden Amt Selent/ Schlesien und der regionalen Bedeutung Schwentinental als Arbeits- und Versorgungsstandort eine erneute Überprüfung einer höheren Einstufung in das System zentraler Orte angemessen ist.

Die landesplanerische Sonderstellung des Ostseeparks als „faktisches Einkaufszentrum“ muss bei der landesplanerischen Bewertung Berücksichtigung finden. So kann das nicht einhaltbare Kongruenzgebot und die zentralörtliche Einordnung nicht als alleiniger Maßstab zur Beurteilung herangezogen werden. Vielmehr muss dem Bestand, der auf verschiedenen Baugenehmigungen beruht, als auch einer bestandsorientierten Entwicklung, Rechnung getragen werden.

2.1.2 Regionalplanung

Die Stadt Schwentinental befindet sich im Planungsraum III (Regionalplan für den Planungsraum III Technologie-Region K.E.R.N.) des Landes Schleswig-Holstein, der sich aus den kreisfreien Städten Kiel, Neumünster und den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön zusammensetzt. Die Stadt liegt auf der Siedlungsachse Kiel-Ostufer – Kiel-Elmschenhagen – Klausdorf – Raisdorf – Preetz, auf der eine Konzentration der Siedlungsentwicklung vorgesehen ist.

Der Regionalplan spricht der Stadt Preetz eine „besondere Bedeutung der Stärkung als äußerem Entwicklungsschwerpunkt“ zu. Dies gilt sowohl für die Wohnungsbauentwicklung als auch für die Bereitstellung von Gewerbeflächen. „Sowohl eine Ausweitung der vorhandenen Verkaufsfläche als auch ein zentrenschädigender Qualitätssprung hinsichtlich der Sortimente wird im Gewerbegebiet Ostseepark auch mit Rücksicht auf das zentralörtliche System landesplanerisch nicht mehr für vertretbar gehalten“. Der Regionalplan schlägt vor, im Zuge einer Bestandsplanung die vorhandenen Geschosse, Verkaufsflächen und Sortimente zu beschränken. Für vorhandene Betriebe soll die Möglichkeit der Weiterentwicklung in „angemessenem Umfang“ bestehen bleiben. Diese Anregung des Regionalplanes zur Steuerung der künftigen Entwicklung bildete den Ausgangspunkt für die diesem Bebauungsplan vorausgegangene Rahmenplanung (siehe Punkt 2.2.2).

2.1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Gemeinde Raisdorf werden die Flächen des Ostseeparks als gewerbliche Bauflächen (G) sowie als Sonderbauflächen (SO) dargestellt. Die insgesamt drei Sonderbauflächen befinden sich überwiegend im Zentrum des Ostseeparks, entlang der Mergenthaler Straße (SO ‚Einrichtungshaus‘) und der Liebigstraße (SO ‚Einkaufszentrum‘) sowie auf der Fläche des ‚Erdbeerberges‘ (SO Sport + Freizeit + Hotel). Im nordöstlichen Bereich (ehemals Fa. Bauhaus) befindet sich eine gemischte Baufläche (M). Darüber hinaus ist eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen an der Mergenthaler Straße westlich des SO ‚Einrichtungshaus‘ vorgesehen. Südlich an den Ostseepark angrenzend ist die DB-Bahnstrecke Kiel-Lübeck dargestellt sowie die in abzweigenden und in den Ostseepark hineinreichende Güterbahntrasse entlang der Gutenbergstraße.

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Raisdorf stammt aus dem Jahr 1977 und hatte zwischenzeitlich 30 Änderungen erfahren, so dass 2001 die Neuaufstellung des FNP beschlossen wurde. Nach zwei öffentlichen Auslegungen wurden vor dem Hintergrund der Fusion der Gemeinden Rasdorf und Klausdorf wurden die Arbeiten an diesem Flächennutzungsplan Ende 2007 im Entwurfsstadium eingestellt. Dieser Entwurf stellte auf Grund der zwischenzeitlich erfolgten Entwicklung des Ostseeparks überwiegend Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dar.

Die Stadtvertretung der Stadt Schwentidental hat in Ihrer Sitzung am 30.06.2011 den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental gefasst, da nach der Fusion 2008 nunmehr die gesamte Fläche des Stadtgebietes überplant werden muss, um eine eindeutige planungsrechtlich vorbereitende Grundlage für die weitere Entwicklung der Stadt Schwentidental zu erlangen. Die Darstellungen der Rahmenplanung Ostseepark bzw. die in den Bebauungsplänen Nr. 57 A bis 57 E festgesetzten Arten der Nutzung werden in den zu erarbeitenden Vorentwurf einzustellen sein.

2.1.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Raisdorf, beschlossen im Jahr 2002, trifft für das Gewerbegebiet Ostseepark keine planungsrelevanten Aussagen. Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, nicht versiegelte Flächen sind kaum noch vorhanden.

2.1.5 Bebauungspläne

Für das Gewerbegebiet Raisdorf-West (Ostseepark) trat 1970 der Bebauungsplan Nr. 18 in Kraft. Nachdem der Landesraumordnungsplan 1979 neu gefasst wurde, musste die Bauleitplanung der Gemeinde an die Ziele des Landesraumordnungsplanes angepasst werden. Diese Anpassung wurde mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 40 (1985, Geltungsbereich wie B-Plan Nr. 18) vorgenommen, allerdings hat sich dieser Plan auf Grund von Formfehlern (Bekanntmachungsmängel) als nichtig erwiesen. 1994 wurde die Aufhebung und Neuaufstellung beschlossen. Der neue B-Plan Nr. 40, in Kraft getreten 1997, umfasste nun nur noch Teilbereiche des ehemaligen Geltungsbereiches und zwar die Flächen südlich des sog. Erdbeerberges sowie die Grundstücke westlich und südlich der Gutenbergstraße. Teile der textlichen Festsetzungen wurden im Jahr 2000 durch das Schleswig-Holsteinische Obergericht für nichtig erklärt.

Das restliche Gewerbegebiet fällt seit der Aufhebung des B-Planes Nr. 18 in den Regelungsbereich des § 34 BauGB, wonach Vorhaben zulässig sind, die sich „nach Art und Maß der

baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen [...]“.

Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Raisdorf-West“ (Neuaufstellung)

Ein Planungsziel ist der Erhalt der ansässigen Dienstleistungsbetriebe. Der Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe sind, abgesehen vom Bestand, ausgeschlossen.

Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Klausdorf/ Raisdorf“

Der Bebauungsplan Nr. 1 umfasst das Gebiet nördlich des Ostseeparks. Die Fläche ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 A „Klausdorfer Straße und Kreisverkehrsplatz“

Dieser Bebauungsplan nimmt Änderungen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 1 vor und setzt für seinen Geltungsbereich ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ fest. Ein Teilbereich dieses Bebauungsplans Nr. 1 A (Teilgebiet II: Westlicher Bereich des Kreisverkehrsplatz) befindet sich innerhalb des Untersuchungsgebietes dieses Rahmenplans. Es wird der Straßenverlauf der Klausdorfer Straße nördlich des Kreisverkehrsplatzes, die Einmündung der Mergenthaler Straße auf den Kreisverkehr und der westliche Teil des Kreisverkehrsplatzes festgesetzt. Der Bebauungsplan trat am 12. Oktober 2008 in Kraft.

2.2 Informelle Planungen und Entwicklungskonzepte

2.2.1 Einzelhandelskonzept Stadt Schwentimental

Im Zuge der Rahmenplanung für den Ostseepark hat die Stadt Schwentimental ein Einzelhandelskonzept durch die BulwienGesa AG¹ erarbeiten lassen. In diesem Einzelhandelskonzept wurde die Positionierung des Ostseeparks im Verhältnis zu weiteren Einzelhandelsstandorten sowohl innerhalb der Stadt Schwentimental als auch zu weiteren Einzelhandelslagen in den Nachbarstädten und Gemeinden untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die bestehenden Einzelhandelsstrukturen für eine Gemeinde dieser Größenordnung als atypisch einzustufen sind. Der Ostseepark ist nicht nur für die städtische, sondern auch für die übergeordnete regionale Versorgung von Bedeutung. Allerdings weist der Ostseepark auch einige nicht unerhebliche Defizite auf, die sich negativ u.a. auf die Aufenthaltsqualität und den Verkehr auswirken und die Wettbewerbsfähigkeit beeinträchtigen. Von Seiten der Gutachter wird hier eindeutig ein Handlungsbedarf für eine konzeptionelle Steuerung und Überplanung des Ostseeparks hervorgehoben.

Der Ostseepark zeichnet sich durch vier Faktoren aus, die die Etablierung eines zentralen Bereiches an diesem Standort ermöglichen: die geografisch zentrale Lage in der Stadt, eine gefestigte Position als Einkaufsstandort für die Einwohner, ein breites Warenangebot im Bereich der Nahversorgung sowie des mittel- und langfristigen Bedarfes sowie die gute regionale Erreichbarkeit.

Das Gutachten stellt die gegenwärtige Positionierung des Ostseeparks und seine Bedeutung in der Region dar und untersucht, in welchem Rahmen, in Bezug auf Fläche und Umsatz, eine verträgliche Erweiterung des Ostseeparks ohne schädliche Auswirkungen auf andere Einzelhandelsstandorte innerhalb des Einzugsbereiches ermöglicht werden kann.

Diese Beurteilung erfolgt für die einzelnen Sortimentsgruppen, die im Folgenden definiert werden. Als Grundlage für die Sortimentsfestsetzungen dient ein Katalog von „innenstadtre-

¹ Einzelhandelskonzept Stadt Schwentimental, BulwienGesa AG, München, 30. August 2010

levanten Sortimenten“. Dieser bildet ein wesentliches Element der Einzelhandelssteuerung. Es ergibt sich eine dreigeteilte Sortimentsgliederung: nahversorgungsrelevante Sortimente, zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente.

Ein Netz aus „Nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ im Wohnumfeld steigert die Wohn- und Lebensqualität. Hierzu zählen neben Lebensmitteln auch Drogeriewaren, Pharmazie, Getränke, Tabakwaren, Zeitungen/Zeitschriften sowie Blumen und Floristik. Somit sind nicht nur zentrale/innerstädtische Lage mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszustatten, sondern auch die umgebenden Wohngebiete. Zum Schutz der Versorgungsfunktion sollen Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen in Gewerbegebietslagen und in nicht siedlungsstrukturell integrierten Lagen vermieden werden.

Zu den „zentrenrelevanten Sortimenten“ zählen die Warengruppen „Modischer Bedarf“, „Elektro/Technik“ und der „Persönliche Bedarf/Sonstige Hartwaren“. Diese Sortimente sind wesentlich für die Funktion, Entwicklung und Positionierung von ZVB. Wesentliche Merkmale dieser hier zusammengefassten Warengruppen sind, laut BulwienGesa, die Transportfähigkeit dieser Waren unabhängig von einem PKW, ein Verbundpotenzial der Waren untereinander sowie die Tragfähigkeit auch in zentralen Lagen auf Grund des Flächenanspruchs und der Flächenauslastung. Das Angebot im Bereich der Neuen Mitte des Ostseeparks soll sich auf dieses Warenangebot konzentrieren. Zum Schutz des zentralen Bereiches sind zentrenrelevante Sortimente, abgesehen vom Bestandsschutz, außerhalb dieses Bereiches auszuschließen.

Die „Nicht zentrenrelevante Sortimente“ umfassen die Warengruppen „Heimwerker, Garten, Freizeit“ und „Möbel, Einrichtungsbedarf“. Im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich hierbei i.d.R. um Produkte, die größere Flächen und einen direkten PKW-Zugang benötigen. Außerdem sind Kopplungspotenziale zwischen den beiden Sortimentsklassifizierungen gering. Kunden erwarten diese Produkte nicht in zentralen Lagen. Obwohl diese Angebote zentrale Lagen nicht gefährden, wird für den Ostseepark aus konzeptionellen Gründen bei Neuansiedlungen und umfangreichen Erweiterung Restriktionen empfohlen. So kann ein weiteres „Ausufern“, laut der Gutachter von BulwienGesa, verhindert werden. So sind auch Vorhaben mit Sortimenten geringer Zentrenrelevanz auf ihre Verträglichkeit mit regionalen Versorgungsstrukturen und möglichen Auswirkungen auf die konzeptionelle Einzelhandelsentwicklung des Ostseeparks zu untersuchen.

Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes ist eine Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Stadt Schwentimental, die „Schwentimentaler Liste“.

2.2.2 Rahmenplan

Als informelles Planungsinstrument hat der Rahmenplan die Aufgabe, die Potenziale und Defizite eines Gebietes zu analysieren und daraus Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten. Die Rahmenplanung bildet die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Der Rahmenplan umfasst einen Großteil des Fachmarktentrums Ostseepark. Und wird begrenzt durch die B 76/202 im Norden, dem Straßenverlauf der Gutenbergstraße, die von der Klausdorfer Straße im Osten Richtung Süden läuft und dann in einem Bogen wieder im Nordwesten des Ostseeparks auf die Mergenthaler Straße trifft. Das Untersuchungsgebiet des Rahmenplans umfasst eine Fläche von etwa 35 ha.

Im Rahmenplan werden Aussagen zu den vorhandenen Nutzungen innerhalb des Ostseeparks als auch zu Einzelhandels- und Gewerbestandorten im übrigen Stadtgebiet und in den Nachbarstädten und Nachbargemeinden gemacht. Auf Grundlage der Analyse vorhandener Angebote im Bereich des Einzelhandels in der Umgebung und der Herausarbeitung von Po-

tenziale und Defizite des Ostseeparks erfolgte die Erarbeitung eines städtebaulichen Zielkonzeptes für die künftige Entwicklung des Ostseeparks. Dieses bildet die Basis für das Planungskonzept dieses Bebauungsplanes (siehe Punkt 4 ‚Planungskonzept‘).

Die Inhalte des Bebauungsplanes resultieren unmittelbar aus den Ergebnissen des Rahmenplans. Dieser Bebauungsplan leitet sich demnach aus dem Rahmenplan ab.

2.3 Vorliegende Untersuchungen / Gutachterlicher Bedarf

Die unten aufgeführten Untersuchungen liegen für den Vorentwurf des Bebauungsplanes vor. Die jeweiligen Ergebnisse sind in die Begründung bzw. in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen. Die Gutachten sind darüber hinaus Anlage der Begründung.

Verkehrsuntersuchung

Das Büro Masuch + Olbrisch hat im Auftrag der Stadt Schwentimental für die Beurteilung der vorhandenen Verkehrssituation Leistungsfähigkeitsberechnungen² durchgeführt, da das vorhandene Erschließungssystem bereits in den Hauptverkehrszeiten Kapazitätsengpässe aufweist. Die Ergebnisse werden unter Punkt 3.3 ‚Verkehr und Erschließung‘ dargestellt.

3 PLANUNGSRUNDLAGEN UND PLANGEBIET

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des B-Plans Nr. 57A „Neue Mitte Carl-Zeiss-Straße“ befindet sich innerhalb des Ostseeparks im Schwentimentaler Ortsteil Raisdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 8,6 ha und wird durch die Liebigstraße im Westen und der Gutenbergstraße im Süden begrenzt. Östlich bilden die Grundstücke Dieselstraße 5 und 7 sowie im Norden das Grundstück Liebigstraße 3 und die Dieselstraße die Grenzen zum Geltungsbereichs.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in der Gemarkung Raisdorf, Flur 2 die Flurstücke: 7/8, 7/11, 8/39 (tw.), 8/42, 36/11 (tw.), 36/19, 36/25, 36/26, 36/27, 36/32, 36/30, 36/31, 22/43, 22/45, 22/208, 22/209, 22/212, 22/217, 22/134, 22/225, 22/226, 22/259, 22/260, 22/262, 22/263, 22/270, 22/276, 22/277, 22/279 (tw.).

Eine Übersicht der genauen Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Vorhandene Nutzung und umgebende Siedlungsstruktur

3.2.1 Plangebiet

Der Ostseepark, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt im Westen des Ortsteils Raisdorf auf einer hügeligen Endmoränenlandschaft und umfasst etwa 35 ha. Die Gebietsnutzung ist durch gewerbliche Einrichtungen mit Schwerpunkt im großflächigen Einzelhandel gekennzeichnet.

Der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet des B-Plans Nr. 57 A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“ wird durch Einzelhandelseinrichtungen genutzt, deren Sortimentsstrukturen al-

² Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 57, Mergenthaler Straße/Gutenbergstraße Stadt Schwentimental, Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, 14.Oktober.2010

le Warengruppen³ beinhalten. In ihrer Größe variieren die Einzelhandelseinrichtungen stark. Der Großteil der Geschäfte ist zur der Liebigstraße und Carl-Zeiss-Straße ausgerichtet und wird zumeist auch von diesen Straßen erschlossen. Es sind auch gewerbliche Einrichtungen vorhanden, die allerdings nicht prägend für das Plangebiet sind. Des Weiteren ist das Gebiet durch einen nicht unerheblichen Leerstand gekennzeichnet. Das durch die Bulwien Gesa AG erstellte Einzelhandelskonzept (Stand August 2010) ermittelte für den gesamten Ostseepark Leerstände von rd. 17.600 m². Nach aktueller Auswertung der städtischen Listen liegt der Gesamtleerstand gegenwärtig bei 13.667m². Die folgende Auflistung verschafft einen Überblick über Leerstände, Freiflächen und bestehende Planungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 57A.

Liebigstraße 9

Das Gebäude ist 2008 einem Brand zum Opfer gefallen und soll wieder in seiner ursprünglichen Form aufgebaut und auch seiner ursprünglichen Nutzung, dem Motorradhandel, zugeführt werden. Entsprechend der bestehenden Baugenehmigung sind zentrenrelevante Sortimente aus dem Bereich „Haushalts- und Persönlicher Bedarf“ mit rd. 480 m² zulässig.

Carl-Zeiss-Straße 2-10

Hierbei handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Der Eigentümer möchte einen Einzelhandelsstandort mit zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich „Bekleidung/ Textilien, Schuhe/ Lederwaren“ sowie mit dem nicht zentrenrelevanten Sortiment „zoologischer Bedarf“ realisieren. Die Baugenehmigung für ein Kleinkaufhaus liegt seit Oktober 2009 vor.

Carl-Zeiss-Straße 12

Diese eingeschossige Handelsimmobilie verfügt über eine Verkaufsfläche von 749 m². Seit 2008 stehen davon rd. 500 m² leer. Es gibt keine Angaben über konkrete Planungen. Für Teilflächen innerhalb des Gebäudes gibt es in der Baugenehmigung Nutzungsbeschränkungen im Sortimentsbereich „Textileinzelhandel“.

Carl-Zeiss-Straße 1-15

Für die teilweise zweigeschossige in Nutzung befindliche Handelsimmobilie liegt seit 2006 eine positive Baugenehmigung ohne Sortimentsbeschränkung vor. Die Planung sieht einen Neubau mit der gleichen Grundfläche vor. Der Umfang der Verkaufsfläche von rd. 2.000 m² bleibt ebenfalls bestehen.

Guttenbergstraße 22

Das eingeschossige Gebäude verfügt über eine Verkaufsfläche von 1.000m² und wurde zuletzt von einem Möbelmarkt genutzt. Das Gebäude soll abgebrochen werden und die freiwerdende Areal als Stellplatzfläche dienen.

3.2.2 Übriger Ostseepark

Die Gebäude- und Nutzungsstruktur stellt sich auch im übrigen Ostseepark als uneinheitlich dar. Die Nutzungsstruktur reicht von Gewerbe, über zum Teil großflächigen Einzelhandel und Dienstleistungen bis zu einer gering ausgeprägten Wohnnutzung (überwiegend Betriebswohnen).

Die Mergenthaler Straße bildet die Hauptlage im Gebiet. Die Lagequalität nimmt mit zunehmender Entfernung und ungünstiger Sichtbeziehung zur Mergenthaler Straße ab.

³ Periodischer Bedarf, Bekleidung/ Textilien/ Schuhe/ Lederwaren, Technik, Haushaltswaren/ persönlicher Bedarf, Heimwerker-/ Gartenbedarf/ zoologischer Bedarf, Möbel/ Einrichtung/ Haus-/ Heimtextilien.

Die gewerbliche Nutzung ist überwiegend an der Gebietsperipherie angesiedelt. Allerdings sind diese Bereiche auch mit Einzelhandel durchmischte. Im Zentrum des Ostseeparks hingegen konzentriert sich der Einzelhandel. Bundesweit vorhandene Großfilialisten, wie die Firmen Real, C&A, Bahr oder Aldi sowie regionale Filialisten wie CB-Mode oder Kloppenburg, prägen das Bild. Insgesamt sind rd. 70 Betriebe am Standort angesiedelt.

Die Zentralitätskennziffer⁴ für Schwentidental liegt bei 375 und spiegelt die starke regionale Marktposition der Stadt und somit des Ostseeparks (inklusive Gebiet B-Plan Nr. 57 A) wieder. Bei der Unterscheidung von periodischen und aperiodischen Bedarf zeigt sich, dass insbesondere Angebote aus dem aperiodischen Bedarfsbereich, wie Kleidung und Technik, eine bedeutende Stellung am Markt einnehmen (Zentralität: 517). Der periodische, tägliche, Bedarfsbereich weist eine Zentralitätskennziffer von 222 auf, was bedeutet, dass auch die Versorgungsfunktion des Ostseeparks sehr weit über die eigene Bevölkerung hinausgeht.

Den größten Verkaufsflächenanteil im Ostseepark nimmt die Warengruppe „Möbel/ Einrichtungsbedarf und Haus- und Heimtextilien“ mit 28 % ein. Der periodische Bedarf hat bei einem Verkaufsflächenanteil von 10,9 % einen Umsatzanteil von 26 % (65,8 Mio. Euro), gefolgt vom Bereich „Kleidung/ Textilien, Schuhe/ Lederwaren“ mit 23% und „Technik“ mit 9 %.

Einzelhandelsnahe Dienstleistungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf Konzessionärszonen des Real SB-Warenhauses und einzelne Lagen im Gebiet, wie z.B. an der Carl-Zeiss-Straße. Das Angebot an Freizeitaktivitäten ist auf ein Spielcasino, eine Großraumdiskothek (beides an der Dieselstraße) und ein Fitness-Center an der Carl-Zeiss-Straße begrenzt. Auch das gastronomische Angebot ist in Relation zur Größe des Ostseeparks nur sehr gering und einseitig im Bereich Fastfood ausgeprägt.

Der Ostseepark wird von großen Gebäuden dominiert, die ohne klares städtebauliches Konzept und ohne Beziehung zueinander angeordnet sind. Dieser städtebaulichen „Unordnung“, die u.a. das Erscheinungsbild negativ beeinflusst und die Aufenthaltsqualität mindert, soll durch Verdichtung und Neustrukturierung entgegengewirkt werden. Hierfür eignet sich, mit ihrer exponierten Lage, in besonderem Maße die Freifläche im Kerngebiet MK 2 dieses Bebauungsplans.

In Bezug auf leerstehende Handelsimmobilien innerhalb des Ostseeparks ermittelte, wie bereits erwähnt BulwienGesa im August 2010 Leerstände von rd. 17.600 m², die sich gegenwärtig (09/2011) auf 13.667m² reduziert haben.

3.2.3 Schwentidental

Der Ostseepark ist von weiteren Einzelhandels- und Gewerbestrukturen umgeben. Diese befinden sich entlang der östlichen Seite der Gutenbergstraße, der Klausdorfer Straße im Nordosten, des Gleiskörpers der Regionalbahn im Süden sowie im Gewerbebereich der Konrad-Zuse-Straße im Westen.

Im Stadtgebiet von Schwentidental gibt es mit dem Ostseepark vier Gewerbegebiete. Die Gewerbegebiete Dreikronen und Wasserwerksweg befinden sich im Ortsteil Klausdorf. Das Gewerbegebiet Lise-Meitner-Straße liegt nördlich des Ostseeparks im Ortsteil Raisdorf.

Das Gewerbegebiet Dreikronen, nördlich der Preetzer Chaussee gelegen, bietet auf seinen etwa 13 ha einer großen Bandbreite mittelständischer Betriebe Platz. Einzelhandel ist hier kaum vertreten. Das Gewerbegebiet verfügt über Erweiterungspotenzial. Auf Grund der bestehenden Nutzungsstruktur sollten diese Erweiterungsflächen ebenfalls dem gewerblichen

⁴ Das Verhältnis aus Einzelhandelsumsatz zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Eine Zentralitätskennziffer über 100 sagt aus, dass in einem Ort mehr Kaufkraft zu- als abfließt.

Gebrauch zugeführt werden. Für die Entwicklung eines zentralen Bereiches ist dieser Teil des Gemeindegebietes auf Grund von mangelnder Flächenverfügbarkeit, umgebender kleinteiliger Wohnnutzung und der Lage an der nordwestlichen Stadtgrenze nicht geeignet. Einzelhandel ist nur als Nebennutzung zulässig.

Nördlich der B 76/ 202, außerhalb des Siedlungsgefüges des Ortsteils Klausdorf, befindet sich das etwa 16 ha große Gewerbegebiet Wasserwerksweg. Eine Einzelhandelsnutzung ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur als untergeordnete Nebennutzung einer anderen gewerblichen Hauptnutzung zulässig. Im Gewerbegebiet Lise-Meitner-Straße (OT Raisdorf) konzentrieren sich Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, produzierendes Gewerbe und Großhandel. Zudem befindet sich am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes der neue Standort der Fa. Bauhaus. Der Einzelhandel nimmt im übrigen Gewerbegebiet nur eine untergeordnete Rolle ein.

Der Ortsteil Raisdorf verfügt, ohne den Ostseepark, über etwa 2.800 m² Verkaufsfläche mit einem Umsatzvolumen von ca. 10,4 Mio. Euro. Der Einzelhandel konzentriert sich im Wesentlichen auf die Nahversorgung. In Raisdorf-Süd befindet sich ein Großteil des Einzelhandels entlang der Bahnhofstraße. Der Einzelhandel ist an diesem Standort durchmischt mit einzelhandelsnaher Dienstleistung und Gastronomie. In Raisdorf-Nord ist Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs (Bäcker, Drogerie, Apotheke etc.) v.a. im Bereich Theodor-Storm-Platz/ Zum See vorhanden.

Das Einzelhandelsangebot des Ortsteils Klausdorf bedient auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.150 m² ausschließlich den periodischen (täglichen) Bedarf. Das Umsatzvolumen liegt laut des Gutachtens der BulwienGesa AG bei ca. 6,4 Mio. Euro. Der größte Anbieter, mit ca. 750 m² Verkaufsfläche, ist der Sky Supermarkt im Bereich Dorfstraße/ Ruschsehn. Weitere kleinteilige Besatzstrukturen (Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen) befinden sich an der Ecke Dorfstraße/ Klingenbergstraße.

Insgesamt verfügt die Stadt Schwentimental über eine Verkaufsfläche von rd. 111.300 m² wovon rd. 88.600 m², dies entspricht 80 %, auf den Ostseepark entfallen. Die Gutachter von der BulwienGesa AG beziffern das Umsatzvolumen der Stadt Schwentimental auf ca. 298 Mio. Euro p.a., 85 % des Einzelhandelsumsatzes entfallen auf den Ostseepark.

Ein gemeinsames Zentrum mit einem vielfältigen Warenangebot für die gesamte Stadt ist nicht vorhanden. Die Betrachtung der Einzelhandels- und Gewerbebestände in der Stadt Schwentimental macht deutlich, dass für die Entwicklung dieses Zentrums mit den entsprechenden Funktionen und Nutzungen der Ostseepark am besten geeignet ist. Dieser ist bereits als Fachmarktzentrum etabliert, verfügt über eine günstige Lage zwischen den Ortsteilen und bietet auf Grund von Freiflächen und Leerständen über Potenziale, die einer weiteren Entwicklung zugeführt werden können.

3.2.4 Nachbarstädte und -gemeinden

Das Oberzentrum Kiel verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 450.200 m² im Ladeneinzelhandel (2006). Der Einzelhandelsumsatz liegt bei 1,7 Mrd. Euro p.a. Die bedeutendsten Einzelhandelsstandorte sind die Kieler Innenstadt, der Fachmarktbereich Citti-Park/ Plaza/ Ikea sowie die Stadtteilzentren Prise-Friedrichsort, Wik, Mettenhof, Holtenuer Straße und Gaarde. Der Kieler Einzelhandel konnte durch eine hohe Dynamik in den letzten Jahren eine erhebliche Attraktivitätssteigerung verzeichnen. Die Stadt will auch in Zukunft ihre Anziehungskraft verbessern.⁵

⁵ BulwienGesa AG.

Die Stadt Plön (12.800 Einwohner) ist ein Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums mit kleinflächiger Einzelhandelsstruktur. Die Innenstadt ist mit dem Sky Supermarkt, Textildiscountern und anderen kleineren Filialisten der wichtigste Einzelhandelsstandort. Über das Stadtgebiet sind weitere Einzelhandelsnutzungen verteilt. Insgesamt verfügt Plön über rd. 15.900 m² Verkaufsfläche und einen Einzelhandelsumsatz von knapp 57 Mio. Euro p.a.⁶

Das Unterzentrum Preetz (16.000 Einwohner) verfügt über einen typisch kleinstädtischen Einzelhandelsbesatz mit überwiegend kleinteiligen und mittelgroßen Anbietern auf insgesamt 20.300 m² Verkaufsfläche. Das Umsatzvolumen liegt bei rd. 75 Mio. Euro p.a. Wichtigster Standort ist der innerstädtische verkehrsberuhigte Einkaufsbereich entlang des Marktes, der Kirchenstraße und der Langen Brückstraße. Ein nahversorgungsorientiertes Einkaufszentrum mit einigen Leerständen befindet sich am Hufeweg.⁷

Die Haupteinkaufsschwerpunkte der Region bilden die Kieler Innenstadt, der Fachmarktbereich Citti-Park /Plaza/ Ikea und der Ostseepark. Die Zahlen zum Umsatzvolumen machen deutlich, dass für den Ostseepark das Oberzentrum Kiel und der Fachmarktbereich Citti-Park /Plaza/ Ikea bezüglich der regionalen Wettbewerbssituation der Hauptwettbewerber ist. Der Einzelhandel im übrigen Kieler Stadtgebiet und den Nachbargemeinden von Schwentidental nimmt eine teilräumlich begrenzte Versorgungsfunktion ein. Der Ostseepark bildet die einzige marktbedeutende Einzelhandelsagglomeration im Landkreis Plön.

3.3 Verkehr und Erschließung

3.3.1 Bestand

Die Haupterschließung des Ostseeparks erfolgt von Norden über die vierspurige B 76/ 202, die Schwentidental mit Kiel, Preetz, Plön, Selent und Lütjenburg verbindet. Zum überregionalen Autobahnnetz (A 210, A 215, A 7) sowie zu den Bundesstraßen B 502, B 503 und B 402 bestehen ebenfalls Verbindungen.

Die Zu- und Abfahrt der B 76/ 202 zum Ostseepark führt über die Klausdorfer Straße. Eine weitere Anschlussstelle an die B 76/ 202 kann über die Mergenthaler Straße sowie die Henry-Dunant-Straße und die Daimlerstraße/ Paradiesweg erreicht werden. Im Osten, parallel zur B 76/ 202 verlaufend, ist das Gebiet über die Kieler Straße erschlossen.

Mit dem Bahnhof im Ortsteil Raisdorf ist Schwentidental an die Bahnstrecke Kiel-Lübeck angebunden. Die Anbindung des Ostseeparks an das Öffentliche Personen-Nahverkehrsnetz (ÖPNV) erfolgt über die Buslinien 4310, 4320 und 4330 an das regionale Busliniennetz und mit den Linien 2, 22 und 300 an das Kieler Stadtgebiet. Haltestellen befinden sich an der Mergenthaler Straße und an der Gutenbergstraße. Im Süden führt die Bahnstrecke der Regionalbahn von Kiel über Raisdorf nach Preetz. Ein Haltepunkt, der das Gebiet an das Schienennetz anschließt, existiert gegenwärtig noch nicht. Für die fußläufige Erschließung sind im Ostseepark nur abschnittsweise Fußwege vorhanden.

Das vorhandene Erschließungssystem weist, laut Verkehrsgutachten, in den Hauptverkehrszeiten bereits Kapazitätsengpässe auf. In der morgendlichen Hauptverkehrszeit ist an nahezu allen Knotenpunkten⁸ ein störungsfreier Verkehrsfluss gegeben (Qualitätsstufe⁹ A). In den

⁶ BulwienGesa AG.

⁷ BulwienGesa AG.

⁸ Knotenpunkte: Kreuzungen Mergenthaler Straße - Gutenbergstraße (westliche und östliche), Mergenthaler Straße - Liebigstraße, Mergenthaler Straße - westlicher Kreisverkehr zur B 76/202; Kreuzung Gutenbergstraße - Carl-Zeiss-Straße; Gutenbergstraße - Kieler Straße; Kreuzung Klausdorfer Straße – Lise-Meitner-Straße.

⁹ Qualitätseinstufung gem. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrslagen HBS [2]. Es erfolgt die Einteilung des Verkehrs in die Qualitätsstufen A bis F. Bei ‚A‘ ist der Auslastungsgrad der Straße sehr gering, bei ‚F‘ ist die Straße überlastet.

Nachmittagsspitzenstunden treten hingegen deutliche Abwicklungsengpässe auf, die sich primär auf den Bereich Mergenthaler Straße – Liebigstraße – Gutenbergstraße/ West konzentrieren. Besonders an der Mergenthaler Straße – Liebigstraße bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen (Qualitätsstufe E). Auch der Knotenpunkt Mergenthaler Straße – Gutenbergstraße/ West (Qualitätsstufe F) ist überlastet. Hier bilden sich ständig wachsende Schlangen mit besonders hohen Wartezeiten. Die Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärken im zufließenden Verkehr. Alle übrigen Knotenpunkte weisen einen (noch) stabilen Verkehrszustand auf (Qualitätsstufe C bzw. D). Es bestehen Wartezeiten, die zu vorübergehendem Stau in einem Nebenstrom führen, allerdings bildet sich dieser wieder zurück.

Der Zufluss zum Ostseepark, so ergaben die Pegelzählungen auf der Mergenthaler Straße und der Klausdorfer Straße, erfolgt relativ regelmäßig über die einzelnen Werktage.

Als ausreichend ist das kostenfreie Angebot an Parkmöglichkeiten im Gebiet anzusehen.

3.3.2 Planung - Straße

Es ist vorgesehen die Konrad-Zuse-Straße in Richtung Westen zum Kreisverkehr Mergenthaler Str./Abfahrt B78 zu verlängern. Diese Planung trägt nicht nur den bereits bestehenden verkehrlichen Defiziten im Gebiet Rechnung, sondern greift auch das prognostizierten Verkehrswachstum auf. Die geplante Straßenverkehrsfläche wird mit der Aufstellung des B-Plan Nr. 57E „Entlastungsstrasse“ planungsrechtlich gesichert.

3.3.3 Eisenbahnflächen

Am südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebiets, parallel zur Gutenbergstraße, befinden sich Grundstücksflächen eines nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmens. Diese nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) planfestgestellten Flächen sind dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterworfen und werden durch den Bebauungsplan Nr. 57A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“ planungsrechtlich nicht berührt. Die Flächen der Eisenbahnbetriebsanlagen werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Hinsichtlich der Gewährleistung einer sicheren Verkehrsabwicklung der nicht technisch gesicherten, höhengleichen Bahnübergänge in der Gutenbergstraße und der Liebigstraße, muss das Freihalten der zur Sicherung erforderlichen Sichtdreiecke dauerhaft gewährleistet werden. Dieser Vorgabe trägt der vorliegende Bebauungsplan durch die Lage der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen Rechnung.

Des Weiteren ist bei der Wahl von Gehölze und Sträucher entlang der Eisenbahnanlage zu beachten, dass nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigt wird. So müssen zum Beispiel Bäume und Sträucher durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. Darüber hinaus haben benachbarte Grundstückseigentümer und –nutzer der Eisenbahnflächen die Vorschriften der §§ 6 u. 7 des Eisenbahngesetzes des Landes Schleswig-Holstein (LEisenbG) einzuhalten.

Zum Schutz des Grundwassers dürfen Oberflächen- und Abwässer nicht auf die Bahnanlage abgeleitet werden.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentümerstruktur reicht vom Privateigentümer bis hin zu ausländischen Fondsgesellschaften. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich im Vermögen der Stadt Schwentimental.

3.5 Ver- und Entsorgung

Durch die Lage des Gebietes innerhalb der Stadt Schwentimental sowie die bestehenden Nutzungen als Gewerbegebiet und Fachmarktzentrum ist grundsätzlich ein Anschluss an alle technischen Medien der Ver- und Entsorgung gegeben.

3.6 In Aufstellung befindliche B-Pläne im Ostseepark

3.6.1 Bebauungsplan Plan Nr. 57 B „südlich Mergenthaler Straße“

Im Mittelpunkt **des B-Plans Nr. 57B „Südlich Mergenthaler Straße“** steht die Sicherung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen sowie der gewerblichen Nutzung. Auch eine Wohnnutzung ist hier vorhanden, die unter Bestandschutz steht. Es erfolgt die Festsetzung von elf sonstigen Sondergebieten (SO) mit dem jeweiligen Bestand entsprechenden Zweckbestimmungen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich von der Mergenthaler Straße im Norden, der Gutenbergstraße im Osten, der rückwärtigen Grenze der Grundstücke Gutenbergstraße 10, 12, 14, 16, 18 und 20 im Süden sowie der Liebigstraße, der Dieselstraße und der rückwärtigen Grenze der Grundstücke Liebigstraße 5-7 im Westen.

Auch in diesem Bereich des Ostseeparks dominiert der teils großflächige Einzelhandel. Das Angebot besteht aus zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Diese ergänzen das Angebot des Einzelhandels im südlich-östlich angrenzenden Areal dieses Bebauungsplanes Nr. 57 A.

3.6.2 Bebauungsplan Plan Nr. 57C

Mit dem **B-Plan Nr. 57C „Gewerbe im Ostseepark“** werden drei Gewerbegebiete (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird durch die vierspurige B 76/202 im Norden, die westliche Grenze des Grundstückes Kieler Straße 43 im Osten, die Mergenthaler Straße sowie die westliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Mergenthaler Straße 13 – 21 und Gutenbergstraße 46 - 50 im Süden und Südosten und die Gutenbergstraße im Südwesten begrenzt.

In diesem Bereich besteht eine Mischung aus gewerblichen Betrieben und Einzelhandelseinrichtungen. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches ist künftig die Ansiedlung von Einzelhandel auszuschließen. Genehmigte Einzelhandelsunternehmen sind allerdings in ihrem Bestand geschützt und können sich in eingeschränktem Maße gemäß planungsrechtlicher Vorgaben verändern. Langfristig ist die Etablierung von gewerblichen Betrieben vorgesehen. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wird das Gebiet östlich der Klausdorfer Straße als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen, dass nur den Betrieb von nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe zulässt.

3.6.3 Bebauungsplan Plan Nr. 57 D

Der **B-Plan Nr. 57D „Westlich Liebigstraße“** sichert die im Geltungsbereich liegende Einzelhandelsnutzungen und soll zur Stärkung der „Neuen Mitte“ Schwentimentals beitragen. Schwerpunkt sind die Sicherung und Steuerung des Einzelhandels mit eingeschränkten Erweiterungspotential sowie eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs. Es erfolgt die Festsetzung von drei sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO.

Der Geltungsbereich erstreckt sich im Norden von der Mergenthaler Straße, bis zur Gutenbergstraße im Süden, die auch den westlichen Grenzverlauf markiert. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Liebigstraße und im Westen an die Grundstücke Gutenbergstraße 52, 54 und Mergenthaler Straße 13.

3.6.4 Bebauungsplan Nr. 57 E

Der **B-Plan 57E „Entlastungsstraße“** dient der planungsrechtlichen Sicherung einer Erschließungsstraße, die zu einer Entlastung der in der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit angespannten Verkehrssituation im Ostseepark beitragen und künftig eine direkte Erschließungsfunktion für den Ostseepark übernehmen soll. Die Trasse verläuft in Ost-West-Richtung und verbindet das Ostseepark-Areal mit der überörtlichen Bundesstraße B 76.

Der Geltungsbereich erstreckt sich zwischen den Anschluss der Straßenkreuzung Henry-Dunant-Straße / Konrad-Zuse-Straße, bis zum Kreisverkehrsplatz, Ausfahrt West Südrampe / Mergenthaler Straße / Auf- und Abfahrt Preetzer Chaussee, in rund 200m Abstand parallel zur Preetzer Chaussee.

Das Gebiet ist zur Zeit unbebaut und von Bäumen und Sträuchern bestanden. Es erfolgt die Festsetzung „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“.

4 PLANUNGSKONZEPT

Die Schaffung eines neuen städtischen zentralen Bereiches innerhalb des Ostseeparks steht im Mittelpunkt des Planungskonzeptes. Den beiden Ortsteilen Klausdorf und Raisdorf fehlt es an einem gemeinsamen Zentrum mit öffentlichen und privaten Einrichtungen.

Dieser zentrale Bereich wird innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs dieses B-Plan Nr. 57A als „Neue Mitte“ entwickelt. Die planungsrechtlichen Grundlagen werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 57 A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“ geschaffen. Insbesondere die ungenutzten Freiflächen aber auch die Flächenreserven in den Bestandsgebäuden, innerhalb des Geltungsbereichs dieses vorliegenden B-Plans bieten wesentliche Entwicklungspotenziale für einen zentralen Bereich.

Diese größte Freifläche, der sogenannte „Erdbeerberg“, wird als Kerngebiet festgesetzt und bildet den Schwerpunkt der baulichen Entwicklung. Neben den bestehenden Flächenreserven bietet auch die gute verkehrliche Lage innerhalb des Ostseeparks einen weiteren Vorteil für die Entwicklung des Gebietes. Innerhalb dieses Areal soll ein Einkaufszentrum entstehen, das sowohl großflächigen Einzelhandel in Kombination mit einzelhandelsnahen Dienstleistungen (wie Friseure, Reinigungen, Banken, öffentliche Einrichtungen usw.), Gastronomie, Kultur- und Freizeiteinrichtungen Platz bietet. Diese Mischung aus Dienstleistung, Einkaufen und weiterem Freizeitangebot soll die Aufenthaltsqualität erhöhen und die Wettbewerbsfähigkeit des gesamten Ostseeparks steigern. Die vorgesehenen Festsetzungen für das Teilgebiet des Kerngebiets MK 2 ermöglichen die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von maximal 15.000m². Grundlage hierfür ist das Einzelhandelsgutachten der Bulwien Gesa AG, dass innerhalb des Ostseeparks einen Verkaufsflächenspielraum für zentrenrelevanten Einzelhandel von maximal 24.000m² - 27.500m² ermittelte. Zieht man von diesem Ergebnis, bezogen auf den zentrenrelevanten Einzelhandel, sämtlich gegenwärtig vorhandene Verkaufsflächenleerstände, bestehende Baurechte und den erweiterten Bestandschutz ab, so ergibt sich ein restlicher Verkaufsflächenspielraum von rund 15.000m².

Der Bebauungsplan ermöglicht es, dass der zukünftige Baukörper im Kerngebiet MK 2 eine Brückenpassage im 1. Obergeschoss über die Dieselstraße hinweg zu dem bereits vorhandenen Gebäude in der Liebigstraße 5-7 (Baltic-Center) im Kerngebiet MK 1 erhalten kann.

Südlich des Einkaufszentrums sollen Stellplätze entstehen, die das Stellplatzangebot innerhalb des Ostseeparks erhöhen.

Das Planungskonzept sieht zudem die Festsetzung von insgesamt vier sonstigen Sondergebieten (SO 1 bis SO 4) westlich der Carl-Zeiss-Straße vor. Leerstände sind, wie unter Pkt. 3.2, 'Vorhandene Nutzung' aufgezeigt, in der Carl-Zeiss-Straße 12 (MK 2), Carl-Zeiss-Straße 21-23 (SO 1), Liebigstraße 9 (SO 2), Liebigstraße 5-7 (MK 4) und in der Gutenbergstraße 22 (SO 4) vorhanden.

Verkehrskonzept Ostseepark

Der Ostseepark verfügt über eine gute Einbindung in das örtliche und regionale Verkehrsnetz. Allerdings weist das vorhandene Erschließungssystem in den Hauptverkehrszeiten Kapazitätsengpässe auf. Das Verkehrskonzept konzentriert sich auf die Verbesserung der Anbindung des westlichen Teils des Ostseeparks an die B 76/202. Der geplante Entlastungsstraße führt von der Straßenkreuzung Konrad-Zuse-Straße / Henry-Dunant-Straße auf den Kreisverkehr der B 76/ 202. Diese zusätzliche Anbindung führt zu Umverteilungen der Verkehrsströme und einem verbesserten Zu- und Abfluss des Verkehrs. Die geplante Straßenverkehrsfläche wird mit der Aufstellung des B-Plan Nr. 57 E „Entlastungsstrasse“ planungsrechtliche gesichert.

Ein Haltepunkt der Regionalbahn auf der Strecke Kiel – Lübeck würde die Erreichbarkeit des Ostseeparks zwar zusätzlich verbessern, eine Realisierung ist jedoch nicht absehbar.

Innerhalb des Ostseeparks liegt das Hauptaugenmerk auf dem Ausbau von Fuß- und Radwegen sowie der Querungsmöglichkeiten zur Verbesserung der autounabhängigen Verbindung zwischen den Einzelhandelsstandorten. Auch der direkte Anschluss an einen späteren Haltepunkt der Regionalbahn wird sichergestellt.

5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Zentraler Bereich (Neue Mitte)

Im Mittelpunkt des Planungskonzeptes für diesen Bebauungsplan Nr. 57 A steht die Ausweisung eines zentralen Bereiches (Neue Mitte). In diesem Teil des Ostseeparks konzentrieren sich viele Einzelhandelseinrichtungen. Leerstände und Freiflächen bieten ein zusätzliches Entwicklungspotenzial. Ziel ist es, das Gebiet sowohl städtebaulich als auch in Bezug auf die Einzelhandelsstruktur aufzuwerten und ein neues Zentrum für die Stadt Schwentimental zu schaffen. Neben dem Ausbau der Einzelhandelsnutzung, mit hauptsächlich zentrenrelevanten Nutzungen, wird der Fokus auf die Etablierung von privaten und öffentlichen Dienstleistungen, kulturellen Angeboten und Gastronomie als ergänzende Funktionen im Ostseepark gelegt.

Die Lage des zentralen Bereiches lässt sich aus dem Einzelhandelsbestand, der Erschließbarkeit, noch vorhandenen Entwicklungsflächen sowie der topografischen Situation herleiten. Er erstreckt sich über den Geltungsbereich hinaus und wird durch den Bebauungsplan 57A „Neue Mitte Carl-Zeiss-Straße“ und den Bebauungsplan 57B „Südlich Mergenthaler Str.“ planungsrechtlich abgedeckt. Die Untergliederung des Gebietes erfolgt in vier Kern- und fünfzehn Sondergebietsflächen. Der östlich der Carl-Zeiss-Straße liegende Kerngebietsbe-

reich verfügt über einen Großteil der Potenzialflächen. Hier bietet sich die beste Möglichkeit die „Neue Mitte“ Schwentimentals zu gestalten. Die Bestandsstrukturen stehen im unmittelbaren funktionsräumlichen Zusammenhang mit den Entwicklungsflächen. In den SO-Gebieten spielt die Bestandssicherung die primäre Rolle. Einzelhandelsbetrieb, Gastronomie und auch Freizeitangebote sind hier bereits, wenn auch in geringem Umfang, vorhanden.

Der zentrale Bereich wird sowohl der Bevölkerung Schwentimentals wie auch der regionalen Nachbarschaft als attraktiver Versorgungsstandort dienen. Der Ostseepark wird in angemessener Weise weiterentwickelt und dadurch in seiner Funktion stabilisiert, ohne erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsstrukturen zu entfalten.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art und Maß der baulichen Nutzung werden gemäß § 9 (1) BauGB entsprechend der bestehenden Nutzung folgende Baugebiete festgesetzt:

Kerngebiete (MK)

Im östlichen Bereich des Plangebietes werden Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Planintention, ein neues Stadtzentrum zu entwickeln. Es umfasst den zentralen Bereich und soll entsprechend der BauNVO der Unterbringung von Handelsbetrieben, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Aufgrund der zentralen Lage im Gebiet und der vorhandenen Freiflächen bietet sich das Areal für die Entwicklung eines neuen Stadtzentrums an, um die vorhandenen Einzelhandelsnutzung zu verdichten. Zum anderen wird mit der Ausweisung eines Kerngebietes über die Einzelhandelsansiedlung hinaus auch ein neues städtebauliches Zentrum mit Angeboten im Bereich der Gastronomie, weiterer Dienstleistungen (öffentliche und private), Kultur und Freizeitgestaltung für die beiden Ortsteile Raisdorf und Klausdorf entwickelt.

Die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 7 (2) BauNVO innerhalb der Kerngebiete MK1, MK 2 und MK 3 zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Stärkung des Ostseeparks und Bildung eines innerstädtischen Charakters durch Handel, Dienstleistung und Gastronomie innerhalb des Plangebietes, wird von der Möglichkeit des § 7 BauNVO Gebrauch gemacht, Festsetzungen zur Zulässigkeit von Tankstellen und Wohnungen zu treffen.

Es wird festgesetzt, dass Tankstellen sowohl nach § 7 (2) Nr. 5 als auch nach § 7 (3) Nr. 1 BauNVO unzulässig sind, da die verkehrserzeugende Nutzung die beabsichtigte Aufwertung des öffentlichen Raumes im Ostseeparks beeinträchtigt und zu einer verstärkten Belastung der Verkehrswege führt. Der Ausschluss nach § 7 (2) Nr. 5 bezieht sich auf die Tankstellen, nicht auf die Unterbringung von ruhendem Verkehr.

Ebenfalls sind Wohnungen nach § 7 (2) Nr. 6 sowie § 7 (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig, da an diesem Standort innerhalb des zentralen Bereiches die ein Kerngebiet mehr prägenden Nutzungen wie Handel und Kultur angesiedelt werden sollen. Der Ausschluss erfolgt auch

vor dem Hintergrund der starken Beeinträchtigung durch Anlieferungs- und Besucherverkehr und der Lage der Stellplätze im Zentrum des Kerngebietes. Darüber hinaus sind Wohnstandorte im Siedlungsbereich der Stadt Schwentimental in ausreichender Zahl vorhanden.

Gliederung des Kerngebietes

Gemäß § 1 (4) und (7) BauNVO wird von der Möglichkeit gebrauch gemacht, die räumliche Verteilung der Nutzungen in den Kerngebieten zu gliedern. Hintergrund dieser Festsetzung ist es, den bereits bestehenden Handel zu sichern, qualitativ aufzuwerten und räumlich zu steuern. Gleichzeitig ist es vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Verwaltungs- und Kultureinrichtungen zu schaffen.

Im Kerngebiet MK 2 wird im 3. Vollgeschoss Einzelhandel ausgeschlossen, da auf dieser Ebene weitere für den zentralen Bereich relevante Nutzungen vorrangig ermöglicht werden sollen. Im Kerngebiet MK 1 wird im 3. Vollgeschoss Einzelhandel zugelassen, da hier bereits ein positiver Bauvorbescheid für eine nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung mit dem Sortiment „Küchenmöbel“ vorliegt. Diese wird somit im Rahmen des Bebauungsplans gesichert.

Sonstige Sondergebiete (SO)

Im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes werden Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Sonstige Sondergebiete dienen nach § 11 (1) BauNVO der Darstellung von Gebieten, die sich von den Baugebieten nach §§ 1 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Es werden vier Sondergebiete mit den folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt: Sonstige Sondergebiete ‚Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel‘ (SO 1 und ‚SO 2), Sonstiges Sondergebiet ‚Großflächiger Einzelhandel‘ (SO 3) und Sonstiges Sondergebiet ‚Einzelhandel‘ (SO 4). Die Zweckbestimmungen und Festsetzungen orientieren sich an dem vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und dienen der Bestandssicherung.

Als Maßnahme des erweiterten Bestandsschutzes ist die bauliche Erweiterung, Änderung und Erneuerung der genehmigten oder positiv vorbeschriebenen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Vorhandene Betriebe wird eine betriebliche Erweiterungen von maximal 10% der gegenwärtigen Verkaufsfläche eingeräumt. Nutzungsänderungen, die der städtebaulichen Zielsetzung widersprechen, sind nicht zulässig

Die Begrenzung der Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb dieser Sondergebiete soll der Verträglichkeit des Ostseeparks gegenüber den Einzelhandelsstandorten v.a. in Kiel Rechnung tragen. Das Hauptentwicklungspotenzial liegt, wie bereits gezeigt, innerhalb der Kerngebiete MK.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO

Kerngebiete (MK)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 entsprechend § 16 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festsetzt, um eine flexible Entwicklung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung bzw. in den Kerngebieten MK 2 und MK 3 an den nächsten benachbarten Bestandsbauten.

Sonstige Sondergebiete (SO)

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Nr. 57 A in den allen Sonstigen Sondergebieten (SO1 bis SO4) entsprechend § 16 BauNVO eine maximal zulässige GRZ von 0,8 fest.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Als Bauweise wird für das Kerngebiet und die sonstigen Sondergebiete gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt, was bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand Längen von mehr als 50 m aufweisen dürfen. Diese Festsetzung trägt den bestehenden Strukturen Rechnung und ermöglicht die Umsetzung der zulässigen baulichen Nutzung.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden gemäß § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen bestandsorientiert festgesetzt. Die Baugrenzen in den Kerngebieten MK 2 und MK 3 sind so festgesetzt, dass eine ausreichende Flexibilität bei der Stellung der baulichen Anlagen möglich ist und sich gleichzeitig beidseitig der Carl-Zeiss-Straße eine rechteckige Platz- bzw. Freiflächenstruktur ergibt..

5.4 Stellplätze und deren Zufahrten

§ 9 (1) 4 BauGB

Im Kerngebiet MK 2 ist südlich der überbaubaren Grundstücksflächen eine zentrale Stellplatzfläche für die Kunden des Ostseeparks vorgesehen. Die Konzentration der Stellplätze im Zentrum des Ostseeparks in Verbindung mit einer verbesserten Fußwegeverbindung wird das Verkehrsaufkommen zwischen den einzelnen Standorten im Ostseepark reduzieren und die Aufenthaltsqualität erhöhen. Die Zufahrt erfolgt über die Gutenbergstraße. Diese Stellplatzfläche wird festgesetzt, da es sich um eine Planung handelt. Die bestehenden Stellplatzflächen im Geltungsbereich werden nicht gesondert als Stellplatzflächen festgesetzt, sondern als nicht überbaubare Grundstücksflächen.

5.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) 24 BauGB

Im Laufe des weiteren Verfahren ist es kurzfristig beabsichtigt, eine Schalltechnische Untersuchung für die Bebauungspläne Nr. 57 A bis 57 E durchführen zu lassen. Die Ergebnisse der Untersuchung fließen in die Bebauungsplanbegründungen ein. Werden Schutzmaßnahmen erforderlich, werden diese, soweit planungsrechtlich möglich, in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzt oder sind in späteren Baugenehmigungen zu beauftragen.

5.6 Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind zum derzeitigen Planungsstand (September 2011) keine Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich. Die erforderlichen technischen Medien befinden sich in den Straßen.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

1. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 57A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“ sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt, besteht nach dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein“ die Verpflichtung, dies umgehend der o-

berer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 15 [1] und [2] DSchG Schleswig-Holstein). Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 [3] DSchG Schleswig-Holstein).

2. Das Ableiten von Oberflächen- und Abwässern auf Bahnanlagen ist nicht gestattet.
3. Gehölze und Sträucher entlang der Eisenbahnanlage sind so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigt. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. Darüber hinaus gelten die Maßnahmen zum Schutz von Eisenbahnanlagen der §§ 6 u. 7 des Eisenbahngesetzes des Landes Schleswig-Holstein (LEisenbG).

5.8 Hinweise

1. Begriffserläuterung zu „Verkaufsflächen“

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie den Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehr- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

2. Begriffserläuterung „großflächiger Einzelhandel“

Gemäß § 11 (3) BauNVO handelt es sich bei Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche, welches in etwa mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² gleichzusetzen ist, um großflächige Einzelhandelsbetriebe. Diese können sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Deshalb sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten MK und in Sonstigen Sondergebieten SO zulässig.

3. Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO

Vorhandene Betriebe, die von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung abweichen, genießen gemäß § 1 (10) BauNVO Bestandsschutz.

5.9 Städtebauliche Übersichtsdaten

Fläche Gesamtgebiet B-Plan Nr. 57A	8,6 ha
Kerngebiet MK 1	0,7 ha
Kerngebiet MK 2	3,0 ha
Kerngebiet MK 3	0,4 ha
Kerngebiet MK 4	0,3 ha
Kerngebiet gesamt	4,4 ha
Sondergebiet	
Sondergebiet SO 1	1,2 ha

Sondergebiet SO 2	0,2 ha
Sondergebiet SO 3	0,9 ha
Sondergebiet SO 4	0,9 ha
Sondergebiete gesamt	3,2 ha
Straßenflächen	0,9
Bahnflächen	0,1
Verkehrsflächen gesamt	1,0 ha

6 ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

6.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand vom 10.01.2011 bis zum 24.01.2011 statt. Während dieser Beteiligung gingen 10 private Stellungnahmen ein. Teilweise handelte es sich um rechtsanwaltliche Schreiben, in denen mehrere Grundeigentümer von Flächen innerhalb des Ostseeparks vertreten wurden. Sechs der zehn Stellungnahmen bezogen sich auf Flächen, die sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 57 C „Gewerbe im Ostseepark“ befinden. Diese unterliegen daher nicht der Abwägung im Rahmen dieses Bebauungsplanes Nr. 57 A.

Neben dem konkreten Flächenbezug wurde in diesen Stellungnahmen auch die Aspekte Berücksichtigung der raumordnerischen und regionalplanerischen Ziele sowie der Umverteilung von Kaufkraft. Zum Umgang mit diesen Aspekten wird auf das nachfolgende Kapitel „Ergebnisse der Behördenbeteiligung“ verwiesen.

In weiteren Stellungnahmen wurden Anregungen zu einer verbesserten Anbindung des Ostseeparks für Radfahrer sowie einer verbesserten Anbindung und Durchquerung für den ÖPNV vorgebracht. Die Anregungen werden im Weiteren geprüft, unterliegen zum Teil aber nicht auf Ebene der Bauleitplanung regelbaren Inhalten.

Eine Pflege-, Schulungs-, Wohn- und Therapieeinrichtung sieht sich durch die geplante Entlastungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 E „Entlastungsstraße“ und unterliegt der Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 57 E.

Bis zum Entwurfsbeschluss durch die Stadtvertretung Schwentimental wird in diesem Kapitel ausführlicher auf den Umgang mit den vorgebrachten Anregungen eingegangen.

6.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB fand mit Anschreiben vom 29.11.2010 statt. Die Angeschriebenen hatten Gelegenheit bis zum 21.01.2011 zur Planung Stellung zu beziehen.

Inhaltlicher Schwerpunkt der eingegangenen Stellungnahmen waren die bestehende und die zukünftige Versorgungsfunktion des Ostseeparks im Zusammenhang mit den zentralen Orten in der Region und das Verhältnis zur Raumordnung.

Es wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass bereits heute die Stadt Schwentinental aufgrund ihrer erhöhten Versorgungsleistung den landesplanerischen Funktionsobergrenzen der zentralörtlichen Einstufung als nachrangiger Stadtrandkern II. Ordnung nicht entspricht und die vorgesehenen Planungen somit nicht nur abzulehnen sondern auch gegen Landesplanungsrecht verstoßen würde.

Diesem Einwand ist entgegen zu halten, dass es sich bei dem Ostseepark Schwentinental um einen regionalen Einzelhandelsschwerpunkt handelt, der hinsichtlich Reichweite und Angebotsbreite durch seine hohe Verkaufsflächenzahl oberzentrale Anklänge aufweist, diese jedoch qualitativ weder durch die Art und Beschaffenheit der angesiedelten Betriebe, noch in den meisten Branchen durch die dargestellte Angebotstiefe und schon gar nicht durch die städtebauliche Qualität und den gesamten Nutzungsmix des Ostseeparks einlösen kann. Es handelt sich daher eher um einen klassischen Sonderstandort, wie ihn Einzelhandelskonzepte auf kommunaler und regionaler Ebene durchaus funktionsadäquat darstellen und beschreiben können, welcher jedoch in der Landesraumordnung Schleswig-Holstein als Typus bisher nicht verankert ist. Insoweit ist ein latenter und unvermeidbarer Zielverstoß gegen das Landesrecht bereits in einer offensichtlichen zentralörtlichen Fehleinstufung der Stadt Schwentinental bzw. des Ostseeparks begründet, der der realen Situation weder gegenwärtig noch zukünftig nicht gerecht wird. Aus diesem Grund muss der Ostseepark Schwentinental gesondert betrachtet werden.

Einige Einwander bemängeln die stadtplanerische Ausgestaltung des ursprünglich geplanten Zentralen Versorgungsbereichs, der sich auf die Erweiterung von Verkaufsflächen für den zentrenrelevanten Einzelhandel beschränken würde. Dies ist insofern nicht zutreffend, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Nutzungs- und Funktionsgefüge aus Einzelhandels-, Verwaltungs-, und Dienstleistungsangebot ermöglichen und somit eine lebendige neue Mitte der Stadt Schwentinental entstehen kann. Die Stadt Schwentinental begreift die Aufstellung des Bebauungsplan als Chance, die bisher ungeordneten Einzelhandelsstrukturen städtebaulich zu erfassen und planerisch zu entwickeln. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 57 A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“ eine Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches im Sinne der §§ 2, 34 und 9 Abs. 2a BauGB im Gegensatz zur Rahmenplanung nicht vorsieht.

In vielen Einwendungen wurde darauf hingewiesen, dass sich eine Ausweitung von Einzelhandelsflächen im Ostseepark Schwentinental, insbesondere für zentrenrelevanten Sortimente, negative auf die Stadt- und Ortszentren der Nachbargemeinden auswirken würde und Kaufkraftabflüsse zu erwarten sind. Der Einwand kann durch die Ergebnisse der Verkaufsflächenuntersuchung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Schwentinental widerlegt werden. Diese beziffern einen zusätzlichen, für die Stadt- und Ortszentren der Nachbargemeinden unschädlichen, Gesamtansiedlungsspielraum für zentrenrelevanten Einzelhandel von max. ca. 27.500 qm Verkaufsfläche. Als Orientierungswert für die Überschreitung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine Umsatzverteilung von maximal 10 % an betroffenen Wettbewerbsstandorten angesetzt. Dieser Schwellenwert ist in der Rechtsprechung bestätigt und soweit davon abgewichen wird, werden eher höhere als niedrigere Belastungen als vertretbar angesehen. Gleichwohl können bei strukturell geschädigten oder marktschwachen Standorten im Einzelfall auch niedrigere Belastungen zu schädigenden Wirkungen führen. Insoweit ist eine Auslegung der Umverteilungsquoten stets unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten zu erfolgen.

In den Einwendungen wird auch die durch die BulwienGesa AG genannte, als verträglich eingeschätzte 10%ige Umsatzverteilung (Kaufkraftabzug) grundsätzlich kritisiert, als auch die Ansicht vertreten, dass es innerhalb des Untersuchungsraums örtlich zu höheren Umsatzver-

teilungen kommen werde. Als Orientierungswert für die Überschreitung des Beeinträchtigungsverbotes wurde, wie oben bereits angeführt, eine Umsatzverteilung von maximal 10 % an betroffenen Wettbewerbsstandorten deshalb angesetzt, da dieser Schwellenwert in der Rechtsprechung bestätigt ist.

Sofern eine vertiefte Analyse konkurrierender Standorte hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Belastbarkeit nicht in ausreichendem Maße möglich ist, ist schlüssigerweise eine Orientierung tolerierbarer Belastungsgrenzen am unteren in der Rechtsprechung noch akzeptierten Bereich, mithin regelmäßig < 10 % Umsatzverteilung, angezeigt. Die in das Einzelhandelskonzept Schwentinental integrierten Wirkungsanalysen tragen dem insoweit Rechnung, als auch der mit dem Ostseepark im intensivsten Wettbewerb stehende Standortbereich Ikea/Plaza/Citti-Park in Kiel in die Betrachtung einbezogen ist, obwohl er in Kiel gemäß dortigem Einzelhandelskonzept korrekterweise als (städtebaulich nicht geschützter) Fachmarkt-Sonderstandort und nicht als Zentraler Versorgungsbereich klassifiziert ist. In diesem Standortbereich werden vor allen anderen Wettbewerbsstandorten des Umlands in den Nonfood-Warenggruppen Bekleidung/Schuhe, Elektro/Technik und Persönlicher Bedarf/Hartwaren erhöhte Verdrängungsquoten erreicht. Dies führt dazu, dass die erwartete Belastung gewachsener Zentrumslagen bei dem ermittelten Flächenrahmen deutlich niedriger als die 10%-Schwelle ausfällt, nämlich in Größenordnungen von durchweg unter 7 %, wie auch in Preetz. Insoweit ist durch die Heranziehung eines konkurrierenden Fachmarkt-Sonderstandortes als Benchmark für die Ermittlung maximal verträglicher Verkaufsflächen ein zusätzlicher Sicherheitspuffer für echte "Zentrale Versorgungsbereiche" in das Rechenmodell eingezogen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 57 A trägt den angebrachten Bedenken von zusätzlichen Einzelhandelsflächen insofern zusätzlich Rechnung, indem dieser weit überwiegend bestandorientierte Festsetzungen trifft, die zusätzliche Einzelhandelserweiterungen verhindern sollen, bspw. sind hier maximale Verkaufsflächenobergrenzen zu nennen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die bereits bestehenden Handelseinrichtungen Bestandsschutz besitzen. Dies muss bei der Aufstellung des Bebauungsplan Rechnung getragen werden. Bauplanungsrechtlich bedeutet dies, den Einzelhandel auch moderate Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Allein deshalb kommt es zu einem Anstieg der Verkaufsflächenzahl gegenüber dem heutigen Stand.

In den Einwendungen wurde auch mehrfach auf eine zukünftige Lärmproblematik hingewiesen. Im Laufe des weiteren Verfahren ist es kurzfristig beabsichtigt, eine schalltechnische Untersuchung für die Bebauungspläne Nr. 57 A bis 57 E durchführen zu lassen. Die Ergebnisse der Untersuchung fließen in die Bebauungsplanbegründungen ein. Werden Schutzmaßnahmen erforderlich, werden diese, soweit planungsrechtlich möglich, in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzt oder sind in späteren Baugenehmigungen zu beauftragen.

Die die Eisenbahnflächen betreffenden Einwendungen wurden dahingehend im Bebauungsplan berücksichtigt, dass die Eisenbahnbetriebsanlagen in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurden und auch die Hinweise zur Gewährleistung eines sicheren Bahnbetriebs nachrichtlich mit aufgenommen wurden.

Einige Einwender nennen mögliche umweltschädigende Auswirkung auf Natur und Umwelt, die sich durch die Realisierung des Rahmenplans innerhalb des Geltungsbereiches ergeben würden. Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne werden Umweltberichte erarbeitet, der die naturschutzrechtlichen Belange ermittelt.

6.3 Auswirkungen auf zentrale Bereiche und Versorgungseinrichtungen in Nachbargemeinden und Nachbarstädten

Die folgenden Angaben beziehen sich auf den für den Geltungsbereich des Rahmenplans (gesamter Ostseepark) bzw. auf die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 57 A bis D.

Regionale Wettbewerbssituation

Die Untersuchung der regionalen Wettbewerbssituation des Einzelhandels durch die BulwienGesa AG von August 2010 zeigt, dass die Einkaufsschwerpunkte bei der Kieler Innenstadt, dem Citti Park/ Ikea/ Plaza und dem Ostseepark liegen.

Die Kieler Innenstadt verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 123.100 m². 25 % des Kieler Einzelhandelsumsatzes (412,5 Mio. Euro) werden hier erzielt. Im Schnittpunkt zwischen der A 215 und der B 76/ 202 in der Stadt Kiel befinden sich die drei, im räumlichen Bezug zu einander stehenden, Einzelhandelskomplexe Citti Park, Ikea und das Plaza-Center. Der Einzelhandel verfügt insgesamt über eine Verkaufsfläche von rd. 64.000 m² und erreicht einen Jahresumsatz von etwa 340 Mio. Euro.

Die Kieler Innenstadt bildet den bedeutendsten Einkaufsschwerpunkt. Die Wettbewerbsvorteile gegenüber dem Ostseepark liegen in der Urbanität und einem umfangreichen zentrenrelevanten Angebot. Die Stadt Kiel stärkt dies mit städtebaulichen Projekten und Maßnahmen zur Aktivierung der Innenstadt. Das Wettbewerbsverhältnis zwischen dem Ostseepark und dem Citti Park/ Ikea/ Plaza wird von dem Gutachten der BulwienGesa AG jedoch als intensiver bezeichnet. Beide Gebiete befinden sich in nicht-zentrenintegrierter Lage und sind somit auf PKW-Kundschaft angewiesen. Der Citti Park zeichnet sich jedoch durch seine Modernität, Übersichtlichkeit und bessere Funktionalität gegenüber dem Ostseepark aus.

Umverteilungseffekte

Zur Vermeidung von nachhaltigen Störungen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen im relevanten Einzelhandels- und Zentrengefüge im Einzugsgebiet des Ostseeparks wurden im Einzelhandelskonzept der BulwienGesa AG die maximal verträglichen Entwicklungsspielräume nach Warengruppen¹⁰ ermittelt. Die maximale zusätzliche Verkaufsfläche ergibt sich aus den rechnerisch abgeleiteten Umverteilungseffekten. Der Umsatzumverteilungsschwellenwert liegt bei 10 %, d.h. Umsatzeinbußen anderer Einzelhandelsstandorte im Einzugsgebiet von bis zu 10 % werden i.d.R. als verträglich beurteilt. Das maximal verträgliche Umsatzvolumen muss differenziert werden nach der internen Umverteilung, also der hervorgerufenen Umsatzverschiebung beim Einzelhandel innerhalb des Ostseeparks, und der externen Umverteilung.

Umverteilungseffekte – Gesamt

Aus dieser Analyse der zentrenrelevanten Warengruppen ergibt sich insgesamt ein maximal verträglicher Entwicklungsspielraum von ca. 100 Mio. Euro. Dieser Wert setzt sich zusammen aus dem maximal verträglichen Umsatzvolumen der einzelnen zentrenrelevanten Warengruppen. Innerhalb der Warengruppen erfolgt eine weitere Differenzierung nach internen und externen Umverteilungseffekten.

Das von den Gutachtern der BulwienGesa ermittelte maximal verträgliche zusätzliche Umsatzvolumen liegt im Bereich:

- des periodischen Bedarf bei ca. 36 Mio. Euro p.a.,

¹⁰ Periodischer Bedarf, Modischer Bedarf, Elektro/ Technik, Persönlicher Bedarf.

- des modischen Bedarfes bei ca. 28 Mio. Euro p.a,
- Elektro/ Technik liegt bei ca. 17 Mio. Euro p.a. und
- des persönlichen Bedarfes bei 15,2 Mio. Euro p.a.

Umverteilungseffekte – Intern

Rd. 34 Mio. Euro der 100 Mio. Euro resultieren aus Umverteilungseffekten gegenüber dem Bestand im Ostseepark. Hiervon entfallen 11,2 Mio. Euro p.a. auf den Bereich ‚periodischer Bedarf‘. Das entspricht einer Umverteilungsquote von 17 % gegenüber den Bestandsstrukturen. Dieser Wert verdeutlicht die innerhalb des Ostseeparks erwünschten Umstrukturierungsprozesse. Die wohngebiets-integrierte Nahversorgung stellt bei diesem Warenssegment den nächstgelegenen Wettbewerb dar. Auf Grund der Zielsetzung, die Nahversorgung in den Wohngebieten zu sichern, wurde die maximale Verträglichkeit unterhalb der 10 %-Schwelle angesetzt. Es ergibt sich eine Umverteilungsquote für die wohngebietsintegrierte Nahversorgung in Schwentimental von 8,1 %.

Die internen Umverteilungseffekte im Segment des modischen Bedarfes belaufen sich auf 9,3 Mio. Euro p.a. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist ein Großteil des Angebotes innerhalb des künftigen ZVB angesiedelt. Bei den Anbietern, deren Standort sich außerhalb des künftigen ZVB befindet, sind hohe Umverteilungseffekte von 16 % zu erwarten. Für das übrige Stadtgebiete liegt die Quote bei 5 %. Im Bereich ‚Elektro/Technik‘ machen die internen Umverteilungseffekte einen Umsatzbeitrag von ca. 7,7 Mio. Euro p.a. aus. Das Angebot im Ostseepark befindet sich an Standorten innerhalb und außerhalb des künftigen ZVB. Allerdings soll, laut BulwienGesa – Gutachten eine stärkere Verdichtung, Substitution und Neupositionierung, auf den zentralen Versorgungsbereich erfolgen.

Die internen Umverteilungseffekte im Bereich des persönlichen Bedarfes machen einen Umsatzbeitrag von 5,7 Mio. Euro p.a. aus. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von 21 % gegenüber den Bestandsstrukturen. Diese hohe Quote resultiert, laut BulwienGesa, aus einer relativ uneinheitlichen Ausprägung des Angebotes. Derzeit befinden sich die Angebote im Segment des persönlichen Bedarfes überwiegend außerhalb des künftigen ZVB. Die Entwicklung des ZVB führt zu Modernisierungs-, Umstrukturierungs- und Anpassungsprozessen in den Bestandsstrukturen.

Umverteilungseffekte – Extern

Weitaus größerer Bedeutung als den internen kommt den externen Umverteilungseffekten zu, da diese ausschlaggebend für die Verträglichkeitsbeurteilung eines zentralen Versorgungsbereiches in Bezug auf die umliegenden Einzelhandelsstandorte sind. Auch hier erfolgt eine Differenzierung nach Warengruppen.

Die Umverteilungseffekte im Bereich des periodischen Bedarfes für benachbarte Nahversorgungszentren liegen bei ca. 5,6 % für Preetz, dies entspricht 2,8 Mio. Euro, und 5,8 % für Kiel-Elmschenhagen, 0,7 Mio. Euro. Für das Kieler Stadtgebiet ergibt sich eine durchschnittliche Umverteilungsquote von 1,8 %, 15 Mio. Euro, und für das ländliche Umland liegt die Umverteilungsquote von 2,6 %. Diese Werte werden von den Gutachtern der BulwienGesa als geringe und somit tolerierbare Belastung beurteilt.

Wie bereits dargestellt, steht der Ostseepark besonders mit der Kieler Innenstadt und dem Citti-Park/ Ikea/ Plaza im Wettbewerb. Diese drei Standorte nehmen etwa 80 % des Umsatzvolumens im Bereich des modischen Bedarfes ein. Die maximale Verträglichkeit gegenüber dem Citti-Park/ Ikea/ Plaza liegt bei 9,9 % (dies entspricht 5,8 Mio. Euro). Das Einzelhandelskonzept beurteilt diesen Umverteilungseffekt vor dem Hintergrund des zeitgemäßen Marktauftrittes und der insgesamt guten Positionierung des Citti-Park/ Ikea/ Plaza als ange-

messen. Für die Kieler Innenstadt liegt die Umverteilungsquote bei ca. 5,5 % (9,4 Mio. Euro). Für weitere Geschäftslagen im Kieler Stadtgebiet und für das ländliche Umland von Schwentimental liegen die Umverteilungsquoten bei unter 4 %.

Zusammen mit der Kieler Innenstadt und dem Citti-Park/ Ikea/ Plaza-Standort werden rd. 76 % des gesamten Umsatzvolumens im Bereich Elektro/Technik erzielt. Die maximale Verträglichkeit wird gegenüber dem Citti-Park/ Ikea/ Plaza bei einer Umverteilungsquote von 9,9 % (4,1 Mio. Euro) gedeckelt. Für die Kieler Innenstadt wird eine Umverteilungsquote von 4,6 %, das entspricht 2,2 Mio. Euro, errechnet. Aus Sicht des Gutachtens der BulwienGesa sind erhebliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungssysteme nicht zu erwarten.

Im Segment des persönlichen Bedarfs verzeichnen die drei Standorte Kieler Innenstadt, Citti-Park/ Ikea/ Plaza und der Ostseepark einen Umsatzanteil von rd. 60 %. Die Umverteilungsquote für den Citti-Park/ Ikea/ Plaza-Standort liegen bei 9,9 % (2,4 Mio. Euro p.a.), für die Kieler Innenstadt bei 5,9 % (3,8 Mio. Euro p.a.). Auch in diesem Segment beurteilen die Gutachter von BulwienGesa Umverteilungseffekte als „moderate und akzeptable“ Belastung der Bestandsstrukturen. Eine erhebliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungssysteme lässt sich daraus nicht ableiten.

Zusätzliche Verkaufsflächen

Auf Grundlage der Flächenproduktivität kann ein maximal verträglicher Flächenrahmen abgeleitet werden. Für den Ostseepark ergeben sich daraus eine zusätzliche Verkaufsfläche, ohne wesentliche Beeinträchtigung von Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum, von 24.000 qm bis 27.500 qm (Stand August 2010). Diese Flächenangaben stehen in Relation zur aktiv betriebenen Verkaufsfläche. Leerstände sind bei Aktivierung dem maximal verträglichen Spielraum entsprechend gegenzurechnen. Flächen für Gastronomie und einzelhandelsnahe Dienstleistungen werden nicht als Einzelhandelsnutzung bewertet und sind somit nicht in die Verträglichkeitsprüfung eingeflossen. Die Berechnung der maximal verträglichen Verkaufsfläche bezieht sich nur auf die zentrenrelevanten Sortimente. Das Angebot der ZVB soll sich auf diesen Bereich konzentrieren, was eine Durchmischung mit Sortimenten des nicht zentrenrelevanten Bereiches nicht ausschließt. Nicht zentrenrelevante Sortimente werden bei dieser Berechnung allerdings nicht berücksichtigt. Der von den Gutachtern der BulwienGesa AG genannte Flächenrahmen dient der Orientierung für die Entwicklung konkreter Flächen.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Ostseeparks liegt wie auch in der Kieler Innenstadt bei ca. 3.700 Euro/ qm p.a. Im Citti-Park/ Ikea/ Plaza-Standort fällt die Flächenproduktivität mit durchschnittlich 5.200 Euro/ qm p.a. höher aus.

Der vorgesehene Erweiterungsspielraum von 10 % ist nicht auf die maximal verträgliche Verkaufsfläche anzurechnen. Hierfür sprechen folgende Gründe. Es handelt sich hierbei um eine planungsrechtlich und nicht marktseitige motivierte Festlegung. Die eigentliche Funktion dieser Flächenausweisung ist der Bestandsschutz und nicht die Expansion. Der Bestandsschutz soll sicherstellen, dass die ansässigen Einzelhandelsbetriebe über eine gewisse Flexibilität verfügen um sich an der allgemeinen Entwicklungsdynamik beteiligen zu können und somit die erlangte Marktpositionierung zu erhalten.

6.4 Belange des Immissionsschutzes

Wie bereits unter Pkt. 5.5 dargestellt, ist es kurzfristig beabsichtigt, eine Schalltechnische Untersuchung für die Bebauungspläne Nr. 57 A bis 57 E durchführen zu lassen. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in diesem Punkt der Planbegründungen wieder gegeben.

Werden Schutzmaßnahmen erforderlich, werden diese, soweit planungsrechtlich möglich, in diesem Bebauungsplan festgesetzt oder sind in späteren Baugenehmigungen zu beauftragen.

6.5 Altlasten

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 57 A sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

7 KOSTEN UND MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS UND ZUR PLANREALISIERUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 57 A entstehen der Stadt Schwentimental keine Kosten für die Realisierung der Planung.

8 VERFAHRENSABLAUF

Termin	Verfahrensschritt	
22.09.2008	Aufstellungsbeschluss	BauGB § 2 (1) Satz 1
29.11.2010	Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Frist bis 21.01.2011)	BauGB § 4 (1)
10.01.2011 – 24.01.2011	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 3 (1)

9 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde

1. 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)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S.58); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
5. Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein (Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein– DSchG SH) in der Fassung vom 21. November 1996 (GVObI. Schl.-H. S. 676, ber. 1997, S. 360), zuletzt geändert durch am 16. Dezember 2002.

TEIL II UMWELTBERICHT

- FOLGT -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**Entwurf; Stand: 13.09.11****Planungsrechtliche Festsetzungen****§ 9 BauGB**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (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), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaurandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1 Art der baulichen Nutzung**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 (2) BauNVO und § 11 (2) BauNVO****1.1 Kerngebiete (MK)**

In den Kerngebieten MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4 sind gemäß § 7 (2) BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende gemäß §7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie folgende in § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in den Kerngebieten MK 1 bis MK 4 sind nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Wohnungen

1.2 Gliederung der Kerngebiete MK

Gemäß § 1 (4) und (7) BauNVO wird die räumliche Verteilung der Nutzungen in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 gegliedert.

- Es wird festgesetzt, dass gemäß § 1 (4) und (7) Nr. 2 BauNVO in dem Kerngebiet MK 1 im 3. Vollgeschoss nur Einzelhandelsnutzungen mit dem Sortiment „Küchenmöbel“ zulässig sind.
- Es wird festgesetzt, dass gemäß § 1 (9) i.V.m (8) BauNVO innerhalb des Kerngebiets MK 2 nur ein Einkaufszentrum zulässig ist. Ferner wird festgesetzt, dass gemäß § 1 (4) und § 1 (7) Nr. 2 BauNVO im

Kerngebiet MK 2 Einzelhandelsbetriebe im 3. Vollgeschoss unzulässig sind.

1.3 Sonstige Sondergebiete (SO)

Entsprechend § 11 BauNVO werden innerhalb des Geltungsbereichs Sonstige Sondergebiete mit folgender Zweckbestimmung ausgewiesen:

Sonstige Sondergebiete SO1 und SO 2 „nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“

In den sonstigem Sondergebiet SO 1 und SO 2 „nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ sind nur Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Schwententaler Liste zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel“

Das Sondergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die maximale Verkaufsflächen darf 5.150 m² nicht überschreiten.

Sonstiges Sondergebiet SO 4 „Einzelhandel“

Das Sondergebiete SO 4 „Einzelhandel“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Die maximale Verkaufsflächen darf 6.260 m² nicht überschreiten.

2 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- 2.1 In den Kerngebieten MK sowie in den Sonstigen Sondergebieten SO wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand Längen von über 50 Meter aufweisen dürfen.

3 Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Ableiten von Oberflächen- und Abwässern auf Bahnanlagen ist nicht gestattet.
2. Gehölze und Sträucher entlang der Eisenbahnanlage sind so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigt. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. Darüber hinaus gelten die Maßnahmen zum Schutz von Eisenbahnanlagen der §§ 6 u. 7 des Eisenbahngesetzes des Landes Schleswig-Holstein (LEisenbG).

4 Hinweise

1. Begriffserläuterung zu „Verkaufsflächen“

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb

von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie den Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehr- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

2. **Begriffserläuterung „großflächiger Einzelhandel“**

Gemäß § 11 (3) BauNVO handelt es sich bei Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche, welches in etwa mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² gleichzusetzen ist, um großflächige Einzelhandelsbetriebe. Diese können sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Deshalb sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten MK und in Sonstigen Sondergebieten SO zulässig.

3. **Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO**

Vorhandene Betriebe, die von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung abweichen, genießen gemäß § 1 (10) BauNVO Bestandsschutz.

4. **Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 57A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“ sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt, besteht nach dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein“ die Verpflichtung, dies umgehend der oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 15 [1] und [2] DSchG Schleswig-Holstein). Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 [3] DSchG Schleswig-Holstein).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf; Stand: 13.09.11

Planungsrechtliche Festsetzungen**(§ 9 BauGB)**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (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), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1 Art der baulichen Nutzung**(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)****1.1 Sonstige Sondergebiete**

Entsprechend § 11 BauNVO werden innerhalb des Geltungsbereichs Sonstige Sondergebiete mit den folgenden Zweckbestimmungen ausgewiesen:

Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1) „Einzelhandel“

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximaler Verkaufsfläche von 920m² zulässig.

Sonstige Sondergebiete SO 2 bis SO 4 und SO 6 bis SO 8 „Großflächiger Einzelhandel“

In den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind Betriebe mit folgenden maximalen Verkaufsflächen zulässig:

Sondergebiet	Maximale Verkaufsfläche
SO 2	1.750m ²
SO 3	1.100m ²
SO 4	7.690m ²
SO 6	1.750m ²
SO 7	880m ²
SO 8	3.120m ²

Sonstiges Sondergebiet SO 10 „Elektrofachmarkt/Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“

In dem Sondergebiet SO 10 „Elektrofachmarkt/Möbel“ sind nur Betriebe mit einem Angebotsschwerpunkt der Sortimente:

- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik
- Foto/Video

- Bild- und Tonträger
- Haushaltselektro-Kleingeräte
- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel

zulässig. Die Verkaufsfläche von maximal 3.360 m² darf nicht überschritten werden.

Sonstiges Sondergebiet SO 5 „Gastronomie

Das sonstige Sondergebiete SO 5 „Gastronomie/Hotel“ dient der Unterbringen von Gastronomiebetrieben.

Sonstiges Sondergebiet SO 9 „nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“

In dem sonstigen Sondergebiet SO 9 „nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Schwentimentaler Liste zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO 11 „Spielwarenfachmarkt“

In dem sonstigen Sondergebiet SO 11 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.510 m² zulässig. Das zulässige Sortimentsangebot wird mit „Spielwaren“ festgesetzt.

2 Bauweise

(§ 9 (1) Nr.1 und Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 2.1 In den Sonstigen Sondergebieten wird mit Ausnahme des sonstigen Sondergebiets SO 5 die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand Längen von über 50 Meter aufweisen dürfen.

3 Hinweise

1. Begriffserläuterung zu „Verkaufsflächen“

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie den Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehr- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

2. Begriffserläuterung „großflächiger Einzelhandel“

Gemäß § 11 (3) BauNVO handelt es sich bei Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche, welches in etwa mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² gleichzusetzen ist, um großflächige Einzelhandelsbetriebe. Diese können sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Deshalb sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten MK und in Sonstigen Sondergebieten SO zulässig.

3. Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO

Vorhandene Betriebe, die von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung abweichen, genießen gemäß § 1 (10) BauNVO Bestandsschutz.

4. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 57B „Südlich Mergenthaler Straße“ sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt, besteht nach dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein“ die Verpflichtung, dies umgehend der oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 15 Abs. 1 und 2 DSchG Schleswig-Holstein). Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 Abs.3 DSchG Schleswig-Holstein).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf, Stand: 13.09.11

Planungsrechtliche Festsetzungen**(§ 9 BauGB)**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (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), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1 Art der baulichen Nutzung**(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)****1.1 Sonstige Sondergebiete SO**

Entsprechend § 11 BauNVO werden innerhalb des Geltungsbereichs Sonstige Sondergebiete mit folgender Zweckbestimmung ausgewiesen:

Sonstiges Sondergebiet SO 1 „SB Warenhaus“

Im sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "SB-Warenhaus" ist ausschließlich ein SB-Warenhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 17.900 m² zulässig.

Sonstige Sondergebiete SO 2 und SO 3 „nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“

In den sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 „nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Schwentimentaler Liste zulässig.

1.3 Begriffserläuterung zu „Verkaufsflächen“

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie den Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehr- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

1.4 Bestandschutz bestehender Betriebe

Betriebliche Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen sind allgemein zulässig. Vorhandenen Betrieben wird eine betriebliche Erweiterungen von maximal 10% der gegenwärtigen Verkaufsfläche eingeräumt. Nutzungsänderungen, die der städtebaulichen Zielsetzung widersprechen, sind nicht zulässig.

sig. Vorhandene Betriebe, die von Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung abweichen, genießen gemäß § 1 (10) BauNVO Bestandsschutz.

2 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- 2.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 3 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand Längen von über 50 Meter aufweisen dürfen.

3 Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Ableiten von Oberflächen- und Abwässern auf Bahnanlagen ist nicht gestattet.
2. Gehölze und Sträucher entlang der Eisenbahnanlage sind so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigt. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. Darüber hinaus gelten die Maßnahmen zum Schutz von Eisenbahnanlagen der §§ 6 u. 7 des Eisenbahngesetzes des Landes Schleswig-Holstein (LEisenbG).

4 Hinweise

1. **Begriffserläuterung zu „Verkaufsflächen“**

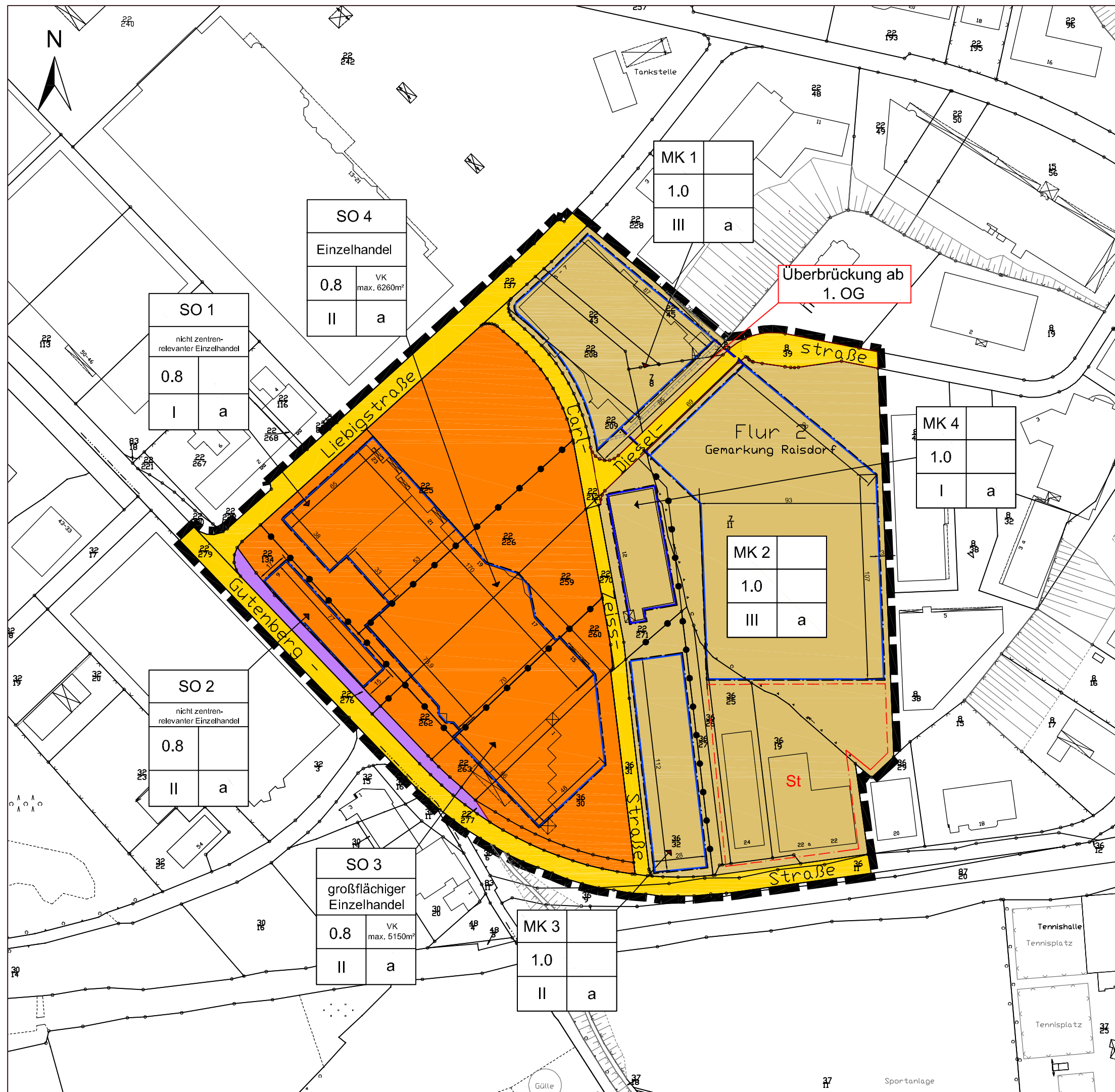
Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie den Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehr- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.
2. **Begriffserläuterung „großflächiger Einzelhandel“**

Gemäß § 11 (3) BauNVO handelt es sich bei Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche, welches in etwa mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² gleichzusetzen ist, um großflächige Einzelhandelsbetriebe. Diese können sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Deshalb sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten MK und in Sonstigen Sondergebieten SO zulässig.
3. **Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO**

Vorhandene Betriebe, die von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung abweichen, genießen gemäß § 1 (10) BauNVO Bestandsschutz.
4. **Bodendenkmale**

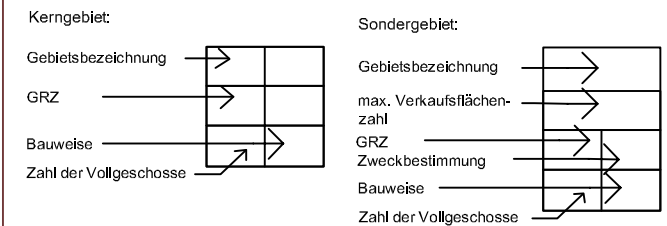
Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 57 D „Westlich Liebigstraße“ sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt, besteht nach dem „Gesetz zum Schutz der Kultur-

denkmale Schleswig-Holstein“ die Verpflichtung, dies umgehend der oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 15 [1] und [2] DSchG Schleswig-Holstein). Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 [3] DSchG Schleswig-Holstein).



Planzeichenerklärung

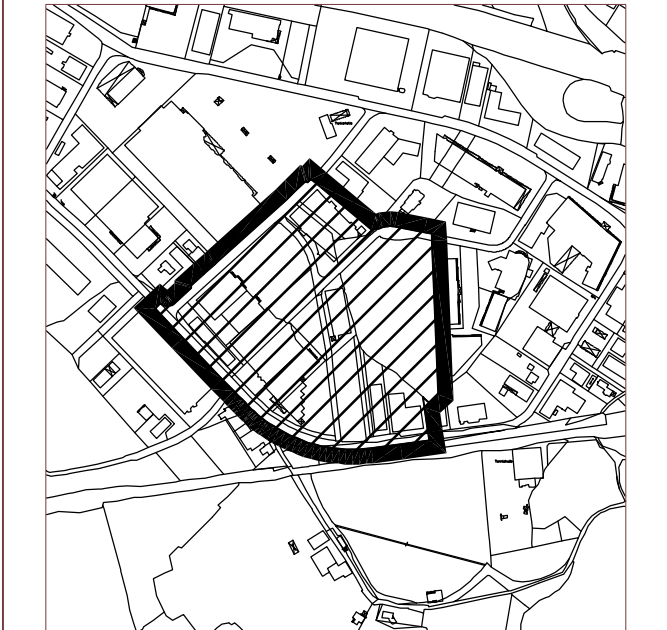
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 [1] BauGB)
 - Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
 - Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze** (§ 9 [1] Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze
 - a abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen** (§ 9 [1] Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Eisenbahnverkehrsflächen (nachrichtliche Übernahme)
- sonstige Darstellungen**
 - Stellplätze (§ 9 [1] Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 [7] BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Stadt Schwentinental

Bebauungsplan Nr. 57 A "Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße"

Maßstab 1 : 2.000 Stand: 13.09.2011



Übersichtskarte M 1 : 10.000



SO 1	
Einzelhandel (EH)	
0,8	VKmax 920 m ²
I	a

SO 2	
Großflächiger Einzelhandel (GEH)	
0,8	VKmax 1.750 m ²
I	a

SO 3	
Großflächiger Einzelhandel (GEH)	
0,8	VKmax 1.100 m ²
I	a

SO 4	
Großflächiger Einzelhandel (GEH)	
0,8	VKmax 7.690 m ²
III	a

SO 5	
Gastronomie	
0,8	
I	o

SO 6	
Großflächiger Einzelhandel (GEH)	
0,8	VKmax 1.750 m ²
I	a

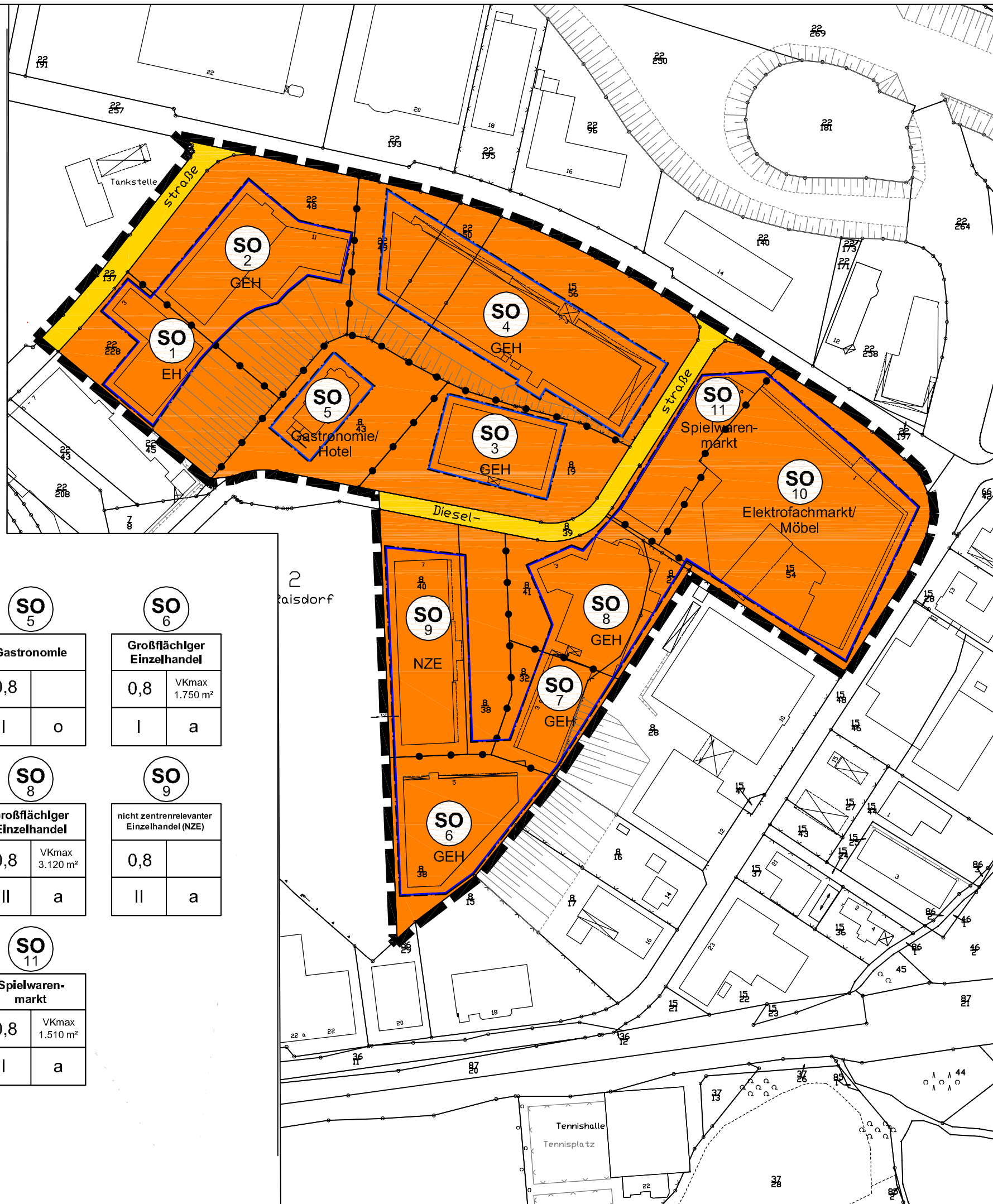
SO 7	
Großflächiger Einzelhandel	
0,8	VKmax 880 m ²
I	a

SO 8	
Großflächiger Einzelhandel	
0,8	VKmax 3.120 m ²
III	a

SO 9	
nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (NZE)	
0,8	
II	a

SO 10	
Elektrofachmarkt/NZE	
0,8	VKmax 3.360 m ²
II	a

SO 11	
Spielwarenmarkt	
0,8	VKmax 1.510 m ²
I	a



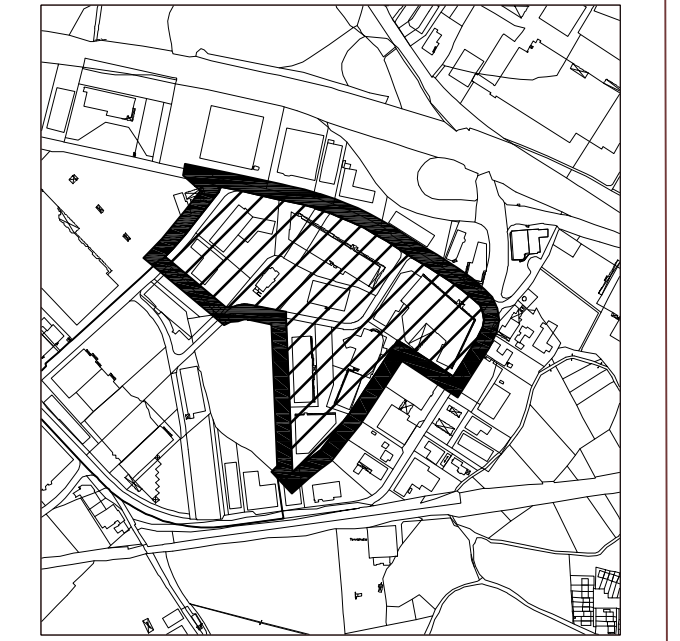
Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] BauGB)
- Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 [1] Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 [1] Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 [7] BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Gebietsbezeichnung
 - Zweckbestimmung
 - Max. Verkaufsfläche (VK)
 - GRZ
 - Bauweise
 - Zahl der Vollgeschosse

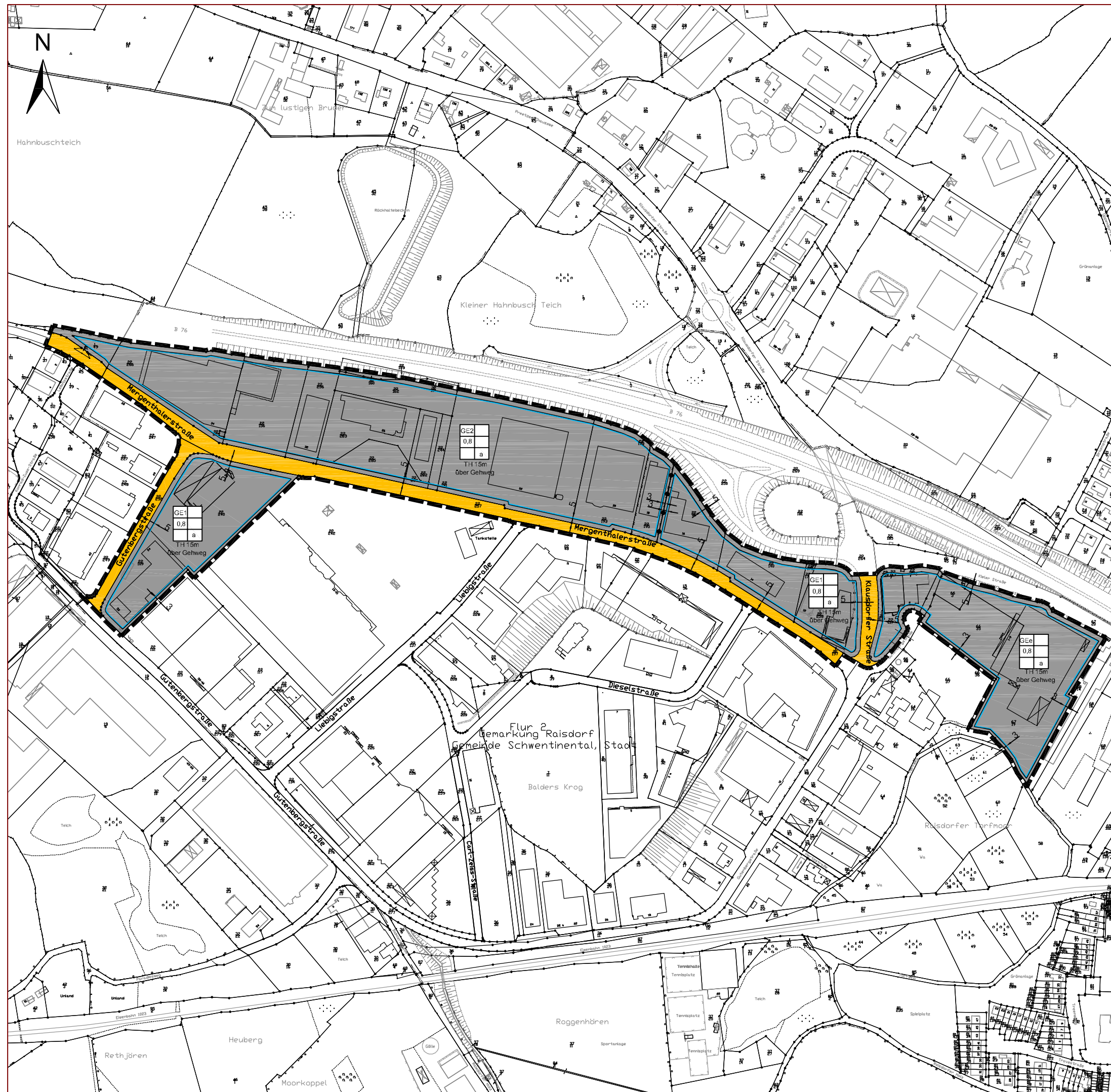
Stadt Schwentinental

Bebauungsplan Nr. 57 B "Südlich Mergenthaler Straße"

Maßstab 1 : 2.000 Stand: 13.09.2011



Übersichtskarte M 1 : 10.000



Planzeichenerklärung

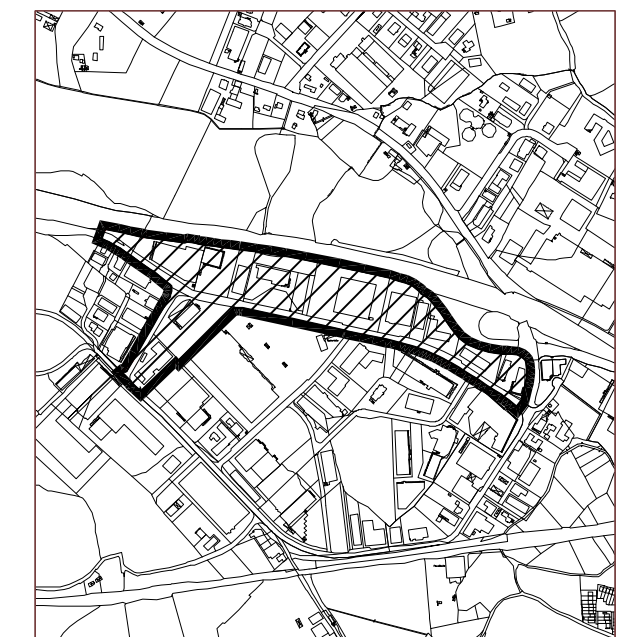
1. Art der baulichen Nutzung
 - Gewerbegebiet (GE)
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - TH 15 m Traufhöhe 15 m über Oberkante Gehweg
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
 - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
5. Sonstige Planzeichen
 - Geltungsbereiche B-Pläne
 - Gebietsbezeichnung
 - Vollgeschoss
 - GRZ
 - GFZ
 - Bauweise
 - Höhe baulicher Anlagen

Stadt Schwentintental

Bebauungsplan Nr. 57 C "Gewerbe im Ostseepark"

Maßstab 1 : 4.000

Stand: 13.09.2011



Übersichtskarte M 1 : 15.000



PAN Planungsgesellschaft ARSU - NWP mbH
Benzstr. 7a, 14482 Potsdam
Tel: 0331/747130, Fax: 0331/7471320
e-mail: info@pan-planungsbuero.de
Internet: www.pan-planungsbuero.de