

**Stadt Schwentimental**  
**Die Bürgermeisterin**



<b>Beratungsart:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
----------------------	--	---

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Nr.:</b>	<b>212/2012</b>	<b>Datum:</b>	<b>24.10.2012</b>
-------------------------	-------------	-----------------	---------------	-------------------

Beratungsfolge:			
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss	Sitzungstag
1		Kleingartenausschuss	
2		Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
3		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
4		Ausschuss für Umwelt, Verkehr und öffentliche Sicherheit	
5	X	Ausschuss für Bauwesen	01.11.2012
6	X	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	01.11.2012
7	X	Hauptausschuss	12.11.2012
8	X	Stadtvertretung	15.11.2012

Schluss- und Mitzeichnungen:		
gez. Leyk		
Bürgermeisterin	Amtsleiter/in	Sachbearbeiter/in

- TOP:**  
**B-Plan Nr. 57 C „Nördlich Mergenthalerstraße“**  
**hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

- Sachverhalt und Problemdarstellung:**  
 In der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Schwentimental am 22.09.2008 wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 57 „Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße“ gefasst.  
 Durch die Aufstellung des B-Planes soll die Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen des großflächigen Einzelhandels, insbesondere durch Umsetzung eines Einzelhandelskonzeptes, gesteuert und gesichert werden.

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 31.05.2010 wurde das durch den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 57 bestehende Planungsziel um die Punkte Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches, Entwicklung einer Stadtmitte, Verbesserung der Aufenthaltsqualität konkretisiert.

In der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Schwentimental am 15.11.2010 wurde sowohl der Rahmenplan für den Ostseepark als Vorentwurf für den B-Plan Nr. 57, das vom Ingenieurbüro Masuch und Olbrisch vorgelegte Verkehrsguten in der Fassung vom 14.10.2010 als sowie das von dem Büro

BulwienGesa AG vorgelegte Einzelhandelskonzept in der Fassung vom 30.08.2010 als Grundlage für das weitere Verfahren gebilligt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden mit diesen Planunterlagen durchgeführt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Ergebnisse der Behördenbeteiligung sind auf den Seiten 20 und 21 der Begründung zum B-Plan Nr. 57 C ersichtlich. Die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für den B-Plan Nr. 57 „Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße“ befinden sich in der Anlage.

Die Anregungen und Hinweise wurden, sofern notwendig und planerisch gewünscht, in die Planzeichnung und die Begründung aufgenommen. Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens wurde der B-Plan Nr. 57 anfangs in 5 Teilbebauungspläne aufgeteilt. Die Planungen für den B-Plan Nr. 57 E „Neue Erschließungsstraße“ wurden zwischenzeitlich eingestellt.

Der B-Plan Nr. 57 C „Nördlich Mergenthalerstraße“ beinhaltet die Flächen nördlich der Mergenthalerstraße, östlich der Klausdorfer Straße sowie entlang der Gutenbergstraße / Mergenthalerstraße. Neben den bestehenden Gewerbebetrieben sind auch in diesem Bereich des Ostseeparks Einzelhandelsflächen prägend. Ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzeptes ist es, in diesem Teil des Ostseeparks die gewerbliche Entwicklung zu forcieren und somit an die Flächen südwestlich der Gutenbergstraße anzuknüpfen, die bereits mit dem B-Plan Nr. 40 Gewerbeflächen sichern.

Der B-Plan Nr. 57 C sieht neben nichtzentrenrelevanten Einzelhandel somit auch die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben vor und hebt sich damit gegenüber den anderen in Aufstellung befindlichen B-Plänen ab.

Durch die getroffenen Festsetzungen im B-Plan Nr. 57 C wird der Einzelhandel geschützt und erhält als Maßnahme des erweiterten Bestandsschutzes die Möglichkeit der baulichen Erweiterung, Änderung und Erneuerung vorhandener und genehmigter Betriebe in einem festgesetzten Rahmen.

Im B-Plan Nr. 57 C befinden sich ebenfalls die Kreisverkehrsanlagen im Bereich Gutenbergstraße / Mergenthalerstraße sowie im Bereich Mergenthalerstraße / Liebigstraße. Dieses resultiert aus der zweiten Ergänzung zum Verkehrsgutachten, welches zum Ergebnis kommt, dass eine deutliche Verbesserung der Erschließungsqualität des Ostseeparks mit dem Bau dieser Kreisverkehrsplätze erreicht werden kann (Seite 18 des Gutachtens).

Im weiteren Bauleitplanverfahren ist nunmehr der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen. Da sowohl das Verkehrsgutachten als auch das Einzelhandelsgutachten nach der ersten Beteiligungsphase Änderungen widerfahren hat, sind diese Ergänzungen ebenso Bestandteil der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Unterlagen zum Verkehrsgutachten und dem Einzelhandelsgutachten mit ihren Ergänzungen liegen den Ausschüssen bereits vor.

**Anlagen:**

- Planzeichnung
- Begründung mit Umweltbericht
- Textliche Festsetzung
- Abwägung

**3. Lösungsvorschlag:**

- wie Beschlussempfehlung –

**4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Haushaltsmittel für Planungskosten stehen bei der HHSt. 6100650060 zur Verfügung.

**5. Beschlussempfehlung:**

1.

Die in der Anlage befindliche Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zum B-Plan Nr. 57 „Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße“, Stand Oktober 2012, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

2.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 57 C „Nördlich Mergenthalerstraße“, bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht sowie den textlichen Festsetzungen wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Zu den Bestandteilen gehören ebenso das Verkehrsgutachten und das Einzelhandelsgutachten mit den jeweiligen Ergänzungen.

3.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 57 C „Nördlich Mergenthalerstraße“ mit seinen Bestandteilen ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu unterrichten. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Abstimmung:			Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung:
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:			



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****Entwurf; Stand: 18.10.12****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 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), der 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), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58).

**Schwentimentaler Liste****Zentrenrelevante Sortimente der „Schwentimentaler Liste“**

- Modischer Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Wolle, Handarbeiten, Hüte, Schirme)
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger
- Haushaltselektro-Kleingeräte
- Bücher
- Spielwaren
- Schreibwaren/Bürobedarf
- Uhren/Schmuck
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/ Keramik
- Geschenkartikel
- Sportartikel
- Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf
- Kunstgegenstände

**Nahversorgungsrelevante Sortimente der „Schwentimentaler Liste“ (sind den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen)**

- Lebensmittel
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie
- Getränke<sup>1</sup>
- Tabakwaren
- Zeitungen/Zeitschriften
- Blumen/Floristik

**Nicht zentrenrelevante Sortimente der „Schwentimentaler Liste“**

- Haushalts-Elektrogroßgeräte, Haustechnik

<sup>1</sup> Als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter/Gewerbegebietslage

- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Freilandpflanzen und Gartenbedarf
- Zoobedarf
- Möbel, inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel
- Heimtextilien
- Leuchten
- Bad- und Sanitärbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
- Kfz-Teile und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Sportartikel (Hardware)
- Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör
- Rollläden und Markisen

<b>1 Art der baulichen Nutzung</b>
------------------------------------

(§ 9 (1) 1 u. 4 BauGB i.V.m. §§ 1 (10), 8 (2), 11 (2), 16 (2) 4 , 18 (1) BauNVO)

### 1.1 Sonstige Sondergebiete (SO)

Innerhalb des Geltungsbereichs werden vierzehn Sonstige Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Sortimentsregelungen richten sich nach der „Schwentimentaler Liste“<sup>2</sup>. Sofern zentrenrelevante Sortimente für zulässig erklärt werden, sind auch die in der „Schwentimentaler Liste“ genannten nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig.

#### 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 232 m<sup>2</sup> zulässig,
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

#### 1.1.4 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

<sup>2</sup> BulwienGesa AG, Einzelhandleskonzept Stadt Schwentimental, 30. August 2010

- ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 83 m<sup>2</sup> zulässig,
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

#### 1.1.5 Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> zulässig,
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

#### 1.1.6 Sonstiges Sondergebiet SO 4 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 4 sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig,
- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit den zentrenrelevanten Sortimenten „Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)“ und „Pharmazie“, sofern die Verkaufsfläche 892m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig,
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

### 1.1.7 Sonstiges Sondergebiet SO 5 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 5 sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig,
- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Lebensmittel“, sofern die Verkaufsfläche 1.289m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes mit zentrenrelevantem Sortiment in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig,
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

### 1.1.8 Sonstiges Sondergebiet SO 6 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Gemäß § 1 (4) und (7) BauNVO wird das Sonstige Sondergebiet SO 6 horizontal gegliedert.

Im Erdgeschoss des Sonstigen Sondergebietes SO 6 sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig,
- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit den zentrenrelevanten Sortimenten „Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)“ und „Pharmazie“, sofern die Verkaufsfläche 770 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit den zentrenrelevanten Sortimenten „Unterhaltungs- und Kommunikationstechnik, Foto/Video, Bild- und Tonträger“ und „Haushaltselektro-Kleingeräte“, sofern die Verkaufsfläche 1.239,7 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Nutzungsänderungen der bestehenden Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig,
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Im 1. Obergeschoss des Sonstigen Sondergebietes SO 6 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

#### 1.1.9 Sonstiges Sondergebiet SO 7 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 7 sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Fachmarkt mit dem nicht-zentrenrelevanten Sortiment „Möbel“. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> zulässig,
- ein Fachmarkt mit den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten „Fahrräder und Zubehör“ und „Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör“. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> zulässig,
- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit den zentrenrelevanten Sortimenten „Unterhaltungs- und Kommunikationstechnik, Foto/Video, Bild- und Tonträger“ und „Haushaltselektro-Kleingeräte“, sofern die Verkaufsfläche 1.768m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 165 m<sup>2</sup> zulässig.
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

#### 1.1.10 Sonstiges Sondergebiet SO 8 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 8 sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig,
- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit dem auf einer Verkaufsfläche von 1.151 m<sup>2</sup> vorhandenen, zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“ und „Sportartikel“, sofern die Verkaufsfläche 1.266 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit dem auf einer Verkaufsfläche von 961 m<sup>2</sup> vorhandenen, zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“, sofern die Verkaufsfläche 1.057 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

#### 1.1.11 Sonstiges Sondergebiet SO 9 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig,
- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“, sofern die Verkaufsfläche 897m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes mit zentrenrelevantem Sortiment in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig,
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

#### 1.1.12 Sonstiges Sondergebiet SO 10 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig,

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

#### 1.1.13 Sonstiges Sondergebiet SO 11 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 11 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig,
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

#### 1.1.14 Sonstiges Sondergebiet SO 12 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Gemäß § 1 (4) und (7) BauNVO wird das Sonstige Sondergebiet SO 6 horizontal gegliedert.

Im Erdgeschoss des Sonstigen Sondergebietes SO 12 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig,
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Oberhalb des Erdgeschosses des Sonstigen Sondergebietes SO 12 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

### 1.1.15 Sonstiges Sondergebiet SO 13 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 13 sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig,
- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit den zentrenrelevanten Sortimenten „Unterhaltungs- und Kommunikationstechnik, Foto/Video, Bild- und Tonträger“, sofern die Verkaufsfläche 423m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten in einen oder mehrere Fachmärkte für nicht-zentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

### 1.1.16 Sonstiges Sondergebiet SO 14 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> zulässig,
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

## 1.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Werbepylonen/-türme, Fahnenmaste, Leuchtmasten, Unterstände für Einkaufswagen, Imbissstände, Ausstellungsstücke wie Carports oder Gartenhäuser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Pro Baugrundstück ist nur ein Werbepylon/Werbeturm zulässig.

Die maximale Höhe von Werbepylonen/-türmen und Leuchtmasten wird gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO auf 15 m über Oberkante der Fahrbahnen der jeweiligen Parkplätze festgesetzt.

## 2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 22 u. 23 BauNVO)

- 2.1 Gemäß § 19 (4) 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- 2.2 In den Sonstigen Sondergebieten SO 3 und SO 14 wird gemäß § 16 BauNVO eine maximale Gebäudeoberkante (OK = höchster Punkt der Dachkonstruktion) von 15 m über den in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkten festgesetzt. Für das SO 3 gilt der Höhenbezugspunkt (HBPK) auf der Mergenthaler Straße (Achse der Straßenoberflächenkante). Für das SO 14 gilt der HBPK auf der Kieler Straße (Achse der Straßenoberflächenkante). Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlage, Aufzugsaufbauten) um bis zu 3 m auf max. 20 % der Dachfläche überschritten werden (§ 31 Absatz 1 BauGB).
- 2.3 In den Sonstigen Sondergebieten wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand Längen von über 50 Meter aufweisen dürfen.

## 3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) 24 BauGB

- 3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude mit Aufenthaltsräumen zu schaffen. Die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Nachweis ist nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 durchzuführen.

Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80

Für Balkone, Loggien und Terrassen, die im Lärmpegelbereich IV errichtet werden, sind entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten, verglaste Loggien, Wintergärten sicher zu stellen, dass

durch diese bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Tagespegel von < 65 dB(A) erreicht wird.

Von den genannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

- 3.2 In dem Sonstigen Sondergebiet SO 14<sup>3</sup> sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die im Planungsgebiet angegebenen Emissionskontingente pro m<sup>2</sup> (LEK<sub>i</sub>) nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00) noch nachts (22:00 bis 06:00) überschreiten. Die Emissionskontingente werden für das Sonstige Sondergebiet SO 14 wie folgt festgesetzt:

	Tag (06:00 – 22:00)	Nacht (22:00 – 06:00)
Teilbereich	LEK <sub>i</sub> [db(A)]	LEK <sub>i</sub> [db(A)]
SO 14	60	45

#### 4 Sonstige Festsetzungen „Hochspannungsleitung“

##### § 9 (1) 13 BauGB

- 4.1 Die vorhandene 110-KV-Leitung wird als oberirdische Hauptversorgungsleitung festgesetzt. Innerhalb der Schutzstreifenbereiche sind die nach DIN EN 50341-1 geforderten Höhen- und Seitenbeschränkungen zu beachten. Erforderliche Abstände müssen im Einzelfall überprüft und abgestimmt werden. Weitere Hinweise hierzu sind unter Punkt 5.7 zu beachten.

#### 5 Hinweise

- 5.1 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 und dort Ware angeboten wird.

<sup>3</sup> Die in der Schalltechnische Untersuchung (20. April 2012) von M+O Immissionsschutz für das Sonstige Sondergebiet SO 8 im B-Plan 57C vorgeschlagene Lärmkontingentierung entspricht dem im Entwurf festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 14 des B-Plan Nr. 57C „Nördlich Mergenthaler Straße“.

## 5.2 Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO

Vorhandene Betriebe, die von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung abweichen, genießen gemäß § 1 (10) BauNVO Bestandsschutz. Darüber hinausgehender Bestandschutz (erweiterter Bestandschutz) ist durch die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geregelt.

## 5.3 Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 57C „Nördlich 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).

## 5.4 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

## 5.5 DIN-Normen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Schwentinental, Amt für Stadtentwicklung/Bauwesen und Umwelt, eingesehen werden.

## 5.6 Hochspannungsleitung

Werden innerhalb des Leitungsschutzbereiches Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen vorgesehen, ist vorher eine Abstimmung mit dem Leitungsträger (TenneT TSO GmbH) zu treffen. Eine Abstimmung ist ebenso bei erforderlichen Abgrabungsarbeiten in einem Sicherheitsabstand von 10,0 m eines Maststandortes einzuholen sowie bei der Errichtung von Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden.

Bei dem Betrieb von Baustellen in oder im näheren Umkreis des Leitungsschutzbereiches ist für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände die DIN VDE 0105/10.97 einzuhalten.

<b>INHALTSVERZEICHNIS.....</b>	<b>SEITE</b>
--------------------------------	--------------

<b>TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1 Stadtentwicklung .....	5
<b>2 PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSGEBIET .....</b>	<b>6</b>
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	6
2.2 Vorhandene Nutzung und umgebende Siedlungsstruktur.....	6
2.3 Verkehr und Erschließung.....	10
2.4 Eigentumsverhältnisse .....	10
2.5 Ver- und Entsorgung .....	10
<b>3 PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>11</b>
3.1 Verbindliche planerische Vorgaben im Untersuchungsraum.....	11
3.2 Informelle Planungen .....	15
3.3 Vorliegende Untersuchungen.....	17
3.4 Verfahrensablauf .....	19
<b>4 PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>19</b>
4.1 Vorhabenbeschreibung .....	19
4.2 Erschließungskonzept Individualverkehr .....	20
4.3 Ver- und Entsorgung .....	20
<b>5 ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG .....</b>	<b>20</b>
5.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung .....	20
5.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung .....	21
5.3 Belange des Verkehrs .....	25
5.4 Belange des Immissionsschutzes .....	25
5.5 Belange der Zentren- und Raumverträglichkeit.....	25
<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>29</b>
5.6 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	29
5.7 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	35
5.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	35
5.9 Sonstige Festsetzungen „Hochspannungsleitung“ .....	36
5.10 Hinweise .....	36
5.11 Maßnahmen zur Planrealisierung und Kosten .....	38

5.12	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	38
<b>6</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>39</b>
<b>TEIL II UMWELTBERICHT .....</b>		<b>40</b>
<b>7</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>40</b>
7.1	Anlass der Planung .....	40
7.2	Inhalt und Ziel der Bauleitplanung.....	41
7.3	Ziele des Umweltschutzes.....	42
<b>8</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS .....</b>	<b>44</b>
8.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	44
8.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	47
8.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	47
8.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	51
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	52
<b>9</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>53</b>
9.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .	53
9.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung .....	53
9.3	Maßnahmen zur Überwachung .....	53
9.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	53

Anlagen:

- Karte: Bestehende Nutzung Ostseepark.
- M+O Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 57 Mergenthaler Straße / Gutenbergstraße, Stadt Schwentimental, 14.Oktober.2010.
- M+O Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 57 Mergenthaler Straße / Gutenbergstraße, Stadt Schwentimental, 1. Ergänzung November 2011.
- M+O Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 57 Mergenthaler Straße / Gutenbergstraße, Stadt Schwentimental, 2. Ergänzung 6. Mai 2012.
- M+O Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnische Untersuchung für die Stadt Schwentimental, 20. April 2012
- BulwienGesa AG, Schwentimental - Einzelhandelskonzept, 30.08.2010.
- BulwienGesa AG, Ergänzung zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentimental 2010, 16. November 2011
- Abwägungssynopse

## TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwentidental hat am 22. September 2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 57C „nördlich Mergenthaler“ im Ortsteil Raisdorf gefasst. Nach der Vorentwurfsfassung wurde der Bebauungsplan Nr. 57 in die Bebauungspläne Nr. 57A bis 57E geteilt. Die vorliegende Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 57C „Nördlich Mergenthaler Straße“. Das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 57E wird nicht weiter fortgesetzt, da die dort geplante zusätzliche verkehrliche Anbindung im Westen des Plangebietes nicht benötigt wird.

Am 10. September 2009 wurde für den Geltungsbereich eine Veränderungssperre erlassen, die am 16.03.2011 durch das Oberverwaltungsgericht Schleswig zurückgestellt wurde. Am 14. Juni 2012 beschloss die Stadtverordnetenversammlung eine erneute Veränderungssperre, um die mit den B-Plänen verfolgten Ziele sicherzustellen.

Der Ostseepark ist geprägt durch eine bisher planerisch ungesteuerte Entwicklung, was zu erheblichen Disfunktionalitäten führt und die Gefahr einer weiteren städtebaulich diffusen Ausdehnung birgt. Die Stadt will im Ostseepark besonders der Leerstandssituation entgegenwirken und im Zuge einer Neuplanung das Gebiet städtebaulich umstrukturieren und so Missstände beseitigen. Die Stadt Schwentidental verfolgt mit der Planung zum Ostseepark zwei wesentliche städtebauliche Ziele:

- Zum einen die Schaffung zentralen Bereiches innerhalb des Ostseeparks, der den Ortsteilen Raisdorf und Klausdorf eine „Neue Mitte“ als städtisches Zentrum geben soll und
- zum anderen die planerische Steuerung des Einzelhandels im Ostseeparks, da dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die zentrale Lage an der nordwestlichen Grenze des Ortsteils Raisdorf und somit im Zentrum der Stadt Schwentidental, die verkehrsgünstige Anbindung an die B 76, die Erschließung durch Buslinien, die Planungen zur Anbindung an das Schienennetz, die bereits vorhandene Nutzungsmischung aus Dienstleistung, Gewerbe und Einzelhandel sowie das Erweiterungspotenzial des Ostseeparks machen diesen innerhalb der Stadtgrenzen von Schwentidental zu einem idealen Standort eines zentralen Bereiches. Dies setzt allerdings eine städtebauliche Steuerung bezüglich künftiger Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Standorte hinsichtlich der Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung sowie dem Angebot an sozialer, kultureller und privaten Dienstleistung sowie Einrichtungen der Verwaltung voraus.

So soll innerhalb des zentralen Bereiches ein für ein Kerngebiet typisches Mischungsverhältnis mit einem umfangreichen Angebot für die Bürger geschaffen werden. Die Ausweisung unterschiedlicher Baugebiete gemäß Baunutzungsverordnung soll eine differenzierte Nutzung im gesamten Ostseepark ermöglichen und zusammen mit den Sondergebieten die „Neue Mitte“ von Schwentidental bilden.

Die Sondergebiete der B-Pläne 57 B bis 57 D sind durch Einzelhandel geprägt. Dieser wird in seinem Bestand gesichert, Erweiterungsmöglichkeiten werden nur in geringem Umfang zugelassen.

Weitere Flächenpotenziale für den Ausbau eines zentralen Bereichs und somit eines gesamtstädtisches Zentrums sind im Stadtgebiet in dieser Qualität vergleichbar nicht vorhanden. Deshalb kommt auch kein anderer Standort für die Entwicklung des neuen Zentrums in Frage.

Weitere städtebauliche und wirtschaftliche Ziele der Planung zum Ostseepark sind:

- Die Beseitigung von Brachflächen und Gebäudeleerständen,
- die Verbesserung der inneren Erschließung,
- 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 Entwicklung der Einzelhandelsfunktion, insbesondere in dem zentralen Bereich,
- die Sicherung der gewerblichen Entwicklung.

Das Konzept zum Bebauungsplan Nr. 57 C sieht die Ausweisung von vierzehn Sonstigen Sondergebieten (SO) gemäß § 11 BauNVO vor, die zum einen den Einzelhandelsbestand sichern und begrenzen und zum anderen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben begünstigen sollen.

Der **B-Plan 57 A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“** umfasst das zukünftige Zentrum der Stadt, bestehend aus drei Kerngebieten und sechs Sonstigen Sondergebieten. Aufgrund der zentralen Lage im Gebiet und vorhandener Freiflächen bietet sich diese 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 zehn Sonstige Sondergebiete in denen zentren- oder nichtzentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen wird. Die hier vorhandenen Nutzungen, besonders im Bereich des Einzelhandels, ergänzen das Angebot der „Neuen Mitte“ der Stadt. Umfangreiche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen für die angesiedelten Unternehmen aufgrund der bereits hohen Bebauungsdichte nicht. Dies ist zum Schutz der „Neuen Mitte“ auch nicht vorgesehen. Allerdings bestehen im Zuge des Bestandsschutzes Erweiterungsmöglichkeiten in einem vorgegeben Rahmen. Die unmittelbare Nähe zum zentralen Bereich und verbesserte Fußwegeverbindungen werden die Besucherströme auch in diesen Bereich leiten.

Der **B-Plan 57 C „Nördlich Mergenthaler Straße“** beinhaltet die Flächen nördlich der Mergenthaler Straße, östlich der Klausdorfer Straße sowie entlang der Gutenbergstraße/ Mergenthaler Straße. Neben den bestehenden Gewerbebetrieben, sind auch in diesem Bereich des Ostseeparks Einzelhandelsflächen prägend. Ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzeptes ist es, in diesem Teil des Ostseeparks die gewerbliche Entwicklung zu forcieren und somit an die Flächen südwestlich der Gutenbergstraße anzuknüpfen, die bereits mit dem B-Plan Nr. 40 Gewerbeflächen sichern. Der Bebauungsplans Nr. 57 C sieht neben nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel somit auch die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben vor und hebt sich damit gegenüber den anderen in Aufstellung befindlichen B-Plänen ab. Durch die getroffenen Festsetzungen im B-Plan Nr. 57 C wird der Einzelhandel geschützt und er-

hält als Maßnahme des 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 liegende Einzelhandelsnutzung und soll zur Stärkung der „Neuen Mitte“ Schwentinental beitragen. Schwerpunkt sind die Sicherung und Steuerung des Einzelhandels mit eingeschränktem Erweiterungspotential sowie eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs.

## 1.1 Stadtentwicklung

Die Stadt Schwentinental befindet sich innerhalb eines Siedlungsbandes südöstlich der Landeshauptstadt Kiel beidseitig der Bundesstraße 76 und der Bahntrasse (Kiel – Lübeck). Schwentinental 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 von zentren- und nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel liegt bei rd. 90.000 m<sup>2</sup>.

Das Kaufkraftniveau in Schwentinental liegt mit einer Kennziffer<sup>1</sup> 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 Einzelhandelskonzept<sup>2</sup> der BulwienGesa AG ein Einzugsgebiet von insgesamt 408.200 Einwohnern. Die Weitläufigkeit des Einzugsgebietes hebt die regional bedeutsame Marktposition und Versorgungsfunktion hervor. Die Marktbedeutung des Ostseeparks für die ländlichen Gebiete des Landkreis Plön ist deutlich stärker als für die Landeshauptstadt Kiel.

<sup>1</sup> Das Kaufkraftniveau im Vergleich zum nationalen Durchschnitt, der mit 100 festgesetzt ist.

<sup>2</sup> BulwienGesa AG, Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentinental, 30. August 2010

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSGEBIET

### 2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des B-Plans Nr. 57C „nördlich Mergenthaler Straße“ befindet sich innerhalb des Ostseeparks im Schwentimentaler Ortsteil Raisdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 12,4 ha und wird durch die Bundesstraße B76 (Preetzer Chaussee), die Kieler Straße im Norden und die Mergenthaler Straße im Süden begrenzt. Im westlichen Abschnitt reicht das Planungsgebiet über die Mergenthaler Straße herüber und grenzt dort im Süden und Westen an die Gutenbergstraße. Westlich bilden die Grundstücke Gutenbergstraße 50-46 und Mergenthaler Straße 13 -21 sowie im Osten das Grundstück Kieler Straße 43 die Grenzen zum Geltungsbereichs.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in der Gemarkung Raisdorf, Flur 2 die Flurstücke: 22/109, 22/240, 1/49, 1/61, 22/96, 22/156, 22/216, 22/140, 22/160, 22/171, 22/173, 22/191, 22/217, 22/218, 22/219, 22/244, 22/251, 22/252, 22/256, 22/265, 22/266, 22/257 (tlw.), 22/258, 22/161, 22/162, 22/264 (tlw.), 22/282, 22/283, 22/284, 22/285, 22/193, 22/195, 22/197, 66/3, 66/35, 67/13, 67/19

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

### 2.2 Vorhandene Nutzung und umgebende Siedlungsstruktur

#### 2.2.1 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.

Die Flächen im Plangebiet des B-Plans Nr. 57C „nördlich Mergenthaler Straße“ werden durch Gewerbebetriebe (insbesondere Autohäuser) und durch Einzelhandelseinrichtungen geprägt.

Die Einzelhandelseinrichtungen variieren sowohl in ihrer Verkaufsfläche, als auch in ihrer Sortimentsstrukturen, die alle Warengruppen<sup>3</sup> beinhalten. Der Großteil der Geschäfte ist durch die Mergenthaler Straße erschlossen und ist auch zumeist an dieser ausgerichtet. Gebäudeleerstände sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Im gesamten Ostseepark bestehen zurzeit (Stand Juni 2012) Leerstände von rd. 9.300 m<sup>2</sup>.

#### 2.2.2 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

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

Dienstleistungen bis zu einer gering ausgeprägten Wohnnutzung (überwiegend Betriebswohnen). Eine zeichnerische Darstellung der Gebäude- und Grundstücksnutzungen ist durch die Karte „Bestehende Nutzung“ dem Entwurf beigelegt.

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

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, Bahr oder Aldi sowie regionale Filialisten wie CB-Mode oder Adler (Bekleidung), prägen das Bild. Insgesamt sind rd. 70 Betriebe am Standort angesiedelt.

Die Zentralitätskennziffer<sup>4</sup> für Schwentimental liegt bei 375 und spiegelt die starke regionale Marktposition der Stadt und insbesondere des Ostseeparks (inklusive Gebiet B-Plan Nr. 57 C) wider. Bei der Unterscheidung von periodischen und aperiodischen Bedarf zeigt sich, dass 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.

Einzelhandelsnahe Dienstleistungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf Konzessionszonen 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 bezüglich der Gebietsgröße nur sehr gering und fast ausschließlich auf den einseitig im Bereich „Fastfood“ ausgerichtet.

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 und MK 3 des Bebauungsplans Nr. 57 A.

Im Ostseepark bestehen Leerstände von zurzeit rd. 9.300 m<sup>2</sup> (Stand 2012). Die folgende Auflistung verschafft einen Überblick über Leerstände und Freiflächen im Ostseepark außerhalb des B-Plans Nr. 57 C.

- Dieselstraße 5

Diese Fläche ist mit einer eingeschossigen Handelsimmobilie, die über eine Verkaufsfläche von 1.668 m<sup>2</sup> verfügt, bebaut. Seit 2004 ist das Gebäude ungenutzt. Ein Antrag des Eigentümers auf Nutzungsänderung von „Küchenmöbel und Küchenzubehör“ zu „Bekleidung/ Textilien, Schuhe/ Lederwaren“ wurde gemäß § 15 BauGB bis Oktober 2009 zurückgestellt. Mit dem Erlass der Veränderungssperre durch die Gemeinde im Oktober 2009 erfolgte der Ablehnungsbescheid.

- Mergenthaler Straße 13 -21

Die rund 3.100 m<sup>2</sup> große Verkaufsfläche befindet sich innerhalb des SB-Warenhauses und steht erst seit Anfang 2012 leer. Das zuvor darin befindliche Modehaus „Adler“ ist in das benachbarte Einkaufszentrum „Baltic-Center“ gezogen.

<sup>4</sup> 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.

- Liebigstraße 5-7 „Baltic-Center“

Das Baltic-Center ist eine dreigeschossige Handelsimmobilie aus dem Jahr 2000 mit einer Verkaufsfläche von 9.606 m<sup>2</sup>. Für längere Zeit stand das Gebäude fast völlig leer, bis schließlich Ende 2011 / Anfang 2012 sukzessive der Leerstand beseitigt werden konnte. Zurzeit (Stand Juni 2012) sind etwa 8.800 m<sup>2</sup> ermietet, sodass nur noch ein Leerstand von rund 80 0m<sup>2</sup> besteht. Das Baltic-Center zeichnet sich durch seine zentrale Lage im Ostseepark mit Anbindung an die Liebig-, Diesel- und Carl-Zeiss-Straße aus und befindet sich an der Schnittstelle der zwei stark frequentierter Einzelhandelsbereiche, dem Real-SB-Warenhaus und der Fachmarktzeile an der westlichen Seite der Carl-Zeiss-Straße. Dennoch erfolgte lange keine standort-sprechende, beständige Positionierung des Centers. Dies war auf das Baukonzept zurückzuführen. Bei einer Grundfläche von rd. 3.000 m<sup>2</sup> verteilte sich die Verkaufsfläche auf drei Ebenen. Die Kunden- und Besucherfrequenzen ließen sich nur schwer in die oberen Ebenen ziehen. Ein gleichmäßiger Kundendurchfluss aller Verkaufsebenen fand nicht statt.

Der Eigentümer verfügt über eine Baugenehmigung ohne Sortimentsbeschränkungen aus dem Jahr 2010, die einen umfangreichen Umbau ermöglichte. Die gegenwärtige Nutzung setzt sich im Erd- und 1. Obergeschoss aus Waren des zentrenrelevanten Sortiments zusammen. Im 2. Obergeschoss hat sich mit einem Küchen- und Möbelmarkt nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel etabliert.

- Carl-Zeiss-Straße 2-10

Hierbei handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Der Eigentümer möchte einen Einzelhandelsstandort mit Sortimenten im Bereich „Bekleidung/ Textilien, Schuhe/ Lederwaren“ sowie im nicht-zentrenrelevanten Bereich „zoologischer Bedarf“ realisieren. Die Baugenehmigung für ein Kleinkaufhaus über 2.700 m<sup>2</sup> liegt seit Oktober 2009 vor.

- Gutenbergstraße 22

Das Grundstück wurde durch einen Autohandel / Kfz-Werkstatt genutzt. Das Gebäude, welches über eine Nutzfläche von rund 1.100 m<sup>2</sup> verfügt, steht seit längerer Zeit leer.

### 2.2.3 Schwentimental

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

Im Stadtgebiet von Schwentimental 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 Ralsdorf.

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. Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur sollten diese Erweiterungsflächen ebenfalls dem gewerblichen Gebrauch zugeführt werden. Für die Entwicklung eines zentralen Bereiches ist dieser Teil

des Gemeindegebietes aufgrund von mangelnder Flächenverfügbarkeit, umgebender kleinteiliger Wohnnutzung und der Lage an der nordwestlichen Stadtgrenze nicht geeignet.

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, somit kommt auch dieses Gelände für die Entwicklung eines zentralen Bereiches nicht in Frage.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ausschließlich den periodischen (täglichen) Bedarf. Das Umsatzvolumen liegt laut des Gutachtens der BulwienGesa AG (Stand 2010) bei ca. 6,4 Mio. Euro. Der größte Anbieter, mit ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ist der Sky Supermarkt im Bereich Dorfstraße/ Ruschsehn. Weitere kleinteilige Besitzstrukturen (Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen) befinden sich an der Ecke Dorfstraße/ Klingenbergstraße.

Ein gemeinsames Zentrum mit einem vielfältigen Warenangebot für die gesamte Stadt ist nicht vorhanden. Die Betrachtung der Einzelhandels- und Gewerbebestände in der Stadt Schwentinental macht deutlich, dass für die Entwicklung dieses Zentrums mit den entsprechenden Funktionen und Nutzungen, der Ostseepark am besten geeignet ist. Dieser ist bereits als Fachmarktszentrum etabliert, verfügt über eine günstige Lage zwischen den Ortsteilen und bietet aufgrund von Freiflächen und Leerständen Entwicklungspotentiale.

#### **2.2.4 Nachbarstädte und -gemeinden**

Das Oberzentrum Kiel verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 450.200 m<sup>2</sup> 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, Holtenauer 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.<sup>5</sup>

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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einen Einzelhandelsumsatz von knapp 57 Mio. Euro p.a.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> BulwienGesa AG.

<sup>6</sup> BulwienGesa AG.

Das Unterzentrum Preetz (16.000 Einwohner) verfügt über einen typisch kleinstädtischen Einzelhandelsbesatz mit überwiegend kleinteiligen und mittelgroßen Anbietern auf insgesamt 20.300 m<sup>2</sup> 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 Lange Brückenstraße. Ein nahversorgungsorientiertes Einkaufszentrum mit einigen Leerständen befindet sich am Hufeweg.<sup>7</sup>

Die Haupteinkaufsschwerpunkte der Region bilden die Kieler Innenstadt, der Fachmarktbereich Citti-Park /Plaza/ Ikea und der Ostseepark. Das 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 Schwentinental nimmt eine teilträumlich begrenzte Versorgungs-funktion ein. Der Ostseepark bildet die einzige marktbedeutende Einzelhandelsagglomeration im Landkreis Plön.

## 2.3 Verkehr und Erschließung

---

Die Haupterschließung des Ostseeparks erfolgt von Norden über die vierspurige B 76/ 202, die Schwentinental 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 Schwentinental an die Bahnstrecke Kiel-Lübeck angebunden. Die Anbindung des Ostseeparks an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Buslinien 4310, 4320 und 4330 an das regionale Busliniennetz und an das Kieler Stadtgebiet mit den Linien 2, 22 und 300. Haltestellen befinden sich an der Mergenthaler Straße und 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 Gehwege vorhanden.

## 2.4 Eigentumsverhältnisse

---

Die Eigentümerstruktur reicht vom Privateigentümer bis hin zu ausländischen Fondsgesellschaften.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

---

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

---

<sup>7</sup> BulwienGesa AG.

### **3 PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **3.1 Verbindliche planerische Vorgaben im Untersuchungsraum**

##### **3.1.1 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 zentralen Bereich sowie Mindestabstände zwischen Zentralen Orten.

Oberzentren stellen die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs sicher. Die Ebene 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 mindesten 40.000 Menschen im Mittelbereich, von denen 20.000 in der Stadt leben müssen. Das Stadtgebiet hat nur 13.261 Einwohner. Hinzu kommt, dass aufgrund 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 aufgrund 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 Stadt kommen zu dem Schluss, dass aufgrund des Zusammenschlusses der

beiden Gemeinden, der bestehenden Verwaltungsgemeinschaft mit dem anliegenden Amt Selent / Schlesien und der regionalen Bedeutung Schwentidentals 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“ sollte bei der landesplanerischen Bewertung stärker 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.

### 3.1.2 Regionalplanung

Die Stadt Schwentidental 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, wo eine Konzentration der Siedlungsentwicklung vorgesehen ist.

Der Regionalplan spricht der Stadt Preetz eine „besondere Bedeutung der Stärkung als äußerer 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.

### 3.1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Gemeinde Raisdorf werden die Flächen des Ostseeparks als gewerbliche Bauflächen (G) sowie als Sonderbauflächen (SO) dargestellt. Die 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“ dargestellt. Die Bahntrasse ist als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Das Gebiet soll an das Bahnnetz (RE-Linie Kiel-Lübeck und RB-Linie Kiel-Preetz) angeschlossen werden. Hierzu führt eine Trasse entlang der Gutenbergstraße in nordwestliche Richtung in den Ostseepark und endet an der Conrad-Zuse-Straße.

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Raisdorf stammt aus dem Jahr 1977 und hat 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 die Arbeiten an diesem Flächennutzungsplan Ende 2007 im Entwurfsstadium eingestellt. Dieser Entwurf stellte aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Entwicklung des Ostseeparks überwiegend Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dar.

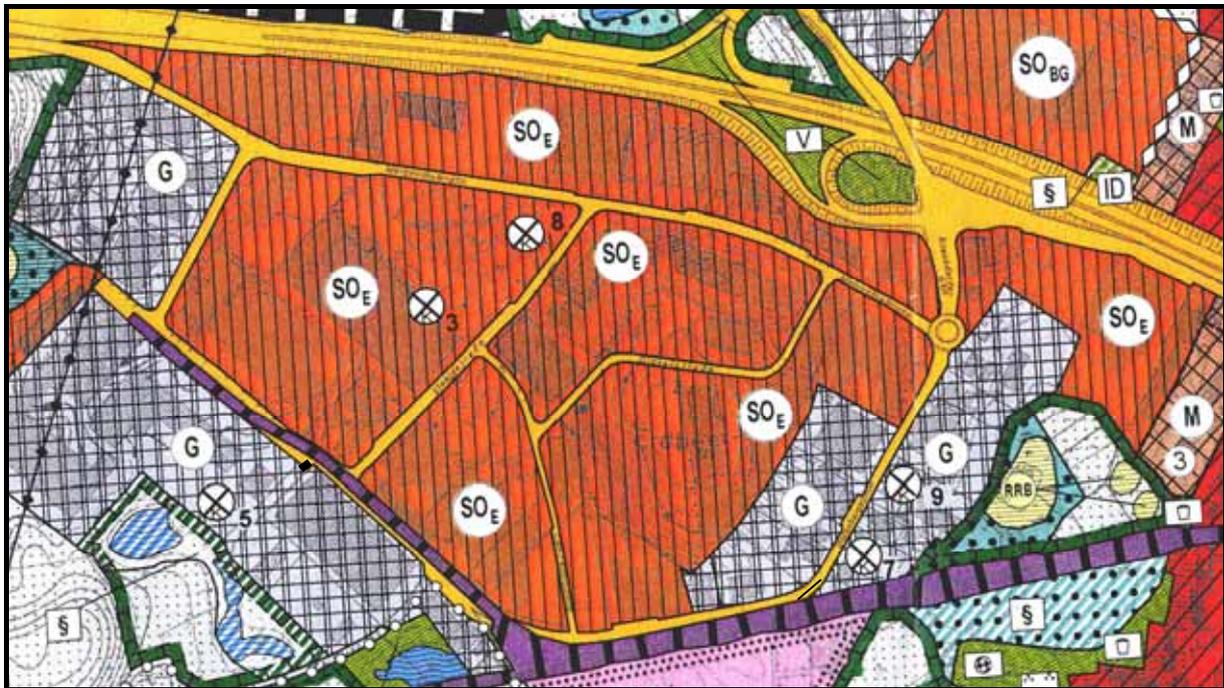


Abb. 1: FNP-Entwurf für Neuaufstellung des FNP für Gemeinde Rasdorf

Die Stadtvertretung der Stadt Schwentidental hat in Ihrer Sitzung am 30.06.2011 den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental gefasst, 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 D festgesetzten Arten der Nutzung werden in den zu erarbeitenden Vorentwurf bzw. Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einzustellen sein.

### 3.1.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rasdorf, beschlossen im Jahr 2002, trifft für das Gewerbegebiet Ostseepark keine planungsrelevanten Aussagen. Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, nicht versiegelte Flächen sind daher kaum vorhanden. Insofern besteht keine landschaftsplanerische Zielvorgabe.

### 3.1.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Gewerbegebiet Rasdorf-West (Ostseepark) trat 1970 der Bebauungsplan Nr. 18 in Kraft. Nachdem der Landesraumordnungsplan 1979 neu gefasst wurde, mussten die Bauleitpläne 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 aufgrund 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 Oberverwaltungsgericht 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“

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 Kreisverkehrsplatzes) befindet sich innerhalb des Untersuchungsgebietes des Rahmenplans zum Vorentwurf. 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.

### **3.1.6 In Aufstellung befindliche B-Pläne im Ostseepark**

#### **B-Plan Nr. 57 A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“**

Im Mittelpunkt dieser Bebauungsplanung steht die Schaffung einer „Neuen Mitte“, die den Bewohnern der beiden Ortsteile Raisdorf und Klausdorf als neues städtisches Zentrum dienen soll. Die „Neue Mitte“ umfasst drei Kerngebiete und sechs sonstige Sondergebiete.

Der Geltungsbereich erstreckt sich südlich der Mergenthaler Straße, westlich der Liebigstraße und wird im Süden von der Gutenbergstraße und im Osten durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Gutenbergstraße 10, 12, 14, 16, 18 und 20 begrenzt.

Innerhalb dieses Areals hat sich teilweise großflächiger Einzelhandel angesiedelt, gewerblichen Nutzungen sind kaum vorhanden. Prägend für das Gebiet ist das vorhandene Entwicklungspotential. So sieht das Planungskonzept die Bebauung einer Brachfläche (Erdbeerberg) vor. Es handelt sich um eine große Freifläche, die im Zentrum des Plangebietes liegt. Hier soll ein Einkaufszentrum entstehen, in dem Einzelhandel zusammen mit einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur- und Freizeiteinrichtungen das Angebot verbessern und somit die Wettbewerbsfähigkeit des gesamten Ostseeparks steigern wird.

#### **B-Plan Nr. 57 B „Südlich Mergenthaler Straße“**

Im Mittelpunkt des B-Plans Nr. 57 B steht die Sicherung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen. Auch eine Wohnnutzung ist hier vorhanden, die unter Bestandsschutz steht. Es erfolgt die Festsetzung von zehn sonstigen Sondergebieten.

Der Geltungsbereich erstreckt sich von der Mergenthaler Straße im Norden, der Liebigstraße im Osten, der Gutenbergstraße im Süden und der rückwärtigen Grenze der Grundstücke Gutenbergstraße 52, 54 sowie der seitlichen Grundstücksgrenze Mergenthaler Straße 2.

Die innerhalb des Bebauungsplanes vorhandenen Nutzungen, besonders im Bereich des Einzelhandels, ergänzen das Angebot der „Neuen Mitte“ der Stadt. Umfangreiche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen für die angesiedelten Unternehmen aufgrund der bereits hohen Bebauungsdichte nicht.

### **B-Plan Nr. 57 D „Westlich Liebigstraße“**

Der B-Plan Nr. 57 D setzt vier Sonstige Sondergebiete fest. Er sichert die im Geltungsbereich liegende Einzelhandelsnutzung und trägt zur Stärkung der „Neuen Mitte“ Schwentimentals bei. Schwerpunkt sind die Sicherung und Steuerung des Einzelhandels mit eingeschränkten Erweiterungspotential sowie eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs.

## **3.2 Informelle Planungen**

### **3.2.1 Einzelhandelskonzept Schwentimental**

Die BulwienGesa AG hat in ihrem Einzelhandelskonzept<sup>8</sup> und dessen Ergänzung<sup>9</sup> für die Stadt Schwentimental 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. Die Gutachten kommen 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:

1. die geografisch zentrale Lage in der Stadt;
2. eine gefestigte Position als Einkaufsstandort für die Einwohner;
3. ein breites Warenangebot im Bereich der Nahversorgung sowie des mittel- und langfristigen Bedarfes;
4. die gute regionale Erreichbarkeit.

Die Gutachten stellen die gegenwärtige Positionierung des Ostseeparks und seine Bedeutung in der Region dar und untersuchen, 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-

<sup>8</sup> BulwienGesa AG, Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentimental, 30. August 2010

<sup>9</sup> BulwienGesa AG, Ergänzung zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentimental 2010, 16. November 2011

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 u.a. Lebensmittel, Drogeriewaren, Pharmazie, Getränke, Tabakwaren, Zeitungen/Zeitschriften sowie Blumen und Floristik. Somit sind nicht nur zentrale/innerstädtische Lagen 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 u.a. die Warengruppen „Modischer Bedarf“, „Elektro/Technik“ und der „Persönliche Bedarf/Sonstige Hartwaren“. Diese Sortimente sind wesentlich für die Funktion, Entwicklung und Positionierung von Zentralen Bereichen. Wesentliche Merkmale dieser hier zusammengefassten Warengruppen sind, laut BulwienGesa, die Transportfähigkeit dieser Waren unabhängig von einem PKW, einem Verbundpotenzial der Waren untereinander sowie die Tragfähigkeit auch in zentralen Lagen aufgrund des Flächenanspruchs und der Flächenauslastung. Das Angebot im zentralen Bereich des Ostseeparks soll sich auf dieses Warenangebot konzentrieren. Zum Schutz des zentralen Bereiches sind zentrenrelevante Sortimente, abgesehen vom Bestandsschutz, außerhalb der „Neue Mitte“ auszuschließen.

Die „nicht-zentrenrelevanten Sortimente“ umfassen u.a. 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, werden für den Ostseepark aus konzeptionellen Gründen bei Neuansiedlungen und umfangreichen Erweiterungen 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 die „Schwentimentaler Liste“, eine Auflistung der zentrenrelevanten, nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Stadt Schwentimental.

### **3.2.2 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 Fachmarktzentums 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 Potenziale 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 sowie der angrenzenden Bebauungspläne (siehe Punkt 4 ‚Planungskonzept‘).

### 3.3 Vorliegende Untersuchungen

Die nachstehenden Untersuchungen liegen für den Entwurf 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.

#### 3.3.1 Verkehrsuntersuchung

Das Büro Masuch + Olbrisch hat für den gesamten Ostseepark Verkehrsuntersuchungen erarbeitet<sup>10</sup>, in denen auf Basis der städtischen Entwicklungsvorstellung zur Ausweisung eines zentralen Bereiches als neue städtische Mitte, in dem neben neuen Handelsnutzungen auch öffentliche Einrichtungen realisiert werden sollen, die vorhandene Erschließung des Ostseeparks überprüft und Vorschläge zur zukünftigen Entwicklung erarbeitet wurden. Da die Randbedingungen für die darin berücksichtigten Entwicklungsgrößen sich geändert haben, waren Ergänzungen der verkehrstechnischen Betrachtung erforderlich, die nun zum Entwurf vorliegen<sup>11</sup>.

Die Verkehrsuntersuchungen sehen die zuvor favorisierte zusätzliche Entlastungsstraße zwischen Konrad-Zuse-Straße und Kreisel an der Aus- und Zufahrt zur B46 als nicht notwendig an, um einen reibungslosen Verkehrsfluss innerhalb des Ostseeparks zu gewährleisten. Stattdessen können durch Umbaumaßnahmen an den bestehenden überlasteten Knotenpunkte, primär im Bereich Mergenthaler Straße – Liebigstraße (Qualitätsstufe E) und Mergenthaler Straße – Gutenbergstraße/ West (Qualitätsstufe F), Verbesserungen erreicht werden, die zu einer Entlastung der Verkehrsstrassen führen. So würde der Bau eines Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt Mergenthaler Straße / Gutenbergstraße West und eines kleinen Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt Mergenthaler Straße / Liebigstraße den Verkehrsablauf in der gesamten Hauptverkehrsachse Mergenthaler Straße positiv beeinflussen. Die an dem Knotenpunkt erforderlichen Anpassungen sind größtenteils im vorhandenen Straßenraum umsetzbar. Weitere Regulierungsmaßnahmen, insbesondere an den Parkplatzanbindungen des SB-Warenhauses (Real) von bzw. in die Mergenthaler Straße sind ergänzend erforderlich, um den Verkehrsablauf zu verbessern.

Auch die veränderte Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 57 A mit direkter Anbindung der Stellplatzbereiche an die Gutenbergstraße Ost würden sich positiv auf den Verkehrsablauf auswirken.

Insgesamt ist die Umsetzung eines Verkehrsführungs- und Wegweiserkonzeptes mit deutlicher und verständlicher Markierung, einheitlicher, nachvollziehbarer Beschilderung und übersichtlicher Gestaltung Voraussetzung für eine nachhaltige Optimierung der Verkehrsabläufe im Ostseepark.

<sup>10</sup> M+O Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 57 Mergenthaler Straße / Gutenbergstraße, Stadt Schwentimental, Oktober 2010,

<sup>10</sup> M+O Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 57 Mergenthaler Straße / Gutenbergstraße, Stadt Schwentimental, 1. Ergänzung Dezember 2011.

<sup>11</sup> M+O Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 57 Mergenthaler Straße / Gutenbergstraße, Stadt Schwentimental, 2. Ergänzung 6. Mai 2012.

### 3.3.2 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 57A-D wurde eine Schalluntersuchung erarbeitet<sup>12</sup>, die die zu erwartende Lärmeinwirkung auf den Ostseepark und auf sensible, angrenzende Flächennutzungen aufzeigt.

Als Hauptemissionsquelle nennt die Untersuchung für die Fläche des Ostseeparks den durch die B 67 und durch die umliegenden Straßen induzierten Verkehrslärm sowie, lokal eingeschränkt, Gewerbelärm. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 57 C „nördlich Mergenthaler Straße“ sind ausschließlich auf Basis einer Verkehrsprognose störende Immissionsschallpegel relevant.

Die für die Beurteilung heranzuziehende immissionsschutzrechtliche Grundlage bildet daher die DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1, die tageszeit- und nutzungsabhängige Orientierungswerte für die Bauleitplanung enthält.

In Bereichen, in denen der Schallpegel die gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte überschreitet, sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen. Entsprechend DIN 4109 werden dafür sogenannte Lärmpegelbereiche für den passiven Schallschutz der Fassaden bestimmt, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Demnach muss im gesamten Geltungsbereich ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Für einen Außenaufenthaltsbereich, der im Lärmpegelbereich IV errichtet werden soll, ist, laut Ergebnis der Untersuchung, sicher zu stellen, dass durch diese bauliche Maßnahme insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass im Außenbereich ein Tagespegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

Um das an dem Geltungsbereich angrenzende Wohngebiet Timmsbrock vor Gewerbelärm zu schützen, wird für den Bereich des im Bebauungsplans Nr. 57C ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet SO 14 Lärmkontingente festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist für das jeweilige Vorhaben die Einhaltung der Kontingente nach DIN 45691 nachzuweisen. Das Kontingent ist richtungsabhängig.

<sup>12</sup> Masuch + Olbrisch Immissionsschutz, Schalltechnische Untersuchung für die Stadt Schwentimental, 20. April 2012

### 3.4 Verfahrensablauf

Termin	Verfahrensschritt	
	Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung	BauGB § 1 (4)
22.09.2008	Aufstellungsbeschluss	BauGB § 2 (1) Satz 1
Eintrag	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	BauGB § 2 (1) Satz 2
Eintrag	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	BauGB § 3 (2)
Eintrag	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 3 (1)

## 4 PLANUNGSKONZEPT

### 4.1 Vorhabenbeschreibung

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

Dieses Zentrum wird innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 57A und Nr. 57 B nach § 9 (2a) BauGB zwischen der Mergenthaler Straße, der Gutenbergstraße und der Liebigstraße entwickelt. Die planungsrechtlichen Grundlagen werden durch die Aufstellung der beiden B-Pläne (B-Plan Nr. 57 A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“ und dem B-Plan Nr. 57 B „südlich Mergenthaler Straße“) geschaffen. Insbesondere die ungenutzten Freiflächen, aber auch die Flächenreserven in den Bestandsgebäuden innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden B-Plan Nr. 57A, bieten wesentliche Entwicklungspotenziale für einen zentralen Bereich.

Für die restlichen Bereiche des Ostseeparks sieht das Konzept eine städtebaulich geordnete Entwicklung vor, die auf die bestehenden Strukturen Rücksicht nimmt. So soll westlich der Liebigstraße der vorhandene nicht-zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Einzelhandel durch die Festsetzungen zum B-Plan Nr. 57 D gesichert werden. Die jetzige Funktion des Bereichs soll erhalten werden, da das vorhandene Einzelhandelsangebot eine Ergänzung zu der gewünschten Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur des neuen Zentrums von Schwentimental darstellt.

Das durch den vorliegenden B-Plan Nr. 57 C „Nördlich Mergenthaler Straße“ abgedeckte Areal ist sowohl durch großflächige als auch kleinere Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe gekennzeichnet. Die Einzelhandelsbetriebe bieten sowohl zentrenrelevante-, nicht-

zentrenrelevante, als auch nahversorgungsrelevante Sortimente an. Mit dem Entwurf zum B-Plan Nr. 57 C soll zum einen der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel und die Gewerbebetriebe gesichert werden. Zum anderen soll eine zusätzlich Ansiedlung von Gewerbebetrieben befördert und zum Schutz des zukünftigen Zentrums der Stadt die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel verhindert werden.

## **4.2 Erschließungskonzept Individualverkehr**

Die Erschließung des Areals erfolgt über die Mergenthaler Straße, die die Hauptstraßenverbindung im Ostseepark darstellt. Nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung durch das Büro M+O Ingenieurgesellschaft mbH weist die Mergenthaler Straße bereits gegenwärtig Verkehrsengpässe auf. Diese sollen durch den Bau eines Kreisverkehrsplatzes an der Straßenkreuzung Mergenthaler Straße / Gutenbergstraße (Ost) sowie einer Neuordnung der Zu- und Abfahrten an dem Real-Parkplatz beseitigt werden. Da die umzusetzende Maßnahme der Zufahrtenregelung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 57 C liegt, werden die nötigen Festsetzungen in dem entsprechenden B-Plan (B-Plan Nr. 57 D) getroffen.

## **4.3 Ver- und Entsorgung**

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Nutzungen alle nötigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorliegen.

# **5 ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG**

## **5.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand auf Basis des Rahmenplanes zum Ostseepark, Stand Oktober 2010, statt. Es bestand die Möglichkeit bis zum ? schriftliche Stellungnahmen abzugeben. Es gingen während dieses Zeitraums zehn Stellungnahmen ein.

Zum einen wurde angemerkt, dass mit der städtebaulichen Neuordnung des Ostseeparks eine bessere und sichere Durchwegung des Gebietes per Fuß und Rad ermöglicht werden sollte. Neben dem Anlegen von Radwegen entlang der Straßen, wurden auch die Schaffung von Radstellanlagen und eine barrierefreie Erreichbarkeit des Gewerbegebietes für Fußgänger und Rollstuhlfahrer genannt.

Auch der Wunsch nach einer Optimierung der ÖPNV- Anbindung an den Ostseepark wurde im Rahmen der Beteiligung eingebracht.

Von mehreren Grundstückseigentümern wurde kritisiert, dass der B-Plan allein dem Ziel dienen würde, ein großes Einkaufszentrum (im Kerngebiet) anzusiedeln. Dies würde gegen § 1 (3) BauGB verstoßen, da der zukünftige B-Plan nur dem Interesse des Grundeigentümers dient. Leidtragende wären die Einzelhändler, die im geplanten Gewerbegebiet dann Einschränkung ausgesetzt sein würden, die nur eine Erweiterung der Verkaufsflächen von 10% zuließen.

Des Weiteren wird angebracht, dass die vorgestellte Planung gegen die Ziele der Raumplanung verstieße sowie den Grundsätzen des Regionalplans für den Planungsraum III Technologie – Region K.E.R.N widerspricht.

Die Sonderstellung des Ostseeparks muss bei der landesplanerischen und regionalplanerischen 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.

## **5.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 01.11.2010 auf Basis des Rahmenplanes zum Ostseepark statt.

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV 2, befürwortet grundsätzlich, eine konkretisierte Bauleitplanung für den Bereich des Ostseeparks aufzustellen. Eine Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches wird jedoch aus planungsrechtlichen Gründen sowie die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen im Hinblick mit negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden abgelehnt.

Darüber hinaus wird der ermittelte maximal verträgliche Verkaufsspielraum von 24.500 m<sup>2</sup> - 27.000m<sup>2</sup> für nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimente als zu hoch und aus landesplanerischer Sicht als nicht zustimmungsfähig für den Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft.

Hierzu ist auszuführen, dass ein Einzelhandelsgutachten von der Stadt in Auftrag gegeben wurde, das einen Gesamtansiedlungsspielraum ermittelte. Die zusätzlichen Verkaufsflächen setzen sich aus den ermittelten Obergrenzen für die jeweiligen Hauptwarengruppen zusammen. Der den zentralen Bereich beinhaltende Bebauungsplan sieht Festsetzungen vor, die ein Nutzungs- und Funktionsgefüge aus Einzelhandels-, Verwaltungs-, und Dienstleistungsangebot ermöglichen. Durch die vorgesehene städtebauliche Neuordnung dieses zentralgelegenen Areals besteht die Chance, eine gemeinsame Ortsmitte für die Ortsteile Ralsdorf und Klausdorf zu schaffen. Dabei kommt auch der Ansiedlung und der räumlichen Konzentration von insbesondere zentrenrelevantem Einzelhandel eine wichtige Rolle zu, um das Areal zukünftig zu einem lebendigen Zentrum zu formen. Diese Ziele werden durch das Planungskonzept verfolgt.

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Amt für Katastrophenschutz / Kampfmittelräumdienst, weist darauf hin, dass vor Beginn der Bauarbeiten die Flächen auf Kampfmittel untersucht werden müssen. Der Hinweis wird in den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung übernommen.

Das Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, kann kurzfristig eine eindeutige Prüfung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kreisverkehrsplatzes und der Lichtsignalanlagen nicht durchführen. Daher bittet das Ministerium um eine Vorstellung der Verkehrsuntersuchung durch den Verkehrsplaner, damit eine abschließende Beurteilung durch den LBV SH vorgenommen werden kann.

Der Bitte wurde gefolgt, da im weiteren Verfahren aufgrund von sich geänderten Rahmenbedingungen eine Überarbeitung der verkehrstechnischen Betrachtung erforderlich wurde. Das aktuelle Verkehrskonzept ist Bestandteil der Auslegung zum vorliegenden B-Planentwurf.

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume weist darauf hin, dass im Sinne des Immissionsschutzes und der geltenden Recht- bzw. Orientierungswerte auf die Festsetzung eines Kerngebietes zu verzichten sei, da gegenüber dem bisherigen Planungsstand höhere Schutzansprüche bestehen.

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese empfiehlt für die Baugebiete Lärmpegelbereiche festzusetzen sowie eine Kontingentierung der Fläche SO 8 im B-Plan Nr. 57 C „Nördlich Mergenthaler Straße“. Dadurch können in allen Baugebieten gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gesichert werden.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein - Landeseisenbahnverwaltung weist darauf hin, dass die Flächen der Eisenbahnbetriebsanlage innerhalb des Geltungsbereiches derzeit der kommunalen Planungshoheit entzogen und daher in Bauleitplanungen entsprechend auszuweisen sind. Darüber hinaus beinhaltet das Plangebiet zwei nicht technisch gesicherte Bahnübergänge der Eisenbahninfrastruktur über die Gutenbergstraße und einen Bahnübergang über die Liebigstraße. Zur Gewährleistung der sicheren Verkehrsabwicklung auf diesen Bahnübergängen muss nach Aussage des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein das Freihalten der zur Sicherung erforderlichen Sichtdreiecke dauerhaft gewährleistet bleiben. Der Hinweis wird in die Planung übernommen.

Die Industrie- und Handelskammer Kiel verweist auf die hohe Zentralitätskennziffer Schwentinental, die weit oberhalb der landesplanerischen Funktionsobergrenzen liegt und die Disparität zwischen Versorgungsauftrag und Versorgungsleistung. Die Entwicklung des Ostseeparks zu einem zentralen Bereich ist für die IHK räumlich nachvollziehbar, steht aber aufgrund der geplanten Verdichtung der Einzelhandelsnutzung im Widerspruch zu den landesplanerisch definierten Interessen der umgebenden Zentren. Die IHK bemängelt darüber hinaus die im Einzelhandelskonzept vorgenommene Abgrenzung des Einzugsgebietes.

Die tatsächliche Einzelhandels-Versorgungsfunktion von Schwentinental ist von der zentralörtlichen Einstufung als nachrangiger Stadtrandkern II. Ordnung zu unterscheiden. Beim Ostseepark handelt es sich vielmehr um einen regionalen Einzelhandelschwerpunkt. Solch ein klassischer Sonderstandort kann in einem Einzelhandelskonzept auf kommunaler und regionaler Ebene durchaus funktionsadäquat dargestellt und beschrieben werden, während er in der Landesraumordnung Schleswig-Holstein als Typus bisher nicht verankert ist.

Die empirisch basierte Abgrenzung des Einzugsgebietes stützt sich auf eine bereits von GfK Prisma im Jahre 2007 an den wesentlichen außenwirksamen Fachmarktstandorten im Ostseepark durchgeführte Kundenbefragung nebst Kundenherkunftsermittlung. Die Urlisten zur Kundenherkunft, d. h. eine Auszählung nach Wohnorten, stellte GfK Prisma der Bulwien-Gesa AG zur Verfügung. Damit war der BulwienGesa AG eine selbstständige Ableitung des Einzugsgebietes unter Berücksichtigung der Befragungsergebnisse nach eigenen Standards möglich. Darüber hinaus dient die differenzierte Auswertung der Kundenherkunft der Ermittlung der Marktdurchdringung, der Zonierung des Einzugsgebietes sowie der Erstellung einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung. Die Abgrenzung des Einzugsgebietes schließt schlüssigerweise nicht alle jene Gemeinden ein, aus denen noch Kunden für den Ostseepark gewonnen werden können, sondern setzt eine gewisse Intensität der Marktdurchdringung voraus. Sie ist unter Berücksichtigung statistischer Schwankungen überschlägig mit einem Niveau definiert, dass etwa 10 % der in der Standortgemeinde erzielten Marktdurchdringung erreicht.

Auch die Stadt Preetz verweist auf die weit über dem Durchschnitt liegende Zentralitätskennziffer und befürchtet innerhalb ihres Gemeindegebietes einen erheblichen Abzug der

Kaufkraft. Des Weiteren wird bemängelt, dass die Aufstellung des BulwienGesa-Gutachtens nicht mehr den aktuellen Angebotsstand enthält und somit die Auswirkungen auf Preetz im Gutachten zu kurz abgehandelt werden. Für die Stadt Preetz ist nicht einsehbar, dass die im Ergebnis des Gutachtens festgestellte atypisch faktische Ausgangs- und Bestandsaufnahme der Einzelhandelsstrukturen der Stadt Schwentental weiter verfestigt und planerisch verschlimmert wird.

Darüber hinaus herrsche bereits heute im Ostseepark ein erheblicher Leerstand, der trotz unterschiedlicher Vermarktungsbemühungen nicht gefüllt werden kann. Die Stadt Preetz erteilt der vorgelegten Planung kein Einverständnis,

Die Einzelhandelszentralitäten bilden zunächst nur einen einfachen Saldo aus Umsatz und ortsansässiger Kaufkraft ab, sagen jedoch nichts über die Intensität der Marktdurchdringung im Umland aus und lassen deshalb auch keine Rückschlüsse darüber zu, ob und in welchem Maße durch die Angebotsmassierung im Ostseepark bereits benachbarte Zentren in ihrer Funktion beeinträchtigt sein könnten. Der Ostseepark stellt zwar einen leistungsstarken Standort dar, doch wirkt er für seinen Einzugsbereich insgesamt nicht dominant oder erdrückend.

Der Leerstand im Ostseepark ist bisher im Wesentlichen baurechtlich oder durch strukturelle Objektmängel bedingt und nicht Ausdruck eines Flächenangebotes, welches die Marktnachfrage bereits übersteigt. In der jüngsten Vergangenheit trug möglicherweise auch die zwischenzeitlich gerichtlich für unwirksam erklärte Veränderungssperre dazu bei, dass einzelne Flächen zeitweise nicht platziert werden konnten.

Die Stadt Plön kritisiert die angewandte Methodik des Einzelgutachtens, welches der gängigen gutachterlichen Praxis widerspräche. Insbesondere die Berechnungen und somit auch die Ergebnisse und die daraus entwickelten Schlussfolgerungen seien fehlerhaft oder ungenau. Auch die verwendeten Daten seien unvollständig. Des Weiteren hebt die Stadt Plön die bereits gegenwärtige Marktmacht des Ostseeparks hervor und lehnt somit die Ausweitung weiterer Verkaufsflächen ab.

Der Nachweis der Fehlerhaftigkeit der Gutachten wurde durch die Stadt Plön nicht erbracht. Zudem handelt es sich bei den Gutachten um Produkte eines renommierten Instituts im Bereich der Einzelhandelsforschung.

Die Stadt Lütjenburg befürchtet, dass durch das geplante Vorhaben weitere Kaufkraft aus der Lütjenburger Innenstadt abgezogen wird. Daher lehnt sie den Bebauungsplan ab.

Das durch die Bulwien GESA AG erarbeitete Einzelhandelskonzept ermittelt bei einer zusätzlichen Handelsflächenentwicklung im Ostseepark einen max. Kaufkraftabfluss von 10% für die betroffenen Nachbargemeinden. Dieser Wert wird gemäß gängiger Rechtsprechung als noch verkraftbar angesehen.

Die AG-29 äußert sich kritisch zu dem Ausbau der Verkehrsanbindung der Gutenbergstraße, weil damit ein weiterer Flächenverlust und die Inanspruchnahme wertvoller Biotope verbunden ist. Des Weiteren würden durch das Bauvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 39 BNatSchG ausgelöst.

Aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen wurde in den Bebauungsplanentwürfen von der geplanten Erschließungsstraße Abstand genommen. Die in Anspruchnahme bisher unbebauter Flächen durch Verkehrsflächen entfällt somit. Der Bebauungsplan Nr. 57E wird nicht weiter verfolgt.

Der NABU, Ortsgruppe Preetz-Probstei, kritisiert die geplante Erschließungsstraße und schlägt die Prüfung anderer Verkehrslösungen vor.

Aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen wurde während des weiteren Planungsprozesses die geplante Erschließungsstraße verworfen und eine innerverkehrliche Lösung gefunden.

Die TenneT TSO GmbH weist darauf hin, dass innerhalb des Geltungsbereichs eine Höchstspannungsfreileitung verläuft. Der Hinweis wurde aufgenommen und entsprechend im Entwurf beachtet.

Der Einzelhandelsverband Nord e.V. begrüßt die Aufstellung der Bebauungspläne, da somit der Ostseepark planerisch gesichert wird. Eine höhere Einstufung in das System der zentralen Orte wird dagegen abgelehnt. Darüber hinaus wird eine Umstrukturierung des Ostseeparks mit weiteren Flächenausweisungen für den Einzelhandel kritisch betrachtet. Jegliche Ausweitung des Einzelhandelsstandortes „Ostseepark“ führe zu schädliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden. Neben dem Hinweis auf methodische Fehler im Einzelhandelskonzept, wird dagegen die verkehrliche Verbesserung begrüßt.

Die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen im „Ostseepark“ bedürfen einer landesplanerischen Sonderstellung, da die im Landesentwicklungsplan (LEP 2010) zentralörtliche Zuordnung „Stadtrandkerne II. Ordnung“ nicht den bereits bestehenden Gegebenheiten entsprechen. Die aus der Rahmenplanung entwickelten B-Pläne treffen in hoher Zahl Festsetzungen, die ausschließlich der Bestandssicherung dienen. Hierunter fallen bspw. Sortiments-, Höhen- und Verkaufsflächenbeschränkungen sowie restriktive Baufenster, die die gegenwärtige städtebauliche und Einzelhandelssituation beschränken.

Die Stadt Neumünster befürchtet, dass durch die vorgesehene Planung in das Einzugsgebiet des Oberzentrums Neumünster eingegriffen wird, und dass sich daraus eine Beeinträchtigung der oberzentralen Funktion ergeben kann.

Zwischen der Stadt Neumünster und dem Ostseepark bestehen bisher keine nennenswerten Überschneidungen des Einzugsgebietes. Empirische Nachweise hierzu liefern übereinstimmende Kundenherkunftsermittlungen in der Neumünsteraner Innenstadt aus den 1990er Jahren und aus 2001 sowie aus dem Freesencenter 2004. Lediglich das Neumünsteraner Einzelhandelskonzept 2008 beinhaltet zwar keine erneuten Kundenherkunftsermittlungen, legt jedoch das Einzugsgebiet der Stadt wesentlich weiter aus als die übrigen Untersuchungen vorher, ohne hierfür Gründe anzugeben oder sich mit den vorherigen Befunden auseinander zu setzen.

Die Landeshauptstadt Kiel erhebt gegen die Planung zum Ostseepark erhebliche Bedenken. Neben Ermittlungs- und Bewertungsfehlern im Einzelhandelsgutachten, wird vor allem die mit der Planung verbundene Weiterentwicklung der Einzelhandelsflächen im Ostseepark kritisiert. Entgegen seiner zentralörtlichen Klassifizierung würde der Ostseepark dadurch noch mehr an überregionaler Bedeutung gewinnen und das benachbarte Oberzentrum Kiel schädigen. Auch eine Missachtung der raumplanerischen Ziele wird hervorgehoben. So würde mit der Planung gegen das Zentralitäts- und dem Kongruenzgebot verstoßen.

In dieser Planbegründung wurde bereits mehrfach dargelegt, dass es sich beim dem Ostseepark um einen Sonderfall handelt, der nicht ohne weiteres mit dem Schema landesplanerischer bzw. regionalplanerischer Bewertungen abschließend abzuhandeln ist.

Die tatsächliche Einzelhandels-Versorgungsfunktion von Schwentinental ist von der zentralörtlichen Einstufung als nachrangiger Stadtrandkern II. Ordnung zu unterscheiden. Beim Ostseepark handelt es sich vielmehr um einen regionalen Einzelhandelsschwerpunkt. Solch ein klassischer Sonderstandort kann in einem Einzelhandelskonzept auf kommunaler und regionaler Ebene durchaus funktionsadäquat dargestellt und beschrieben werden, während er in der Landesraumordnung Schleswig-Holstein als Typus bisher nicht verankert ist.

### 5.3 Belange des Verkehrs

---

Der Ostseepark weist gegenwärtig, meist zu Hauptverkehrszeiten, Kapazitätsengpässe auf. Insbesondere die Mergenthaler Straße als wichtige Erschließungstrasse, die im Norden des Gebietes in West-Ost-Richtung verläuft, ist durch zähflüssigen Verkehr gekennzeichnet. Einer der Gründe liegt in den ungeordneten Zu- und Auffahrten der großflächigen Stellplätze, die den Verkehrsablauf erheblich beeinträchtigen. Neben dem unbefriedigenden Verkehrsfluss bestehen auch Mängel für den Rad- und Fußverkehr. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 57C und den mit der Entwicklung des Ostseeparks verbundenen in Aufstellung befindlichen B-Plänen Nr. 57A,C und D soll den verkehrlichen Problemen entgegengetreten werden.

Des Weiteren wird mit den in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 57 C festgesetzten Baugrenzen die Vorgaben des §9 (1) 1 FStrG berücksichtigt, wonach entlang von Bundesstraßen Hochbauten in einer Entfernung von bis zu 20 m nicht errichtet werden dürfen.

### 5.4 Belange des Immissionsschutzes

---

Der Ostseepark ist gegenwärtig aufgrund des dichten Verkehrs hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 57 C wird die Belastung weiter erhöht. Daher sehen die Festsetzungen zu dem Bebauungsplan Lärmpegelbereiche vor, die einzuhalten sind. Für Aufenthaltsräume sind somit bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Des Weiteren wird für das Sonstige Sondergebiet So 14 eine Lärmkontingentierung festgesetzt, die das anliegende Wohngebiet vor erhöhten gewerblichen Schallimmissionen schützen soll.

### 5.5 Belange der Zentren- und Raumverträglichkeit

---

#### 5.5.1 Regionale Wettbewerbssituation

Die Untersuchung<sup>13</sup> der regionalen Wettbewerbssituation des Einzelhandels durch die BulwienGesa AG zeigt, dass die Kieler Innenstadt, die Standorte Citti Park/ Ikea/ Plaza und der Schwentinentaler Ostseepark die Einkaufsschwerpunkte der Region darstellen.

Die Kieler Innenstadt verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 123.000 m<sup>2</sup>. 25 % des Kieler Einzelhandelsumsatzes (412,5 Mio. Euro) werden hier erzielt.

Im Schnittpunkt zwischen der BAB 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 dortige Einzelhandel verfügt insgesamt über eine Verkaufsfläche von rd. 64.000 m<sup>2</sup> 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 den Standorten Citti Park/ Ikea/ Plaza werden von dem Gutachten der BulwienGesa AG jedoch als intensiver bezeichnet. Beide Gebiete befinden sich in nicht-zentrenintegrierter Lage und sind somit auf PKW-Kundschaft ausgerichtet. Der Citti Park zeichnet sich jedoch durch seine Modernität, Übersichtlichkeit und bessere Funktionalität gegenüber dem Ostseepark aus.

<sup>13</sup> BulwienGesa AG, Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentinental, 30. August 2010

### 5.5.2 Umverteilungseffekte

Zur Vermeidung von nachhaltigen Störungen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen im relevanten Einzelhandels- und Zentrengefüge im Einzugsgebiet des Ostseeparks wurden im Einzelhandelskonzept der BulwienGesa AG<sup>14</sup> die maximal verträglichen Entwicklungsspielräume nach Warengruppen<sup>15</sup> 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.

### 5.5.3 Umverteilungseffekte – Gesamt

Aus der aktuellen Analyse<sup>16</sup> 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.,
- des modischen Bedarfes bei ca. 28 Mio. Euro p.a,
- Elektro/ Technik bei ca. 17 Mio. Euro p.a. und
- des persönlichen Bedarfes bei ca. 15,2 Mio. Euro p.a.

### 5.5.4 Umverteilungseffekte – Intern

Rund 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. Aufgrund 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 zentralen Bereiches angesiedelt. Bei den Anbietern, deren Standort sich au-

<sup>14</sup> BulwienGesa AG, Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentimental, 30. August 2010

<sup>15</sup> Periodischer Bedarf, Modischer Bedarf, Elektro/ Technik, Persönlicher Bedarf.

<sup>16</sup> BulwienGesa AG, Ergänzung zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentimental 2010, 16. November 2011

ßerhalb des künftigen zentralen Bereiches 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 zentralen Bereiches. Allerdings soll, laut BulwienGesa – Gutachten eine stärkere Verdichtung, Substitution und Neupositionierung auf den zentralen Bereich 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 zentralen Bereiches. Die Entwicklung des zentralen Bereiches führt zu Modernisierungs-, Umstrukturierungs- und Anpassungsprozessen in den Bestandsstrukturen.

### 5.5.5 Umverteilungseffekte – Extern

Eine weitaus größere Bedeutung als den internen kommt den externen Umverteilungseffekten zu, da diese ausschlaggebend für die Verträglichkeitsbeurteilung eines zentralen Bereiches 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 % bzw. 15 Mio. Euro, für das ländliche Umland liegt die Umverteilungsquote von 2,6 % vor. Diese Werte werden von den Gutachtern der BulwienGesa als geringe und somit tolerierbare Belastungen beurteilt.

Wie bereits dargestellt, steht der Ostseepark besonders mit der Kieler Innenstadt und den Standorten 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 angemessen. 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 Bedarfes 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 eine „moderate und akzeptable“ Belas-

tung der Bestandsstrukturen. Eine erhebliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungssysteme lässt sich daraus nicht ableiten.

### 5.5.6 Zusätzliche Verkaufsflächen

Auf Grundlage der Flächenproduktivität kann ein maximal verträglicher Flächenrahmen abgeleitet werden. Für den Ostseepark ergibt sich daraus eine zusätzliche Verkaufsfläche, ohne wesentliche Beeinträchtigung von Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum, von aktuell<sup>17</sup> 19.250 qm bis 22.750 qm. 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 des zentralen Bereichs 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.

### 5.5.7 Raum- und Zentrenverträglichkeit

Die BulwienGesa AG hat in ihrem Einzelhandelskonzept sowohl den Einzelhandelsbestand der Stadt Schwentimental als auch die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen innerhalb des Untersuchungsraumes ermittelt. Dabei ergab sich für die Stadt Schwentimental ein zusätzlicher Verkaufsflächenrahmen für den zentrenrelevanten Einzelhandel, der zurzeit maximal 22.750 m<sup>2</sup> beträgt.

Bei Addition dieses maximalen Verkaufsspielraums mit den gegenwärtigen 57.420 m<sup>2</sup> zentrenrelevanten Einzelhandelsflächen im Ostseepark ergibt sich eine Verkaufsfläche von 80.170 m<sup>2</sup> für den zentrenrelevanten Einzelhandel, die maximal in Anspruch genommen werden kann, ohne die bestehenden Einzelhandelsstrukturen der Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum nachhaltig zu schädigen.

Die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne halten in der Gesamtschau diesen Verkaufsflächenrahmen ein.

<sup>17</sup> BulwienGesa AG, Ergänzung zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentimental 2010, 16. November 2011

Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete im B-Plan Nr. 57 A ist die Einwicklung von maximal 25.132 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den zentrenrelevanten Einzelhandel möglich. Darüber hinaus ermöglichen die restlichen Baugebiete (Sondergebiete) in den B-Plänen Nr. 57 A – D zusammengerechnet eine maximale Verkaufsfläche von 55.244 m<sup>2</sup> für den zentrenrelevanten Einzelhandel. Dieser Wert beinhaltet sowohl eine 10%ige Erweiterung aller bestehenden Einzelhandelsflächen als auch ein zusätzliches zentrenrelevantes Randsortiment von ebenfalls 10% auf die bestehenden Verkaufsflächen beim nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. In allen Kerngebieten und allen Sondergebieten zusammengerechnet ergibt sich somit im Ergebnis eine Gesamtverkaufsflächenzahl für zentrenrelevanten Einzelhandel von 80.376 m<sup>2</sup>.

Die Raum- und Zentrenverträglichkeit der Bauleitplanung „Ostseepark“ ist gewährleistet.

## BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 5.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §§ 9 (1) u. 4 BauGB

Als Art und Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der bestehenden Nutzung folgende Baugebiete festgesetzt:

#### **Sonstiges Sondergebiet (SO1 bis SO 14) gemäß § 11 BauNVO i.V.m. §§ 1 (5) und 9 BauNVO**

Als Art der baulichen Nutzung werden gemäß § 11 (3) BauNVO vierzehn Sonstige Sondergebiete 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 wird für alle Sonstigen Sondergebiete die Zweckbestimmung „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe festgesetzt“.

Durch diese Festsetzung soll zum einen der Bestand des vorhandenen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels und die vorhandenen Gewerbebetriebe gesichert und die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe begünstigt werden. Dem gegenwärtigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel wird Bestandschutz gewährt. Zur Stärkung des zentrenrelevanten Einzelhandels in der „Neuen Mitte“, soll jedoch zukünftig der nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 57A angesiedelt werden.

Auch zulässig sein sollen in den einzelnen Sondergebieten Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaft sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Dadurch sollen die Nutzungsmöglichkeiten für die einzelnen Eigentümer erhöht werden und zu einer weiteren Nutzungsdifferenzierung beitragen.

So können in den möglichen Obergeschossen, Büros, Dienstleistungsnutzungen und Sportsstudios untergebracht werden.

Um eine großflächige Ausweitung des Einzelhandels einzugrenzen und die Einzelhandelsstrukturen in ihrem Bestand zu erhalten, werden in allen Sonstigen Sondergebieten für den Einzelhandel Festsetzungen zur Sortimentsstruktur und Verkaufsflächengrößen getroffen,

die die Regelungen in den bestehenden Baugenehmigungen wiedergeben bzw. auf denen aufbauen.

Als Maßnahme des erweiterten Bestandsschutzes wird für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten eine Erweiterung von 10 % der bisherigen Verkaufsfläche zugestanden. Zum Schutz der vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsstruktur wird darüber hinaus für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Größe von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten auf 10% der nach geltender Baugenehmigung zugelassenen Verkaufsfläche, festgesetzt.

In den sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 10 und SO 11 wird als Bezugsgröße des 10%igen erweiterten Bestandsschutzes, die in der jeweiligen Baugenehmigung zugelassene Nutzfläche herangezogen, da aufgrund der bisher gewerblichen Nutzung in den sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 10 und SO 11 keine Angaben zu Verkaufsflächengrößen vorliegen.

Zur Steuerung des bestehenden Einzelhandels, werden somit folgende Festsetzungen getroffen:

#### **Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“**

- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 sind folgende Nutzungen zulässig:  
 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 232 m<sup>2</sup> zulässig.  
 Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 726/96 vom 17.06.1996, Bezug genommen.

#### **Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“**

- Zulässig ist ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 83 m<sup>2</sup> zulässig.  
 Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 462/2003 vom 08.11.2004, Bezug genommen.

#### **Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“**

- Zulässig ist ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> zulässig.  
 Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 16/131/72 vom 01.11.1973, Bezug genommen.

#### **Sonstiges Sondergebiet SO 4 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“**

- Zulässig ist ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind mit maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 110 m<sup>2</sup> zulässig.

- Zulässig sind für die zentrenrelevanten Sortimente „Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)“ Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen, sofern die heute bestehende Verkaufsfläche von 811 m<sup>2</sup> um maximal 10% erweitert wird. Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 1058/2003 vom 22.10.2003, Bezug genommen.
- Zulässig vor dem Hintergrund eines erweiterten Bestandsschutzes sind auch Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

#### **Sonstiges Sondergebiet SO 5 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“**

- Zulässig sind Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind mit maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.
- Der bestehende Fachmarkt (Discounter) für das zentrenrelevante Sortiment „Lebensmittel“ erhält einen erweiterten Bestandsschutz. Danach sind zulässig Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen, sofern die heute bestehende Verkaufsfläche von 1.172 m<sup>2</sup> um maximal 10% erweitert wird. Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 771/2002 vom 19.12.2002, Bezug genommen.
- Zulässig vor dem Hintergrund eines erweiterten Bestandsschutzes sind auch Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

#### **Sonstiges Sondergebiet SO 6 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“**

- Zulässig sind ein oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.
- Der bestehende Fachmarkt (Drogerie) für die zentrenrelevanten Sortimente „Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)“ und „Pharmazie“ erhält einen erweiterten Bestandsschutz. Danach sind zulässig Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen, sofern die heute bestehende Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> um maximal 10% erweitert wird. Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 681/2007 vom 08.01.2009, Bezug genommen.
- Die bestehenden Fachmärkte für die zentrenrelevanten Sortimente „Unterhaltungs- und Kommunikationstechnik, Foto/Video, Bild- und Tonträger“ und „Haushaltselektrokleingeräte“ erhalten einen erweiterten Bestandsschutz. Danach sind zulässig Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen, sofern die heute bestehende Verkaufsfläche von 1.127 m<sup>2</sup> um maximal 10% erweitert wird. Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 681/2007 vom 08.01.2009, Bezug genommen.
- Zulässig vor dem Hintergrund eines erweiterten Bestandsschutzes sind auch Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

### **Sonstiges Sondergebiet SO 7 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“**

- Zulässig ist ein Fachmarkt mit dem nicht-zentrenrelevanten Sortiment „Möbel“. Zentrenrelevante Randsortimente sind mit maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> zulässig. Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 14/018/86 vom 28.04.1986, Bezug genommen.

Zulässig ist ein Fachmarkt mit den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten „Fahrräder und Zubehör“ und „Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör“. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> zulässig. Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 578/2005 vom 31.05.2005, Bezug genommen.

- Zulässig sind Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten „Unterhaltungs- und Kommunikationstechnik, Foto/Video, Bild- und Tonträger“ und „Haushaltselektro-Kleingeräte, sofern die Verkaufsfläche 1768 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- Zulässig sind auch Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der verkaufsfäche, jedoch nicht mehr als 165 m<sup>2</sup> zulässig.

Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 576/2005 vom 31.05.2005, Bezug genommen.

### **Sonstiges Sondergebiet SO 8 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“**

Zulässig sind:

- ein oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.
- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit dem auf einer Verkaufsfläche von 1.151 m<sup>2</sup> vorhandenen, zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“ und „Sportartikel“, sofern die Verkaufsfläche 1.266 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit dem auf einer Verkaufsfläche von 961 m<sup>2</sup> vorhandenen, zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“, sofern die Verkaufsfläche 1.057 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) AZ 1137/2002 vom 21.01.2003, Bezug genommen.

### **Sonstiges Sondergebiet SO 9 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig,

- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“, sofern die Verkaufsfläche 897 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 14/116/88 vom 24.10.1988, Bezug genommen.

#### **Sonstiges Sondergebiet SO 10 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“**

- Zulässig ist eine Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 16/123/78 vom 12.01.1979, Bezug genommen.

#### **Sonstiges Sondergebiet SO 11 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“**

- Zulässig ist ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind mit maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 16/115/78 vom 03.11.1978, Bezug genommen.

#### **Sonstiges Sondergebiet SO 12 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“**

- Zulässig ist ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 14/091/84 vom 20.12.1984, Bezug genommen.

#### **Sonstiges Sondergebiet SO 13 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“**

Zulässig sind:

ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche<sup>2</sup> zulässig.

- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit den zentrenrelevanten Sortimenten „Unterhaltungs- und Kommunikationstechnik, Foto/Video, Bild- und Tonträger“, sofern die Verkaufsfläche 423 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten in einen oder mehrere Fachmärkte für nicht zentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 1383/1998 vom 12.08.1998, Bezug genommen.

### **Sonstiges Sondergebiet SO 14 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“**

- Zulässig ist ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind mit maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> zulässig,

Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 951/2009 vom 31.03.2011, bezug genommen.

Um die „neue Mitte“ der Stadt Schwentimental durch weitere zentrale Nutzungen zu ergänzen, werden neben den speziellen Einzelhandelsbestimmungen in allen sonstigen Sondergebieten die Nutzungen „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“, „Schank- und Speisewirtschaften“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ zugelassen.

Die Sonstigen Sondergebiete SO 6 und SO 12 „nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“ werden gemäß § 1 (4) und (7) BauNVO horizontal gegliedert, um die gegenwärtige Nutzung in ihrem Bestand zu sichern und auch die Entwicklungsmöglichkeiten zu reglementieren.

### **Nebenanlagen**

(§ 4 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) 4, 18 (1) BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auch die für den Betrieb von Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen nötigen Außenanlagen, welche durch eine typische Funktionsmischung gekennzeichnet sind. Neben Stellplatzflächen für den Kundenverkehr und dem Platzieren von Werbeanlagen, werden der Außenraum u.a. auch für die Anlage von Einkaufswagenunterständen oder Ausstellungsstücken (z.B. Carports, Gartenhäuser) in Anspruch genommen.

Um den gegenwärtigen Bestand der Nebenanlagen planungsrechtlich zu sichern und die Entwicklung weiterer Betriebe zu ermöglichen, werden in den Festsetzungen die Errichtung von Nebenanlagen (wie z.B. Werbepylonen/-türme, Fahnenmaste, Leuchtmasten, Unterstände für Einkaufswagen, Imbissstände, Ausstellungsstücke wie Carports oder Gartenhäuser) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zugelassen. Darüber hinaus wird die maximale Höhe von Werbepylonen/-türme und Leuchtmasten auf 15 m über Oberkante der Fahrbahnen der jeweiligen Parkplätze festgesetzt. Die Höhe orientiert sich dabei an bestehenden Werbeanlagen.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

**§§ 9 (1) 1 und 31 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO**

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Nr. 57C „nördlich Mergenthaler Straße“ für alle sonstigen Sondergebieten (SO 1 bis SO 14) entsprechend § 16 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Diese Festsetzung ist auf die Bestandssituation zurückzuführen, bei der eine vollständige Versiegelung und Inanspruchnahme der Gesamtflächen vorliegt.

Da es sich bei den baulichen Nutzung in den sonstigen Sondergebiet SO 3 und SO 14 um großvolumige Fachmärkte handelt, erfolgen keine Festsetzungen der maximal zulässigen Geschossigkeit wie in den sonstigen Sondergebieten SO 1, SO2 sowie SO 4 bis SO 13, sondern die Festsetzung erfolgt über eine maximale Gebäudeoberkante (OK = höchster Punkt der Dachkonstruktion). Diese beträgt maximal 15 m über dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkte werden zwei Höhenbezugspunkte (HBPK) bestimmt, die in der Planzeichnung dargestellt sind. Für das SO 3 gilt der HBPK auf der Mergenthaler Straße (Achse der Straßenoberflächenkante) Für das SO 14 gilt der HBPK auf der Kieler Straße (Achse der Straßenoberflächenkante).

Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlage, Aufzugsaufbauten) um bis zu 3 m auf max. 20 % der Dachfläche überschritten werden. Hierdurch wird den bautechnisch erforderlichen Dachaufbauten hinsichtlich Lage und Umfang auf den Dachflächen ein Spielraum eingeräumt.

## 5.7 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Als Bauweise wird für die sonstigen Sondergebiete gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand Längen von mehr als 50 m aufweisen dürfen. Diese Festsetzung trägt sowohl den bestehenden Strukturen Rechnung und ermöglicht auch die Umsetzung zukünftiger größerer Gebäude.

Stellplätze sind sowohl auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Neuerrichtungen von Betrieben richtet sich die herzustellen Anzahl von Stellplätze nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.

## 5.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### § 9 (1) 24 BauGB

6.3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches muss ein ausreichender Schallschutz vor Verkehrslärm durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Nachweis ist nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 durchzuführen. Für einen Aufenthaltsaußenbereich, der im Lärmpegelbereich IV errichtet werden soll, ist entweder durch Orientierung am lärmabgewandter Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten, Loggien und Wintergärten sicher zu stellen, dass durch diese bauliche Maßnahme insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass im Außenbereich ein Tagespegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

Von den genannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche entsprechen den folgenden maßgeblichen Außenlärmpegeln:

Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
---	--------------------------------------

III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80

6.3.2 Um das östlich angrenzende Wohngebiet Timmsbrock vor Gewerbelärm zu schützen, werden für den Bereich des Sonstigen Sondergebiet SO 14 Lärmkontingente festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist für das jeweilige Vorhaben die Einhaltung der Kontingente nach DIN 45691 nachzuweisen. Das Kontingent ist richtungsabhängig.

	Tag (06:00 – 22:00)	Nacht (22:00 – 06:00)
Teilbereich	LEK,i [dB(A)]	LEK,i [dB (A)]
SO 14	60	45

## 5.9 Sonstige Festsetzungen „Hochspannungsleitung“

### § 9 (1) 13 BauGB

Die im Westen des Geltungsbereichs befindliche 110-KV-Hochspannungsleitung wird als oberirdische Hauptversorgungsleitung festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert. Aufgrund der hohen Spannungszahl, sind innerhalb der Schutzstreifenbereiche die nach DIN EN 50341-1 geforderten Höhen- und Seitenbeschränkungen unbedingt zu beachten. Erforderliche Abstände müssen im Einzelfall überprüft und abgestimmt werden.

## 5.10 Hinweise

- **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.

- **Schwentimentaler Liste**

Die festgesetzten Sortimentsregelungen richten sich nach der „Schwentimentaler Liste“<sup>18</sup>.

### Zentrenrelevante Sortimente der „Schwentimentaler Liste“

<sup>18</sup> BulwienGesa AG, Einzelhandelskonzept Stadt Schwentimental 30. August 2010

- Modischer Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Wolle, Handarbeiten, Hüte, Schirme)
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger
- Haushaltselektro-Kleingeräte
- Bücher
- Spielwaren
- Schreibwaren/Bürobedarf
- Uhren/Schmuck
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/ Keramik
- Geschenkartikel
- Sportartikel
- Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf
- Kunstgegenstände

#### **Nahversorgungsrelevante Sortimente der „Schwentimentaler Liste“**

- Lebensmittel
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie
- Getränke<sup>19</sup>
- Tabakwaren
- Zeitungen/Zeitschriften
- Blumen/Floristik

#### **Nicht zentrenrelevante Sortimente der „Schwentimentaler Liste“**

- Haushalts-Elektrogroßgeräte, Haustechnik
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Freilandpflanzen und Gartenbedarf
- Zoobedarf
- Möbel, inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel
- Heimtextilien
- Leuchten
- Bad- und Sanitärbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
- Kfz-Teile und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Sportartikel (Hardware)
- Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör
- Rollläden und Markisen

#### **• Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO**

Vorhandene Betriebe, die von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung abweichen, genießen gemäß § 1 (10) BauNVO Bestandsschutz. Darüber hinausgehender Bestandsschutz (erweiterter Bestandsschutz) ist durch die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geregelt.

#### **• 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

<sup>19</sup> Als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw- Orientierung auch in verkehrsorientierter/Gewerbegebietslage

und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 [3] DSchG Schleswig-Holstein).

- **Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

- **DIN-Normen**

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Schwentinental, Amt für Stadtentwicklung/Bauwesen und Umwelt, eingesehen werden

- **110-KV-Hochspannungsleitung**

Werden innerhalb des Leitungsschutzbereiches Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen vorgesehen, ist vorher eine Abstimmung mit dem Leitungsträger (TenneT TSO GmbH) zu treffen. Eine Abstimmung ist ebenso bei erforderlichen Abgrabungsarbeiten in einem Sicherheitsabstand von 10,0 m eines Maststandortes einzuholen sowie bei der Errichtung von Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden.

Bei dem Betrieb von Baustellen in oder im näheren Umkreis des Leitungsschutzbereiches ist für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände die DIN VDE 0105/10.97 einzuhalten.

## 5.11 Maßnahmen zur Planrealisierung und Kosten

---

Der Stadt Schwentinental entstehen durch die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen (Kreisverkehrsplatz, Maßnahmen an der Mergenthaler Straße) Kosten.

## 5.12 Städtebauliche Übersichtsdaten

---

<b>Fläche Gesamtgebiet B-Plan Nr. 57C</b>	<b>12.45 ha</b>
<b>Sonstige Sondergebiete gesamt</b>	<b>10.89 ha</b>
Sonstiges Sondergebiet 1	0.47 ha
Sonstiges Sondergebiet 2	1.00 ha
Sonstiges Sondergebiet 3	1.60 ha
Sonstiges Sondergebiet 4	0.33 ha
Sonstiges Sondergebiet 5	0.73 ha
Sonstiges Sondergebiet 6	0.60 ha

Sonstiges Sondergebiet 7	1.60 ha
Sonstiges Sondergebiet 8	0.66 ha
Sonstiges Sondergebiet 9	0.25 ha
Sonstiges Sondergebiet 10	0.41 ha
Sonstiges Sondergebiet 11	0.45 ha
Sonstiges Sondergebiet 12	0.48 ha
Sonstiges Sondergebiet 13	0.37 ha
Sonstiges Sondergebiet 14	1.94 ha
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1.56 ha</b>

## 6 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 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein (Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein– DSchG SH) in der Fassung vom 21. November 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 676, ber. 1997, S. 360), zuletzt geändert durch am 16. Dezember 2002.

## TEIL II UMWELTBERICHT

### 7 EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Die im Umweltbericht gemäß § 1 [6] Nr. 7 BauGB einzustellenden Umweltbelange beziehen sich im Wesentlichen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkgefüge zwischen ihnen (Wechselbeziehungen), die biologische Vielfalt sowie auf den Menschen und Kultur- und Sachgüter.

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt gemäß Anlage 1 zum BauGB mit einem einleitenden Teil, einer Bestandsaufnahme und der Beschreibung der Umweltauswirkungen, der Beschreibung des Umfangs von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie mit zusätzlichen Angaben, zum Beispiel zum Monitoring. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB an dieser Stelle als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

#### 7.1 Anlass der Planung

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. Um dem entgegen zu wirken, beabsichtigt die Stadt Schwentidental, das Gelände des Ostseeparks im Rahmen einer Neuplanung städtebaulich umzustrukturieren.

Der Ostseepark befindet sich südlich der B 76/ 202, zwischen Gutenbergstraße und Konrad-Zuse-Straße im Westen des Ortsteils Raisdorf. Er entstand im Jahr 1966 unter dem Namen „Gewerbegebiet Raisdorf-West“ und wird heute durch gewerbliche Einrichtungen mit Schwerpunkt im großflächigen Einzelhandel genutzt. Das Verwaltungsgericht Schleswig bezeichnet den Ostseepark in seinem Urteil<sup>20</sup> vom 19.10.2000 als „faktisches Einkaufszentrum“.

Hierbei handelt es sich um eine mit der Zeit entstandene Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, deren Erscheinungsbild von großflächigen Zweckbauten geprägt wird. Viele Einzelhandelslagen befinden sich separiert und werden von Kunden gesondert ange-

---

<sup>20</sup> Urteil der 5. Kammer des Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgerichts vom 19. Oktober 2000, 5 A 1098/99.

fahren. Die Verbindungen für Fußgänger sind nur schwach ausgeprägt. Das Umfeld des Gebietes ist vor allem im Süden und Westen durch Frei- und Grünflächen bestimmt. Im Norden schließt sich das Gewerbegebiet „Lise-Meitner-Straße“ an. Der Ostseepark ist heute mit etwa 35 ha eines der größten Fachmarktzentren in Deutschland. Das Einzugsgebiet umfasst etwa 400.000 Einwohner und die Verkaufsfläche liegt bei rd. 90.000 m<sup>2</sup>.

Der Ostseepark weist, trotz seiner wirtschaftlichen Bedeutung, erhebliche städtebauliche Defizite auf. Ein Grund hierfür ist die ungesteuerte Entwicklung. Dies wirkt sich u.a. auf die Verkehrssituation und die Aufenthaltsqualität aus. Mit der städtebaulichen Umstrukturierung verfolgt die Stadt Schwentimental daher zwei wesentliche städtebauliche Ziele: zum einen die Schaffung eines zentralen Bereiches innerhalb des Ostseeparks, der den Ortsteilen Raisdorf und Klausdorf eine „Neue Mitte“ als städtisches Zentrum geben soll und zum anderen die städtebauliche Neuordnung des Ostseeparks gemäß § 1 (3) BauGB.

Mit einem Rahmenplan als informeller Planung, wurde bereits 2010 für die Flächen des Ostseeparks eine Grundlage für die Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen. Der Rahmenplan diente auch als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Aufgrund der Größe, der einzelnen Themen des Gebietes und der verschiedenen Nutzungen wurde das Plangebiet nach der frühzeitigen Beteiligung für die Fortsetzung der Verfahren in vier Bebauungspläne unterteilt:

1. „Neue Mitte/ Carl-Zeiss-Straße“ mit Kerngebieten MK1, MK2 und MK3 und den Sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO5 (B-Plan 57 A),
2. „Südlich Mergenthaler Straße“ mit den Sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO10 (B-Plan 57 B),
3. „Nördlich Mergenthaler Straße“ mit den Sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO14 (B-Plan 57 C)
4. „Westlich Liebigstraße“ mit den Sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO4 (B-Plan 57 D).

Der folgende Umweltbericht befasst sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 57 C.

## 7.2 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

Im Plangebiet des vorliegenden B-Planes 57 C „Nördlich Mergenthaler Straße“ werden 14 Sonstige Sondergebiete (SO) mit einer Fläche von insgesamt 10,89 ha festgesetzt. Für die Sonstigen Sondergebiete sieht der vorliegende B-Plan eine GRZ von 0,8 vor. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Außerdem werden die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen öffentlichen Straßen Mergenthalerstraße, Gutenbergstraße und Klausdorfer Straße entsprechend ihres Bestandes und ihrer Funktion als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Damit ist die Erschließung gesichert. Ziel ist es, den Bestand im Bereich Einzelhandel, Dienstleistung und Freizeit zu erhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans umfassen folgende Flächenanteile:

Sonstige Sondergebiete	10,89 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1,56 ha
<b>Gesamt</b>	<b>12,45 ha</b>

### 7.3 Ziele des Umweltschutzes

Gemäß der Anlage zu § 2 [4] und § 2a BauGB sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, sowie ihre Berücksichtigung darzustellen. Sie ergeben sich aus den Fachgesetzen und Fachplänen. Die hier bedeutsamen Fachgesetze des Umweltschutzes sind insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Schleswig-Holsteinische Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG). Wichtige Fachplanerische Hinweise geben der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III und der Kommunale Landschaftsplan.

<p><b>Ziele des Umweltschutzes</b></p>
<p><b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Schleswig-Holsteinisches Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)</b></p> <p>Die übergeordneten Ziele des Naturschutzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).</p> <p>Die §§ 14 bis 18 BNatSchG behandeln die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Es ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten nicht als Eingriffe, womit die §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden sind. Insofern entfällt in dem hier vorliegenden Bebauungsplan jede Ausgleichspflicht.</p> <p>Für die besonders und die streng geschützten Arten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien gelten die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG. Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bedarf es im Bebauungsplanverfahren der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG, wenn das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt. Dagegen bedarf es nicht der Feststellung einer Ausnahme- oder Befreiungslage durch die zuständige Naturschutzbehörde, wenn das Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).</p> <p>Das Schleswig-Holsteinische Landesnaturschutzgesetz trifft in Bezug auf die Ziele keine Regelungen, die das Bundesnaturschutzgesetz ergänzen oder von diesem im Sinne von Artikel 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Grundgesetzes abweichen.</p>
<p><b>Denkmalschutzgesetz (DSchG)</b></p> <p>Das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein (DSchG) regelt den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen. Denkmale werden im sog. Denkmalsbuch, das bei den oberen Denkmalschutzbehörden geführt wird, registriert. Denkmale sind im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und vor Gefährdungen zu schützen. Das DSchG bestimmt auch den Schutz der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals. Innerhalb des Plangebietes des vorliegenden B-Planes und dessen Umgebung sind keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude vorhanden.</p>
<p><b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b></p>

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Bei der Aufstellung des vorliegenden B-Planes ist der Planungsgrundsatz des § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens soll auf die Belange des Immissionsschutzes gemäß dem Vorsorgegrundsatz i. S. des § 50 BImSchG durch entsprechende Festsetzungen zur Einschränkung der Emissionen reagiert werden.

Zudem sind die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die in der DIN 18005 enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte ebenso zu beachten wie die Lärm-minderungsplanung. Schalltechnische Untersuchungen wurden durchgeführt. Insofern zulässige Werte überschritten werden, werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

**Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

**Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III<sup>21</sup>**

Mit dem Gesetz zum Schutz der Natur (LNatSchG) vom 6. März 2007 sind Landschaftsrahmenpläne bereits als Instrument der Landschaftsplanung auf der regionalen Ebene entfallen. Diese Aufgabe wird künftig das Landschaftsprogramm in seiner fortgeschriebenen Fassung erfüllen. Bis dahin behalten die vor Inkrafttreten des LNatSchG vom 6. März 2007 festgestellten und veröffentlichten Landschaftsrahmenpläne ihre Gültigkeit. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III mit Stand 2000 trifft für das Plangebiet keine planungsrelevanten Ziel-Aussagen.

**Landschaftsplan**

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

**Baumschutzsatzung**

Gemäß der Satzung der Stadt Schwentidental zum Schutz des Baumbestandes 2010 sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 1,20 m oder Baumgruppen, deren Einzelbäume auf einer Fläche von höchstens 3,00 m Durchmesser stehen, wenn der Umfang der einzelnen Bäume mindestens 60 cm und die Summe der Umfänge mindestens 2,00 m betragen geschützt. Geschützt sind außerdem Eiben mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm. Maßgebend ist der Stammumfang in 1,00 m Höhe über dem Erdboden gemessen. Ohne Rücksicht auf den Stammumfang geschützt sind zum einen Bäume an den Straßen im Sinne des § 2 Abs. 2 Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein oder des § 1 Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz in der jeweils geltenden Fassung und zum anderen Ersatzpflanzungen nach § 8. Für die im Plangebiet erforderlichen Fällungen von geschützten Bäumen ist bei der Bürgermeisterin der Stadt Schwentidental eine Befreiung zu beantragen. Gemäß § 8 sind Ersatzpflanzungen durchzuführen oder eine Ausgleichszahlung zu leisten.

<sup>21</sup> Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein

## 8 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

### 8.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### 9.1.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zwischen Mergenthaler Straße und Preetzer Chaussee (B 76) und wird im Westen von der Mergenthalerstraße/Gutenbergstraße und im Osten durch das am östlichen Rand des Ostseeparkes gelegene Gebäude, derzeit genutzt durch ein Möbelhaus. Der Geltungsbereich grenzt im Süden an den Geltungsbereich der B-Pläne 57 B „Südlich Mergenthalerstraße“ und 57 D „Westlich Liebigstraße“.

Das Gelände ist bereits zu ca. 90 % versiegelt. Im Bereich der versiegelten Flächen ist der Biotopwert sehr gering. Bei den unversiegelten Flächen handelt es sich um einen kleinen Teich mit umgebenden Gehölzen mit mittlerem Biotopwert im südöstlichen Bereich des B-Planes (Flächengröße ca. 670 m) und eine Brachfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebietes direkt an der Preetzer Chaussee mit geringem Biotopwert. Die Brachfläche ist durch ruderale Vegetation aus Gras- und Staudenpflanzen geprägt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das LSG „Postsee-Neuwührener Au-Klosterforst Preetz und Umgebung“ (Nr. 19, VO vom 13.07.2001). Es liegt im Westen des Plangebietes in etwa 425 m Entfernung südlich und im Osten des Plangebietes in etwa 300 m südlich des Plangebietes. In einer Entfernung von etwa 400 m Entfernung in nördliche Richtung liegt das LSG Schwentinental im Kreis Plön im Verlauf vom Stadtgebiet Preetz bis an die Stadtgrenze von Kiel (Nr. 18, VO vom 08.09.1995). Beide Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Für das Plangebiet liegen keine aktuellen Daten zur faunistischen Ausstattung vor, so dass an dieser Stelle nur eine Einschätzung möglicher und aufgrund der Habitatbedingungen wahrscheinlicher Vorkommen erfolgen kann.

Für Fledermäuse stellen die Freiflächen des Plangebietes theoretisch ein geeignetes Nahrungshabitat dar. Der eher junge Baumbestand innerhalb des Gebiets bietet jedoch kaum Potenzial für Quartiere und Wochenstuben. Winterquartiere sind erst ab einem Stammdurchmesser von 30 cm bis 50 cm zu erwarten. Aufgrund der Habitatausstattung im Plangebiet und dessen Umfeld sind vorrangig die allgemein verbreiteten und im Siedlungsgebiet häufigen Fledermausarten (v.a. Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus) zu erwarten. Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten. Sie sind daher auch im Bebauungsplanverfahren für die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG relevant.

Lebensraumpotenziale (Brut und Ruhestätten) für Vögel ergeben sich im Plangebiet hauptsächlich im Bereich des Gehölzbestandes. Aufgrund der Lage und bestehenden Nutzung des Geländes sind hauptsächlich die wenig störungsempfindlichen und in Siedlungsnähe häufig anzutreffenden Singvogelarten zu erwarten. Für die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind im Bebauungsplanverfahren alle europäischen Vogelarten relevant.

Streng geschützte Arten anderer Artengruppen, z. B. der Amphibien, Reptilien, Käfer, Schmetterlinge, Libellen, Springschrecken und Spinnen, werden ausgeschlossen, da die speziellen Habitatansprüche im Plangebiet nicht erfüllt sind oder keine regionalen Vorkommen einzelner Arten existieren. Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten wurden bei

Vorortbegehungen nicht nachgewiesen und sind vor dem Hintergrund der derzeitigen Flächenausprägung nicht zu erwarten.

### 9.1.2 Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Endmoränenbildung. Es herrschen Lehm- und sandige Lehmböden vor. Nach der Bodenübersichtskarte des Landes Schleswig-Holstein (BÜK 500) liegt das Plangebiet innerhalb der Einheit Parabraunerde und Pseudogley. Seltene oder gefährdete Bodentypen, wie z. B. Moorböden sind nicht vorhanden. Das Gelände ist derzeit bereits zu einem Anteil von ca. 90 % versiegelt, damit besteht eine erhebliche Vorbelastung des Bodens. Da Kampfmittel im Plangebiet nicht auszuschließen sind, ist die Fläche vor Beginn von Bauarbeiten auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Zu einer möglichen Belastung des Plangebietes durch Altlasten liegen keine Informationen vor. Bei der oberen Bodenschutzbehörde wird das Altlasteninformationssystem des Landes Schleswig-Holstein geführt. Dies beinhaltet Flächen gem. § 2 Abs. 3 - 6 des Bundes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes, also Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und Altlastverdächtige Flächen.

### 9.1.3 Wasser

Das Gebiet befindet sich im Bereich Pleistozäner Grundwasserleiter die eine vergleichsweise geringe Tiefenlage, Mächtigkeit und Ausdehnung aufweisen. Eine gewisse Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist daher anzunehmen. Die unversiegelten Flächen des Plangebietes sind grundsätzlich für die Grundwasserneubildung von Bedeutung. Oberflächengewässer sind in Form eines etwa 670 m<sup>2</sup> großen Teiches im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorhanden. Im näheren Umfeld des Plangebietes, in ca. 30 m bzw. 80 m Entfernung in südöstlicher Richtung und in ca. 150 m Entfernung in westlicher Richtung liegen weitere Kleingewässer, die jedoch durch die Planung nicht betroffen sind. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der großflächigen Bebauung und Versiegelung erheblich vorbelastet.

Das Plangebiet liegt in Zone IIIB (Wasserschongebiet) des Wasserschutzgebietes Schwentinental (Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke in Kiel (Wasserschutzgebietsverordnung Schwentinental) vom 27. Januar 2010). Zur Ver- und Entsorgung des Gebietes ist ein Anschluss an das örtliche Wasserleitungsnetz vorhanden bzw. ein Ausbau entsprechend der geplanten Nutzung möglich.

### 9.1.4 Klima und Luft

Das Plangebiet wird großklimatisch durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Das Klima ist als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen. Charakteristisch sind mittlere Sommertemperaturen von 16 bis 16,8 Grad Celsius, mittlere Wintertemperaturen von 0,4 bis -0,2 Grad Celsius und Niederschlagsmengen von 750 - 800 Millimeter. Die vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des klimatisch belasteten Siedlungsgebietes von Schwentinental. Das Lokalklima ist aufgrund der großflächigen Bebauung und Versiegelung erheblich vorbelastet, wobei von dem Plangebiet selbst bereits Beeinträchtigungen des lokalen Klimas ausgehen.

Die stark befahrene Preetzer Chaussee (B 76) befindet sich in einem Abstand von ca. 10 m nördlich des Plangebietes, wodurch lufthygienische Belastungen entstehen können. Von den Straßen, die unmittelbar an das Plangebiet grenzen, sind keine lufthygienischen Belastungen zu erwarten.

### 9.1.5 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in einer hügeligen Endmoränenlandschaft auf einem als Gewerbestandort genutzten Areal innerhalb des Siedlungsgebietes von Schwentinental. Im nordwesten durchkreuzt eine Hochspannungsleitung das Plangebiet. Die wenigen vorhandenen Freiflächen haben aufgrund ihrer geringen Ausdehnung eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Gelände hat aufgrund der derzeitigen Nutzung und des hohen Verkehrsaufkommens kaum eine Bedeutung für Erholungssuchende.

Als wesentliche Maßstäbe für die Beurteilung des Landschaftsbildes können Naturnähe, Vielfalt, Eigenart und Erlebniswert der Landschaft herangezogen werden. Im Plangebiet besteht gegenüber diesen Faktoren keine erhöhte Empfindlichkeit des Landschaftsbildes, da die Landschaft bereits erheblich vorbelastet ist. Ein weiterer Faktor, der die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes beeinflusst ist die Einsehbarkeit der Fläche. Im Plangebiet ist die Einsehbarkeit durch die vorhandenen baulichen Elemente bereits eingeschränkt, was ebenfalls eine Minderung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes zur Folge hat. Aufgrund seiner Lage und Ausprägung ist dem Plangebiet somit ein geringer Landschaftsbildwert zuzuordnen.

### 9.1.6 Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch in der Bauleitplanung sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholung-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

#### **Lärm**

Das Plangebiet wird durch Gewerbebetriebe und Einzelhandelseinrichtungen geprägt. Die angrenzende Bebauung ist ähnlich strukturiert. Immissionsquelle für Lärm im Plangebiet sind die ca. 10 m nördlich des Plangebietes verlaufende Preetzer Chaussee (B 76) und die umliegenden Straßen. Die Schallimmissionen wurden durch ein Gutachten<sup>22</sup> untersucht, was für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ausschließlich auf Basis der Verkehrsprognose 2025/2030 störende Straßenschallpegel prognostiziert (siehe unter 2.3.6).

Die Landeslärmkarte (2007) des Landes Schleswig-Holstein<sup>23</sup> für starkbefahrende Straßen gibt für den äußeren Norden des Plangebietes einen Schallmittlungspegel (24 Std.) von über 70 dB(A) – 75 dB(A), verursacht durch die B 76 an. Der Bereich nördlich der Mergenthaler und westlich der Klausdorfer Straße weist mindestens Schallmittlungspegel von über 60 dB(A) – 65 dB(A) auf. Die Bereiche östlich der Klausdorfer Straße und südlich der Mergenthaler Straße sind durch Schallmittlungspegel von über 55 dB(A) – 60 dB(A) geprägt. Nachts ist nur der Bereich nördlich der Mergenthaler und westlich der Klausdorfer Straße von Schallimmissionen durch Verkehr von der B 76 betroffen. Hier liegt der Schallmittlungspegel zwischen über 50 dB(A) im Süden der Sonstigen Sondergebiete und über 65 dB(A) direkt an der B 76.

<sup>22</sup> Masuch + Olbrisch: Verkehrsuntersuchung für die Stadt Schwentinental, 20.04.2012

<sup>23</sup> Abrufbar unter: <http://www.umweltdaten.landsh.de/laermatlas/script/index.php>

Demnach liegen die Werte gegenwärtig am Tag für die ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiete über den Orientierungswerten der DIN 18005-1, nachts werden die Orientierungswerte nur in direkt an die B 76 grenzenden Bereichen überschritten.

Die nächstgelegene, gegenüber dem Plangebiet schützenswerte (Wohn-)Bebauung befindet sich in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von etwa 70 m zum Plangebiet. Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen.

### **Aufenthaltsqualität**

Die Aufenthaltsqualität des Areals ist derzeit infolge der verkehrsbedingten Lärm- und Schadstoffbelastungen sowie der geringen Attraktivität der Raumgestaltung eingeschränkt. Die Brachfläche an der Preetzer Chaussee ist durch hohe Lärm- und Schadstoffbelastungen weitgehendes Fehlen von Gehölzen und fehlender Erschließung durch Wege nicht zum Aufenthalt geeignet. Die Gehölzbestandene Brachfläche in Nähe des Teiches ist ebenfalls nur schwer zugänglich und nicht durch Wege Erschlossen und daher ebenfalls erheblich in ihrer Aufenthaltsqualität eingeschränkt.

#### **9.1.7 Kultur- und Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmale oder andere bedeutsame Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld nicht vorhanden.

#### **9.1.8 Wechselwirkungen**

Es bestehen die allgemeinen Wechselwirkungen zwischen Boden, Wasserhaushalt, Nutzungen und Pflanzenbewuchs. Besondere Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 [6] Nr. 7 Buchstabe i BauGB sind nicht festzustellen.

## **8.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

---

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst von einem Weiterbestehen des derzeitigen Zustands auszugehen. Das heißt, dass sich die unkontrollierte Bebauung des Plangebietes fortsetzen könnte. Bei Ausbleiben einer Bebauung der noch unversiegelten Flächen und wenn keine Mäh- bzw. Rodungsmaßnahmen durchgeführt werden, würde die auf der Brachfläche an der Preetzer Chaussee durch natürliche Sukzession entstandene Gras- und Staudenflur zunehmend verbuschen und sich langfristig zu Wald entwickeln.

## **8.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

---

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Hierbei konzentrieren sich die Ausführungen gemäß § 2 [4] BauGB auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

#### **9.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Die geplanten Bauflächen (Sonstige Sondergebiete) und Verkehrsflächen sind größtenteils bereits realisiert. Die noch unversiegelten Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, nehmen ruderale Gras- und Staudenfluren mit einem eingeschränkten Biotopwert in Anspruch. In den geplanten Sonstigen Sondergebieten ist aufgrund der zulässigen Überschrei-

tung in den Sonstigen Sondergebieten bis zu einer GRZ von 1,0 mit der Versiegelung von ca. 100 % zu rechnen. Hinzu kommen Verkehrsflächen, die bereits zu 100 % versiegelt sind.

Bei Durchführung der Planung wird in geringem Umfang ein Lebensraumverlust von ruderaler Gras- und Staudenfluren verursacht.

Für erforderliche Fällungen von nach der Baumschutzsatzung der Stadt Schwentidental geschützten Einzelbäumen ist bei der Bürgermeisterin der Stadt Schwentidental eine Befreiung zu beantragen. Es werden in Abhängigkeit ihrer Wertigkeit ggf. Ersatzpflanzungen oder eine Ausgleichszahlung erforderlich. Da die Anordnung der Baukörper und Nebenanlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht feststeht, kann auch nicht von einem generellen Verlust der in den Bauflächen vorkommenden Einzelbäume ausgegangen werden. Vielmehr ist eine Berücksichtigung eines Teils des Baumbestandes bei der Freiflächengestaltung des Sonstigen Sondergebietes möglich und erstrebenswert.

Durch Baumaßnahmen verursachte Verletzungen und Tötungen der im Plangebiet vorkommenden und für die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG relevanten Fledermäuse und Vögel sind aufgrund ihres Fluchtverhaltens ausgeschlossen. Die Tötung von Fledermäusen in ihren Quartieren und Wochenstuben sowie von Jungvögeln bzw. Eiern in Nestern kann durch Beschränkung von Baumfällungen auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungsperiode vermieden werden. Die Anfangszeit der Brutperiode ist mit dem Brutbeginn der Amsel Anfang Februar und die Endzeit nach dem Grünfink (Brutende Mitte September) anzusetzen. Demnach sollen Baumfällungen nur zwischen dem 20.9. und 31.1. durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind bei Umsetzung der Planung keine Konflikte mit dem speziellen Artenschutz erkennbar, welche die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern könnten.

### 9.3.2 Auswirkungen auf den Boden

Die Planung verursacht durch Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten und öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Versiegelung bisher un bebauter Flächen. Neuversiegelung führt zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere der Ausgleichsfunktion für den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie als Puffer und Filter für stoffliche Einwirkungen auf das Grundwasser. Entsprechend der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8) und der zulässigen Überschreitung ist eine maximale Versiegelung der Sonstigen Sondergebiete von 100 % anzunehmen. Hinzu kommen Verkehrsflächen, die bereits zu 100 % versiegelt sind.

### 9.3.3 Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer

Die verursachte Neuversiegelung bewirkt eine Verringerung der Versickerung von Niederschlagswasser und damit eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Grundwasserunreinigungen durch Stoffeinträge sind aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Oberflächengewässer, wie der im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches gelegene Teich sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Schwentidental (Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke in Kiel vom 27. Januar 2010). Da mit der geplanten Nutzung keine Verwendung Wassergefährdender Stoffe verbunden sein wird, sind in dieser Hinsicht keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### 9.3.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Die Planung führt aufgrund der möglichen Erweiterung der Bebauung zu einer Erhöhung der Lufttemperaturen, einer verzögerten nächtlichen Abkühlung und reduzierter Luftfeuchte. Die Auswirkungen bleiben weitgehend auf die unmittelbar von Versiegelung betroffenen Flächen begrenzt. Da Freiflächen nur noch in geringem Umfang vorhanden sind, ist deren klimatischer Ausgleichsfunktion keine besondere Bedeutung zuzuordnen.

Der Teich im südöstlichen Teil des Plangebietes wird zum Erhalt festgesetzt. Seine klimatische Ausgleichsfunktion bleibt aufgrund der Festsetzung erhalten. Erhebliche zusätzliche lufthygienische Belastungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

### 9.3.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Aufgrund der Lage des Standortes innerhalb des Siedlungsgebietes und des eingeschränkten Landschaftsbildwertes aufgrund bestehender Vorbelastungen sind durch die Neubebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

### 9.3.6 Auswirkungen auf den Menschen

Nach § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dabei ist die Flächennutzung nach § 50 BImSchG so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Für die Beurteilung der Immissionssituation wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 und Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen. Die schalltechnischen Orientierungswerte je nach Gebietsausweisung getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum sind in Tab. 1 wiedergegeben, wobei die niedrigeren Nachtwerte für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

**Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005**

Nutzung	Schalltechnischer Orientierungswert in dB(A) nach DIN 18005 / Beiblatt 1		
	Tags (6-22 Uhr)	Nachts (22-6 Uhr)	
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45	40
Dorfgebiete, Mischgebiete (MD, MI)	60	50	45
Kerngebiete, Gewerbegebiete (MK, GE)	65	55	50
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart (SO)	45 bis 65	35 bis 65	35 bis 65

Das nächstgelegene schutzwürdige Gebiet gegenüber dem Plangebiet, das Allgemeine Wohngebiet Timmsbrook, befindet sich in etwa 70 m Entfernung südöstlich des Plangebietes. Die DIN 18005 gibt Schallleistungspegel für Gewerbegebiete von 60 dB(A) sowohl am Tag als auch nachts an, die solche Flächen üblicherweise abstrahlen. Wenn bei einem geplanten Gewerbegebiet die Abstände von schutzwürdigen Gebieten nicht eingehalten werden können, muss es in Anwendung von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in Teilflächen un-

tergliedert werden, für die die zulässigen Emissionen durch Festsetzung von Geräuschkontingenten begrenzt werden. Bei kontingentierten Sonstigen Sondergebieten ist durch die zu beurteilende Anlage nicht der volle Richtwert der TA Lärm auszuschöpfen, sondern nur der anteilige Richtwert, der entsprechend dem Kontingent der jeweiligen Grundstücksfläche des Betriebes auf den Immissionsort entfällt. Da das Plangebiet schlauchartig entlang der B 76 liegt und die nächstgelegene schutzwürdige Bebauung im Wohngebiet Timmsbrook südöstlich gelegen ist, wird nur das nächstgelegene Baugebiet, das Sonstige Sondergebiet SO14 kontingentiert. Die Emissionskontingente in SO14, mit denen an jedem Immissionsort die Richtwerte um 6 dB(A) unterschritten werden betragen 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts. Das Kontingent ist richtungsunabhängig. Weitere Wohnbauflächen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Auf das Plangebiet selbst wirken die Lärmemissionen der Erschließungsstraßen sowie der B 76 ein. Die Berechnung des Schallgutachtens ergibt eine Belastung zwischen 70 und 75 dB(A) entlang der B 76 im Norden des Geltungsbereiches (Lärmpegelbereich V). Die geplanten Sonstigen Sondergebiete SO3 bis SO12 zwischen B 76 und Mergenthaler Straße sind sehr stark durch Verkehrslärm belastet (zwischen 65 und 75 dB(A), Lärmpegelbereich IV und V). Die Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 südlich der Mergenthaler Straße und östlich der Gutenbergstraße weisen entlang der Straßen Lärmbelastungen zwischen 65 und 70 dB(A) und auf der Straßenabgewandten Seite zwischen 60 und 65 dB(A) auf.

SO13 weist überwiegend Lärmbelastungen zwischen 65 und 70 dB(A) auf und SO14 ist mit Lärmbelastungen zwischen überwiegend 60 und 65 dB(A) im Norden und überwiegend 55 bis 60 dB(A) im Süden am geringsten belastet. In Bereichen, in denen der Schallpegel die gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte überschreitet, sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen. Entsprechend DIN 4109 sind die Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung gekennzeichnet. Innerhalb des Geltungsbereiches muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Der Nachweis ist nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 durchzuführen.

Für einen Außenbereich, der im Lärmpegelbereich IV errichtet werden soll, ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sicher zu stellen, dass eine Schallpegelminderung erreicht wird, die im Außenbereich ein Tagespegel von kleiner 65 dB(A) ermöglicht.

Unter der im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Hochspannungsleitung ist keine Bebauung geplant. Ein Abstand von 5 Metern wird eingehalten, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Elektromog zu erwarten sind.

### 9.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale oder andere bedeutsame Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

### 9.3.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen

Von der zusätzlichen Versiegelung werden die allgemein zu erwartenden Wechselbeziehungen zwischen Boden, Wasser, Klima/Luft und der Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt.

## **8.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

---

### **9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Es sind folgende Maßnahmen für Vermeidung und Minderung negativer Umweltwirkungen vorgesehen:

#### **Standortwahl**

Bereits die Standortwahl stellt eine wichtige Maßnahme zur Vermeidung erheblicher Umweltwirkungen dar. Durch die vorliegende Planung werden Flächen innerhalb eines bestehenden Gewerbeparks mit erheblichen Vorbelastungen durch Versiegelung und Lebensraumverlust beansprucht. Zudem ist das Areal aufgrund seiner Lage im Innenbereich bereits bebaubar. Damit wird die Inanspruchnahme von weniger vorbelasteten Flächen und damit verbundene erheblichere Umweltauswirkungen vermieden.

#### **Zeitliche Beschränkung von Baumfällungen**

Die Tötung von Fledermäusen in ihren Quartieren und Wochenstuben sowie von Jungvögeln und Eiern in Nestern wird durch Beschränkung von Baumfällungen auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungsperiode vermieden. Die Anfangszeit der Brutperiode ist dabei nach der Amsel (Brutbeginn Anfang Februar) und die Endzeit nach dem Grünfink (Brutende Mitte September) anzusetzen. Demnach sollen Baumfällungen nur zwischen dem 20.09. und 31.01. durchgeführt werden.

### **9.5.1 Ausgleich**

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Für die vorliegende Planung ist zu beachten, dass nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Wenn der Bebauungsplan bereits vorhandene bauliche oder sonst als Eingriffe zu wertende Nutzungen lediglich planerisch festschreibt, bedarf es keiner Ausgleichsregelung. Gleiches gilt, wenn der Plan bereits bestehende Baurechte, auch soweit sie noch nicht ausgenutzt sind, nur fortschreibt oder sogar reduziert. Dabei ist unerheblich, auf welcher Grundlage die bereits gegebene Zulässigkeit von baulichen Nutzungen beruht, etwa im unbeplanten Innenbereich auf § 34 BauGB.<sup>24</sup>

Der Verzicht auf das Ausgleichserfordernis soll die Überplanung von Innenbereichsflächen zugunsten einer Schonung des Außenbereichs erleichtern. Die Freistellung von der Aus-

---

<sup>24</sup> vgl. Kuschnerus 2004: Der sachgerechte Bebauungsplan, Seite 237 RdNr. 400

gleichsverpflichtung gilt allerdings nur insoweit, wie nicht zusätzliche bzw. weitergehende Eingriffe zugelassen werden sollen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden und durch großflächigen Einzelhandel geprägten Gewerbegebietes. Im gesamten Plangebiet besteht nach § 34 BauGB Baurecht, soweit sich die Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Plangebiet selbst, wie auch die weitere umgebende Bebauung ist durch eine für Gewerbegebiete und großflächigen Einzelhandel typische Nutzung gekennzeichnet und annähernd vollständig bebaut. Der Versiegelungsgrad der umliegenden Bebauung entspricht annähernd 100 %. Dementsprechend liegt aufgrund der Festsetzungen in diesem Bebauungsplan kein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

### **Ersatzpflanzungen für Baumfällungen**

Ungeachtet dessen gilt der Schutz von Einzelbäumen durch die Baumschutzsatzung der Stadt Schwentimental. Aufgrund der Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten und Verkehrsflächen befindet sich der Baumbestand des Plangebietes teilweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Für die erforderliche Fällung von geschützten Einzelbäumen werden in Abhängigkeit ihrer Wertigkeit Ersatzpflanzungen erforderlich. Wenn die Pflanzung der ermittelten Anzahl von Bäumen aus Platzgründen nicht im Plangebiet umsetzbar ist, sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde andere Maßnahmen durchzuführen oder Ersatzzahlungen zu leisten.

Ausgleichsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da es sich bei den geplanten Vorhaben um ein zulässiges Vorhaben Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile handelt, in dem kein Ausgleich von Eingriffen erforderlich ist (siehe Abschnitt 1.3).

## **8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der gewählte Standort ist aufgrund der bestehenden dichten Bebauung in seinen naturräumlichen Funktionen bereits erheblich vorbelastet. Zudem ist aufgrund der Lage im Innenbereich bereits eine Bebauung zulässig. Durch Verdichtung der Nutzungen auf diesen Flächen können negative Umweltwirkungen an weniger vorbelasteten Standorten vermieden werden. Unter diesem Gesichtspunkt ist der Standort aus umweltplanerischer Sicht geeignet. Hinsichtlich der Ausgestaltung des Bebauungsplans, beispielsweise der Erschließung oder Anordnung von Baugebieten, bestehen auch aufgrund der Bestandssituation keine wesentlich abweichenden Planungsalternativen.

## **9 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **9.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Aufbau und Inhalt dieses Umweltberichtes orientieren sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 (4) und § 2a des BauGB. Zunächst werden in der Einleitung die Ziele des Bebauungsplans sowie die in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes dokumentiert. Dem folgt die Darstellung des Umweltzustandes, der zu erwartenden Auswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung, die Benennung erforderlicher Maßnahmen für Vermeidung, Verringerung und Ausgleich sowie Aussagen zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

### **9.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung**

Aussagen zur lokalklimatischen und lufthygienischen Situation im Plangebiet und den zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft basieren auf grundsätzlichen Annahmen, da hierzu keine Messdaten vorliegen. Es liegen ebenfalls keine Daten zu im Plangebiet möglicherweise vorhandenen Altlastenstandorten vor.

### **9.3 Maßnahmen zur Überwachung**

Nach § 4 c EAG Bau (BauGB) ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Gegenstand der Überwachung sind sowohl erhebliche prognostizierte Umweltauswirkungen als auch Umweltauswirkungen, die durch fehlenden Vollzug von Festsetzungen entstehen. Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Stadt Schwentimental. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen notwendig.

### **9.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Schwentimental beabsichtigt, das Gelände des Ostseeparks neu zu strukturieren. Auf der durch den vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teilfläche des Ostseeparks ist die Sicherung bestehender Nutzungen vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt hierfür im Umfang von 10,89 ha Sonstige Sondergebiete und im Umfang von 1,56 ha öffentliche Straßenverkehrsflächen fest.

Das geplante Sonstige Sondergebiet SO 5 nimmt ruderale Gras- und Staudenfluren mit einem eingeschränkten Biotopwert in Anspruch. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 und der zulässigen Überschreitung ist in den Sonstigen Sondergebieten von einer maximalen Bebauung von 100 % möglich. Bei einer anzunehmenden Versiegelung von 100 % auf den Verkehrsflächen ist von einer maximalen Versiegelung des Plangebietes auszugehen.

Da die Anordnung neuer Baukörper und Nebenanlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht feststeht, kann nicht von einem generellen Verlust der vorhandenen Einzelbäume ausge-

gangen werden. Vielmehr ist eine Berücksichtigung des Baumbestandes bei der Freiflächengestaltung der Gebiete möglich und erstrebenswert. Für die dennoch erforderliche Fällung von Einzelbäumen werden bei einem Stammumfang von mind. 60 cm in Abhängigkeit von ihrer Wertigkeit Ersatzpflanzungen erforderlich.

Durch Beschränkung von möglicherweise erforderlichen Baumfällungen auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungsperiode werden Konflikte mit dem speziellen Artenschutz vermieden.

Nach den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens sind durch das geplante Vorhaben keine Überschreitungen der relevanten Orientierungswerte in der Umgebung zu erwarten, wenn die festgesetzten Lärmkontingente eingehalten werden. Der Verkehr der nahe gelegenen Straßen kann zu Überschreitungen der relevanten Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes führen, deshalb werden passive Schallminderungsmaßnahmen festgesetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung aller Umweltauswirkungen, der Vorbelastung des Standortes und der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des hier vorliegenden B-Planes zu erwarten sind.

Stadtverwaltung Schwentimental

Oktober 2012

**Fachbereich 4 - Planung**

**B-Plan Nr. 57 „Mergenthaler Straße/Gutenbergstraße“**

### **Abwägung gemäss § 1 (7) BAUGB**

Nach § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans oder dessen Änderung (§ 1 (8) BauGB) die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Während des Vorentwurfes zum Bebauungsplan hat mit Anschreiben vom 01.11.2010 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB für den Zeitraum von einem Monat statt gefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat auch in diesem Zeitraum stattgefunden. Hierzu gingen zehn Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit waren folgende Unterlagen:

- Rahmenplanung zum Ostseepark, Stand Oktober 2010
- Siedlungsgebietskarte, Baugebiete gemäß Realnutzung, Stand Oktober 2010
- Karte Ostseepark, Bestehende Nutzung, Stand Oktober 2010
- Karte Ostseepark, Planungskonzept, Stand Oktober 2010
- Karte Ostseepark, baulich-räumliches Konzept, Stand Oktober 2010
- Konzept Bebauungsplanung, Stand Oktober 2010
- Karte Ostseepark, Teilbebauungspläne, Stand 2010
- Karte Straßenverlauf der Planstraße
- Verkehrsuntersuchung für die Stadt Schwentimental, Stand 14. Oktober 2010
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentimental, Stand 30. August 2010

#### **1.1 KEINE STELLUNGNAHMEN**

Von den insgesamt 58 angeschriebenen Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben 26 Angeschriebene keine Stellungnahme abgegeben. Bei diesen Beteiligten ist davon auszugehen, dass keine Hinweise und Anregungen vorliegen:

- Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (04)
- Deutsche Telekom AG (13)
- Staatliches Umweltamt Kiel (16)
- Amt für ländliche Räume Kiel (17)
- Forstamt Eutin (20)
- Eon Hanse AG (24)
- Gemeinschaftskraftwerk Kiel GmbH (25)
- Ev.-Luth. Kirchengemeinde Raisdorf (26)
- Amt Preetz-Land (27)
- Amt Schrevenborn (29)
- Amt Probstei (31)
- Autokraft GmbH (34)
- Finanzamt Plön (36)
- Katasteramt Kiel (37)

- Stadtwerke Schwentinal (38)
- Freiwillige Feuerwehr OT Raisdorf (39)
- Freiwillige Feuerwehr OT Klausdorf (40)
- Deutsche Post AG (43)
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. (45)
- Verein Jordsand, Zum Schutz von Seevögeln (47)
- Knik e.V. Koordination Natur im Kreis (48)
- Landesamt für Denkmalpflege S-H (49)
- Nordelbisches Kirchenamt (50)
- Gewässerunterhaltungsverband (53)
- GKK Gemeinschaftskraftwerk Kiel (54)
- Stadtwerke Lütjenburg (55)

## **1.2 STELLUNGNAHMEN OHNE HINWEISE UND ANREGUNGEN**

In den folgenden Stellungnahmen wurden keine Hinweise und Anregungen gegeben. Belange der Angeschriebenen werden nicht berührt. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Wehrbereichsverwaltung I (12)	Schreiben vom 07.12.2010
Schleswig-Holstein Netz AG (14)	Schreiben vom 01.12.2010
Landwirtschaftskammer (18)	Schreiben vom 06.01.2011
Forstbehörde Mitte des Landes S-H (21)	Schreiben vom 09.12.2010
Verkehrsbetriebe Plön (35)	Schreiben vom 07.12.2010
Polizeizentralstation (41)	Schreiben vom 12.01.2011
E.on Netz GmbH (42)	Schreiben vom 07.12.2010
Landessportverband S-H e.V. (51)	Schreiben vom 17.01.2011
Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau (52)	Schreiben vom 12.01.2011

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV 2 Landesplanung, Stadtentwicklung, Landesplanung, Bau- und Vermessungswesen Düsternbrooker Weg 92, 24105 Kiel 04. Januar 2011</p>	<p>Mit Schreiben vom 1. November 2010 haben Sie neben der „Verkehrsuntersuchung für die Stadt Schwentinental“ (Masuch und Olbrisch vom 14. Oktober 2010) auch das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentinental“ (BulwienGesa AG vom 30. August 2010) und die „Rahmenplanung für den Ostseepark“ (PAN vom Oktober 2010) vorgelegt. Die drei Pläne bzw. Gutachten sollen die Grundlage für die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „Mergenthalerstraße/ Gutenbergstraße“ zur Überplanung des „Ostseeparks“ (Aufstellungsbeschluss vom 22. September 2009) der Stadt Schwentinental bilden.</p> <p>Die Inhalte der Rahmenplanung und des Einzelhandelskonzeptes werden aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht wie folgt bewertet:</p> <p>Die Absicht, eine konkretisierende Bauleitplanung für den Bereich des „Ostseeparks“ auf der Grundlage einer Rahmenplanung und eines Einzelhandelskonzeptes sowie einer Verkehrsuntersuchung aufzustellen, wird grundsätzlich befürwortet.</p> <p>Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches im Sinne der §§ 2 Abs. 2, 34 Abs. 3 und 9 Abs. 2a BauGB innerhalb des Ostseeparks scheidet aus planungsrechtlichen Gründen aber aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der Gesetzgeber hat das Instrument des 'Zentralen Versorgungsbereichs' entwickelt, um städtebaulich gut integriert gelegene Orts- und Stadtteilzentren in ihren vielfältigen Funktionen zu stärken und zu stützen. Die Gemeinden können zum Schutz ihrer sog. zentralen Versorgungsbereiche weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben – und sonstige Nutzungen – mit negativen städtebaulichen Auswirkungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet planungsrechtlich ausschließen und verlangen, dass Nachbargemeinden auf die Belange ihrer zentralen Versorgungsbereiche Rücksicht nehmen. Dieser Schutzgedanke kann nicht für einen Bereich in Anspruch genommen werden, der sich in seiner abgesetzten Außenlage städtebaulich nicht sinnvoll entwickeln und integrieren lässt.</li> </ul>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne der §§ 2 Abs. 2, 34 Abs. 3 und 9 Abs. 2a BauGB im Bebauungsplan ausgewiesen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Fortsetzung Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV 2 Landesplanung, Stadtentwicklung, Landesplanung, Bau- und Vermessungswesen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Unabhängig von dem planungsrechtlichen Rahmen und der Funktion der sog. zentralen Versorgungsbereiche ist es der Stadt Schwentinental unbenommen, in eigener Planungshoheit einen zentralen Bereich zu entwickeln und vor dem Hintergrund der Gemeindefusion einen neuen Ortsmittelpunkt zu definieren. Das Planungskonzept muss dabei städtebaulich schlüssig und nachvollziehbar aufbereitet sein. Die Lage des angedachten neuen Ortszentrums im sog. Ostseepark der Stadt Schwentinental könnte seitens der Stadt städtebaulich gerechtfertigt werden, allerdings würde dieses die Verortung von weiteren Nutzungen erfordern, um letztlich ein vielschichtiges Nutzungs- und Funktionsgefüge aus Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Kulturangeboten, ggf. auch in Ergänzung von Wohnnutzungen, städtebaulich nachvollziehbar zu entwickeln.</li> <li>➤ Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen – insbesondere in Form eines Einkaufszentrums – ist im Hinblick auf den erheblich über den örtlichen Versorgungsbereich hinausgehenden und den damit zusammenhängenden Auswirkungen auf die Stadt- und Ortszentren der Nachbargemeinden so nicht zu rechtfertigen.</li> </ul>	<p>Die Stadt beabsichtigt, in eigener Planungshoheit einen zentralen Bereich im Stadtgebiet zu entwickeln, der die Funktionen eines neuen Ortsmittelpunktes übernehmen kann.</p> <p>Der den zentralen Bereich beinhaltende Bebauungsplan sieht Festsetzungen vor, die ein Nutzungs- und Funktionsgefüge aus Einzelhandels-, Verwaltungs-, und Dienstleistungsangeboten ermöglichen. Durch die vorgesehene städtebauliche Neuordnung dieses zentralgelegenen Areals besteht die Chance, eine gemeinsame Ortsmitte für die Ortsteile Raisdorf und Klausdorf zu schaffen. Dabei kommt auch der Ansiedlung und der räumlichen Konzentration von insbesondere zentralrelevantem Einzelhandel eine wichtige Rolle zu, um das Areal zukünftig in ein lebendiges Zentrum mit vielschichtigen Nutzungsangeboten umzugestalten. Diese Ziele werden durch die Bauleitplanung verfolgt.</p> <p>Das durch die BulwienGesa erarbeitete ergänzende Einzelhandelskonzept hat einen zusätzlichen Entwicklungsspielraum von maximal 22.750 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsflächen im Ostseepark ermittelt. Der prognostizierte Kaufkraftabfluss in den Nachbargemeinden wird mit maximal 10% eine noch verträgliche Größe besitzen. Die Festsetzungen zur Begrenzung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen in den vorgesehenen vier Bebauungsplänen zum Ostseepark werden zu einer Raum- und Zentrenverträglichkeit beitragen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Die ermittelten maximal verträglichen Verkaufsflächenspielräume für nahversorgungs- und zentrenrelevante Warensortimente müssen im Rahmen der Beteiligung der Umlandgemeinden, insbesondere der Landeshauptstadt Kiel, im Einzelnen regional abgestimmt werden und sollten in ein regionales Einzelhandelskonzept einfließen. Unabhängig davon, dass die Definition von Verkaufsflächenspielräumen vom Grundsatz her begrüßt wird, wird der ermittelte maximal verträgliche Verkaufsflächenspielraum von 24.000 – 27.500 m<sup>2</sup> für nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimente aber als deutlich zu hoch und aus landesplanerischer Sicht als nicht zustimmungsfähig für den Stadtrandkern II. Ordnung Schwentinental eingestuft. Zudem wird eine solche Größenordnung als unrealistisch bezüglich einer positiven Abstimmung mit den Umlandgemeinden, insbesondere der Landeshauptstadt Kiel, eingeordnet.</p> <p>Aus hiesiger Sicht wird empfohlen – unter Berücksichtigung der o.a. Aspekte – nunmehr den konstruktiven Dialog mit den Umlandgemeinden zu suchen. Am Ende eines solchen Dialogs sollte dann eine regionale Einzelhandelskonzeption mit klaren Leitlinien hinsichtlich der Sicherung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in der Region stehen.</p>	<p>Der ermittelte Gesamtansiedlungsspielraum in Höhe von max. 22.750 qm Verkaufsfläche (VKF) setzt sich aus den ermittelten Obergrenzen für die jeweiligen Hauptwarengruppen zusammen und gibt insoweit weder einen irgendwie gearteten marktgängigen Branchenmix, noch ein Investorenkonzept wieder.</p> <p>Unabhängig von der Erarbeitung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes, an der sich die Stadt Schwentinental beteiligen wird, ist die Bauleitplanung zum Ostseepark zeitnah zum Abschluss zu bringen, da auch von dem Instrument der Veränderungssperre bzw. der Zurückstellung von Baugesuchen Gebrauch gemacht wurde.</p> <p>Die Sonderstellung des Ostseeparks muss bei der landesplanerischen und regionalplanerischen 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 und vielfältigen Baugenehmigungen beruht, als auch einer bestandsorientierten Entwicklung Rechnung getragen werden.</p> <p>Die tatsächliche Einzelhandels-Versorgungsfunktion von Schwentinental ist von der zentralörtlichen Einstufung als nachrangiger Stadtrandkern II. Ordnung zu unterscheiden. Beim Ostseepark handelt es sich vielmehr um einen regionalen Einzelhandelschwerpunkt. Ein derartiger klassischer Sonderstandort kann in einem Einzelhandelskonzept auf kommunaler und regionaler Ebene durchaus funktionsadäquat dargestellt und beschrieben werden, während er in der Landesraumordnung Schleswig-Holstein als Typus bisher nicht verankert ist.</p> <p>Die Stadt Schwentinental hat damit begonnen, Kontakte mit den Nachbargemeinden aufzunehmen. Die nunmehr vier Bebauungspläne zum Ostseepark regeln und steuern den zukünftigen Umfang der zentrenrelevanten Nutzungen in einem zentrenverträglichen Rahmen. Die Pläne werden demnächst gemäß § 3 Ansatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt und können dann auch von den Umlandgemeinden eingesehen und beurteilt werden.</p>
3	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Düsternbrooker Weg 92, 24105 Kiel 12. Januar 2011	<p>Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel durchgeführt.</p> <p>Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das in das Bauvorhaben einbezogen werden können.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein Niederlassung Rendsburg I Kieler Straße 19 24768 Rendsburg 21. Dezember 2010	Seitens des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Rendsburg, bestehen gegen den o. a. Bauleitplan in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht vom Grundsatz her keine Bedenken. Die vorhandenen Unterlagen lassen jedoch eine kurzfristige, eindeutige Prüfung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kreisverkehrsplatzes und der Lichtzeichenanlage nicht zu. Es sollte eine Vorstellung der Verkehrsuntersuchung durch den Verkehrsplaner erfolgen. Erst dann kann eine abschließende Beurteilung der verkehrlichen Belange durch den LBV SH vorgenommen werden.	Die Unterlagen zu den Leistungsfähigkeitsberechnungen können zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen der erforderlichen Detailabstimmungen der nächsten Planungsphasen ist eine Vorstellung/ Abstimmung mit dem LBV SH, NL RD vorgesehen.
6	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Hamburger Chaussee 25 24220 Flintbeck 24. Januar 2011	Ausgehend von den übersandten Planunterlagen wird hinsichtlich der von hier zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes auf die Problematik der unterschiedlichen Richt- bzw. Orientierungswerte für Kerngebiete nach TA-Lärm und DIN 18005 hingewiesen. Der sich aus den Vorgaben der TA-Lärm mit Festsetzung eines Kerngebietes gegenüber dem bisherigen Planungsstand (GE oder schutzgleichwertiges SOE) um 5 dB(A) höhere Schutzanspruch für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 kann sowohl in Baugenehmigungsverfahren als auch im laufenden Betrieb bestehender und zukünftiger Anlagen zu Nutzungseinschränkungen und/oder Mehraufwand für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm führen. Im Sinne einer weitgehenden Konfliktminimierung sollte deshalb auf die Festsetzung eines Kerngebietes verzichtet werden.	Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese empfiehlt für die Baugebiete Lärmpegelbereiche festzusetzen. Dadurch können in den Baugebieten gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gesichert werden.  Darüber hinaus wird zum Schutze der (Wohn)-Nachbarschaft im Bebauungsplan Nr. 57 C eine Kontingentierung der Fläche SO 14 festgesetzt.  Die Festsetzung eines Kerngebietes ist erforderlich, um die „Neue Mitte“ von Schwentinental im Ostseepark planungsrechtlich zu gestalten. Der Anregung, auf die Festsetzung eines Kerngebietes zu verzichten, wird nicht gefolgt.
7a	Landrat des Kreises Plön, Kreisplanungsamt, Hamburger Straße 17-18 24306 Plön 24. Januar 2011	Herr Schäfer teilt mit, dass er davon ausgeht, dass es insbesondere aufgrund der Stellungnahmen der Landesplanung zu einer Überarbeitung der Planunterlagen kommt. Er gibt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 [2] BauGB dann eine Stellungnahme ab und verzichtet zum jetzigen Zeitpunkt auf eine Stellungnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7b	Landrat des Kreises Plön, Kreisplanungsamt, Hamburger Straße 17-18 24306 Plön ohne Datum	Herr Schäfer teilt mit, dass im weiteren Verfahren darauf geachtet werden sollte, dass der Kopf des Rahmenplanes so abgeändert wird, dass ersichtlich ist, dass es um das Verfahren B-Plan Nr. 57 geht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	GMSH Gebäudemanagement Schleswig-Holstein Gartenstraße 6 24013 Kiel 08. Dezember 2010	Die mir zugesandten Planunterlagen habe ich auf Belange des Landes Schleswig-Holstein hin überprüft und erhebe hierzu keine Einwände, da keine Landesliegenschaften betroffen sind. Da aus Ihrem Anschreiben nicht ersichtlich ist, ob die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben angeschrieben wurde, bitte ich Sie hiermit, diese am laufenden Verfahren zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Wurde am 13. Dezember 2010 erledigt: Die Bundesanstalt wurde in den Verteiler aufgenommen.
9	Db Services Immobilien GmbH, Museumstraße 39 22765 Hamburg 18. Januar 2011	Die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.a. Verfahren: Gegen die Entwurfsplanungen des Bpl bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgende bahnrelevante Belange eingehalten werden. Durch die Planungen dürfen der DB Netz AG keine Schäden oder nachteilige Auswirkungen entstehen. Wegen der von der benachbarten Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterungen) sind vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen – und letztlich auf das Plangebiet einwirkende Immissionen – aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt werden können. Wir bitten um Zusendung des Abwägungsbeschlusses.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese empfiehlt für die Baugebiete Lärmpegelbereiche festzusetzen. Dadurch können in den Baugebieten gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gesichert werden.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Nach Abschluss des Planverfahrens werden die Abwägungsbeschlüsse an die teilnehmenden Träger öffentlicher Belange versandt.
10	EBA, Außenstelle Hamburg-Schwerin Pestalozzistraße 1 19053 Schwerin 20. Dezember 2010	Ich bedanke mich für die Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes im Verfahren. Es ergeht folgende Stellungnahme: Belange des Eisenbahn-Bundesamtes als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde über die Eisenbahnen des Bundes und Trägerin der Fachplanungshoheit über eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen (so sie nicht den nichtbundeseigenen Eisenbahnen zuzuordnen sind), werden in Bezug auf die südlich des Plangebietes verlaufende Eisenbahnstrecke Kiel – Neustadt (Strecken Nr. 1040, Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als eine Eisenbahn des Bundes) erkennbar nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EBA, Außenstelle Hamburg-Schwerin	<p>Jedenfalls werden unter eisenbahnrechtlichem Fachplanungsvorbehalt stehende Flächen nicht überplant. Ein optionaler – nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz planfeststellungspflichtiger Bahnhaltepunkt findet im Konzept Berücksichtigung, liegt jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 57.</p> <p>Planungen der DB AG, die Auswirkungen auf das BP-Gebiet haben könnten, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig. Insoweit bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Diese Stellungnahme berührt oder ersetzt nicht die Stellungnahme der DB AG und des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr – Landeseisenbahnverwaltung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
11	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein – Landeseisenbahnverwaltung -, Schanzenstraße 80 20357 Hamburg 03. Januar 2011	<p>Die o. g. mir zur Stellungnahme vorgelegte Bauleitplanung habe ich in eisenbahntechnischer Hinsicht eingesehen.</p> <p>Das Plangebiet beinhaltet den nordöstlich der Gutenbergstraße verlaufenden Teil der Eisenbahninfrastruktur des nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmens der Logistik GmbH. Daher werden Belange des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein als zuständige Eisenbahnaufsichts- und -genehmigungsbehörde berührt.</p> <p>Bei der von der Strecke Kiel – Ascheberg der DB Netz AG abzweigenden Eisenbahninfrastruktur im OT Raisdorf handelt es sich um eine am 22.06.1972 vom Minister für Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein (Az.: VII/53a-T 2202-1526) planfestgestellte und damit dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterworfenen Eisenbahnbetriebsanlage. Dies bedeutet, dass die Flächen der Eisenbahnbetriebsanlage derzeit der kommunalen Planungshoheit entzogen und daher in Bauleitplanungen entsprechend auszuweisen sind. In dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 fehlt diese Ausweisung der Eisenbahnbetriebsanlage.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vom Bebauungsplan betroffene Bahnanlagen werden zukünftig im Bebauungsplan gekennzeichnet bzw. nachrichtlich übernommen.</p>
		<p>Im Rahmen einer von mir am 28.10.2010 bei der K+P Logistik GmbH durchgeführten Eisenbahnaufsicht vor Ort wurde mir zwar seitens des Unternehmens erläutert, dass die Eisenbahninfrastruktur seit geraumer Zeit eisenbahnverkehrlich nicht mehr genutzt worden sei, eine offizielle Verlautbarung zur Stilllegung der Eisenbahninfrastruktur, verbunden mit der Beantragung der Entwidmung und Rücküberführung in die kommunale Planungshoheit, liegt mir hingegen nicht vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein – Landeseisenbahnverwaltung	<p>Unter der Voraussetzung, dass die Eisenbahnbetriebsanlage in dem B-Plan entsprechend ausgewiesen wird, erhebe ich im Ergebnis meiner Einsichtnahme aus eisenbahntechnischer Sicht gegen die o.g. Bauleitplanung keine Bedenken, sofern folgende Aspekte für die Flächen im Bereich der Bahnanlage der K+P Logistik GmbH Berücksichtigung finden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Das Plangebiet beinhaltet zwei nicht technisch gesicherte Bahnübergänge der Eisenbahninfrastruktur über die Gutenbergstraße und einen nicht technisch gesicherte Bahnübergang über die Liebigstraße. Zur Gewährleistung der sicheren Verkehrsabwicklung auf diesen Bahnübergängen muss das Freihalten der zur Sicherung erforderlichen Sichtdreiecke dauerhaft gewährleistet bleiben.</li> <li>➤ Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen weise ich auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hin.</li> <li>➤ Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.</li> <li>➤ Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o.g. Personen, nicht möglich und damit auszuschließen.</li> <li>➤ Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage der K+P Logistik GmbH sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. 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.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Hinweisen wurde durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Hinweisen wurde durch entsprechende Ausführungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Hinweisen wurde durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Es wird zur Erhöhung der Sicherheit empfohlen, die Grundstücksflächen in Abstimmung mit der K+P Logistik GmbH zum Bahngrundstück so einzufrieden, dass keine Zugangsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht.</li> <li>➤ Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen bitte ich um meine Beteiligung im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Diesbezügliche Regelungen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein – Landeseisenbahnverwaltung	<p>➤ Hinsichtlich eventuell beabsichtigter oder bereits eingeleiteter Planungen und sonstigen Maßnahmen beteiligen Sie bitte auch die K+P Logistik GmbH an der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Anregungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind meinerseits nicht vorzubringen.</p> <p>Es sind bei mir keine aktuellen Planungen der K+P Logistik GmbH hinsichtlich Bau- und Veränderungsmaßnahmen an der Eisenbahninfrastruktur im Bereich der in Rede stehenden Bauleitplanung bekannt.</p> <p>Die mir zur Verfügung gestellte Material-CD sende ich in der Anlage zu meiner Entlastung zurück.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
12	Wehrbereichsverwaltung Nord, Feldstraße 234, 24106 Kiel 07. Dezember 2010	Durch die im Betreff aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14	Schleswig-Holstein Netz AG, Hr. Petzold 01. Dezember 2010	Herr Petzold teilt mit, dass es von der Schleswig-Holstein Netz AG keine Hinweise und Anregungen sowie Bedenken zu der Planung gibt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
15	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Brockdorff-Rantzau-Straße 70, 24837 Schleswig 19. Januar 2011	<p>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken.</p> <p>Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
18	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Am Kamp 15-17, 24768 Rendsburg 06. Januar 2011	Aus agrarstruktureller Sicht bestehen zu der o.a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
19	Industrie- und Handelskammer Kiel Bergstraße 2 24100 Kiel 24. Januar 2011	<p>Wir sind selbstverständlich sehr interessiert an den aktuellen Planungen, bedanken uns deshalb für die Beteiligung. Es war uns wichtig, noch einmal in frühere Entwicklungsschritte zu gehen, auch um für uns selbst Hinweise zu der aktuellen Planung zu gewinnen. In Sachen Ostseepark – Schwentinental und B-Plan 57 gibt es schließlich inhaltsreiche Vergangenheit, an der wir – auch in TÖB-Funktion – mit einiger Kontinuität beteiligt waren. Wir wollen dies gerne noch einmal in Auszügen darstellen und damit unser Meinungsbild verdeutlichen.</p> <p><b>Zur Entwicklung B-Plan Nr. 57</b></p> <p>Ansetzen wollen wir bei der ehemaligen Arbeitsgruppe "Einzelhandelsentwicklung Raisdorf". Deren Schicksal und das abrupte Ende der in jahrelanger Vorbereitung entstandenen Vorschläge zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 haben uns damals sehr unangenehm überrascht: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses kurz vor Zielerreichung im Juli 2001 und Ankündigung, dass zukünftig § 34 Abs. 2 BauGB für die planungsrechtliche Beurteilung herangezogen werde. Dies war für uns eine auch im Rückblick kontraproduktive Entscheidung. Die B-Plan-Aufstellung aus den Vorschlägen der Arbeitsgruppe heraus hätte die einzelhandelsbezogenen Erweiterungsmöglichkeiten im Ostseepark zwar deutlich beschnitten. Die so ausgeführte B-Planung wäre aber die ausgestreckte Hand der Kooperation in Richtung der Nachbarkommunen gewesen.</p> <p>Die Wettbewerbsverhältnisse mit der Landeshauptstadt, mit Preetz, Plön oder Lütjenburg und dem sonstigen Umland wie Schönberg, hätten bereits damals die notwendige wechselseitige Stabilisierung erfahren können. Wir sind davon überzeugt, dass dies letztlich auch den Grundstückseigentümern und Unternehmen im Ostseepark und mit ihnen der damaligen Gemeinde Raisdorf genutzt hätte. Auf Seite 5 des damals verworfenen Entwurfs einer städtebaulichen Begründung für den Bebauungsplan Nr. 57 "Mergenthalerstraße/Gutenbergstraße" finden sich unter 5.1 "Landes- und regionalplanerische Ziele", die wir weiterhin für richtig befinden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Begrenzung des Einzelhandels im Sinne der Ziele der Raumordnung und Landesplanung; Begrenzung landesplanerischer Schäden, die durch räumliche Konzentration großflächiger und zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe verursacht werden;</li> </ul>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Begrenzung des Einzelhandels zur Sicherung der Raum- und Zentrenverträglichkeit ist durch die Festsetzungen in den Entwürfen der B-Pläne 57A – D erfolgt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Industrie- und Handelskammer Kiel</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im angrenzenden ländlichen Raum sowie Verhinderung einer Verödung der Innenstädte von Preetz, Plön und Lütjenburg;</li> <li>➤ Schutz des Zentrengefüges des benachbarten Oberzentrums Landeshauptstadt Kiel;</li> <li>➤ keine weiteren qualitativen Aufwertungen des Ostseeparks in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente, sondern restriktive Handhabung.</li> </ul> <p>Bekanntermaßen ist es dazu nicht gekommen. Stattdessen sind dann im August 2004 Überlegungen öffentlich geworden, den Bebauungsplan Nr. 40 aufzuheben, wodurch § 34 BauGB auch auf dieser Fläche zur Anwendung gekommen wäre. Damit wäre die Möglichkeit geschaffen worden, ab Satzungsauhebung Einzelhandelsbesatz über den Kernbereich hinaus nach dorthin zu erweitern. Davon haben wir dringend abgeraten.</p> <p>Auch die Landeshauptstadt Kiel musste dies auf den Plan rufen. Unter Hinweis auf den neu eingeführten § 34, Abs. 3 BauGB und das dadurch gestärkte interkommunale Abstimmungsgebot erfolgte im Oktober ein Gesprächsangebot an die Gemeinde Raisdorf. Herr Bürgermeister Todeskino als Nachfolger von Herrn Klein-Knott hat diese Initiative auch in persönlichen Kontakten mit Frau Bürgermeisterin Leyk fortgesetzt. Eine auf der Internetseite der Landeshauptstadt abrufbare Pressemitteilung der Landeshauptstadt erinnert an den neuen Schwung und die beiderseits sehr optimistischen Erwartungen des Jahres 2005: „Raisdorf und Kiel verbindet mehr als uns trennt“ (25.11.2005). Wieder das Einvernehmen zu suchen, ist der richtige Weg gewesen. Diese Richtung sollte erneut eingeschlagen werden, freilich unter Hinzuziehung der übrigen Zentren im Nahbereich.</p> <p>In 2007 hat die damalige Gemeindevertretung Raisdorf dann bekanntlich beschlossen, ein Einzelhandelsgutachten über Raisdorf in Relation zu der Region anfertigen zu lassen. Anlass war die Vorgabe des § 34 Abs. 3 BauGB. Die Inhalte des Gutachtens sollten zu einem mit den Nachbargemeinden abgestimmten Einzelhandelskonzept führen. Daraus entstanden ist ein Leitlinienkatalog für die „Entwicklung des Einzelhandels der Stadt Schwentinental“.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Interesse an einer einvernehmlichen Regelung besteht seitens der Stadt Schwentinental nach wie vor. Allerdings hat die Stadt mit erheblichem organisatorischen und finanziellen Aufwand Planungen und Gutachten mit Aussagen zur Stabilisierung des Ostseeparks erstellen lassen, die Grundlage für die weiteren B-Planverfahren sind. Der Ostseepark ist dominanter und existenzieller Bestandteil der Wirtschaftsstruktur Schwentinental, die im Rahmen der Planungen einer umfassenden Betrachtung bedarf.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Industrie- und Handelskammer Kiel</p>	<p>Die seinerzeitigen Planungsansätze der Stadt Schwentinental waren für uns so zu verstehen, dass mit Expansionsbegrenzungen, insbesondere im zentrenrelevanten Warenbereich, letztlich die Zustimmung der Nachbarkommunen für Vergrößerung und Umzug der Bauhaus-Filiale eingeworben werden sollte. Das letztgenannte Ziel ist mit diesem „Versprechen“ auch erreicht worden. Wir haben uns dazu mit Schreiben vom 14.08.2008 ausführlich geäußert und u.a. folgende Leitlinienkomponenten als vertretbare Grundlage für die nachbarschaftliche Abstimmung erachtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ keine weitere Ausdehnung des Ostseeparks nördlich der Bundesstraße;</li> <li>➤ ein Einzelhandel auf dem ehemaligen Mordhorst-Areal;</li> <li>➤ sortimentsbezogene Obergrenzen für die Verkaufsflächenentwicklung i. S.             <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Obergrenze 7.300 m<sup>2</sup> VKF zentrenrelevante Waren (haupts. i.S.v. Bestandsschutz),</li> <li>→ Obergrenze 20.000 m<sup>2</sup> VKF nicht zentrenrelevante Waren;</li> </ul> </li> <li>➤ zeitliche Begrenzung des Bestandsschutzes.</li> </ul> <p>Unser damaliges Fazit im Auszug: Wird auf der Basis der Leitlinien nachbarschaftliche Übereinstimmung für ein künftiges Ostseepark-Einzelhandelskonzept erreicht, so wäre dies ein schöner Erfolg. Es wäre darüber hinaus aus unserer Sicht im zweiten Schritt bzw. in einem parallelen Verfahren erforderlich, die Leitlinien in Bebauungsplanung einmünden zu lassen. Speziell zum Bauhausprojekt hatten wir uns schon im Zusammenhang mit dem F-Plan-Verfahren im Jahre 2006 und nochmals mit Schreiben vom 17.01.2008 ablehnend geäußert. Dies allerdings mit der Einschränkung, mit dieser Haltung nicht "die Nachbargemeinden Raisdorfs überholen oder uns gegen eine Entscheidung der Landesregierung wenden zu wollen. Wie Sie uns dann mit Schreiben vom 23.07.2008 mitteilten, haben die Landeshauptstadt Kiel und auch "die betroffenen Nachbargemeinden" keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen b-Plan (Vorhaben Fa. Bauhaus) vorgetragen. Die Landesplanung hat der Zielabweichung schließlich auch zugestimmt. Wir sehen das als Vertrauensvorschuss der Landespolitik und der Nachbarkommunen an die Stadt Schwentinental, dem nun auch Taten folgen sollten und keine massiven Neufächenpläne.</p>	<p>Die aufgeführten Obergrenzen für die Verkaufsflächenentwicklung sind nicht mehr aktuell. Es wird auf das Einzelhandelskonzept und seine Fortschreibung verwiesen. Ein erweiterter Bestandsschutz für bestehende Betriebe wird durch Festsetzungen in den einzelnen B-Planentwürfen sichergestellt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich nicht um massive Neufächenpläne, sondern um eine Steuerung und Begrenzung der Einzelhandelsentwicklung im Ostseepark.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Industrie- und Handelskammer Kiel	<p><b>Zur Rahmenplanung für den Ostseepark:</b></p> <p>Die unter Punkt 1.2 „Ziel und Zweck der Untersuchung“ dargestellten Planungsansätze, die Ortsteile Raisdorf und Klausdorf am Standort Ostseepark Schwentental durch eine „Neue Mitte“ zu verbinden, halten wir für grundsätzlich richtig. Dies gilt auch dafür, Gebäudeleerstände und weitere Gestaltungsdefizite zu bereinigen, die innere Erschließung zu verbessern und bei den vorhandenen Verkaufsflächen Spielräume zu belassen, dabei aber Grenzen zu setzen. Dass überhaupt eine Überplanung stattfinden wird, entspricht schließlich unserer jahrelangen Forderung.</p> <p>In Form des § 34 Abs. 3 BauGB existiert zwar eine Zulässigkeitschranke zur Steuerung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich. Wir teilen aber die Ansicht, dass es dennoch Ziel sein muss, eine tragfähige Rechtsgrundlage zu schaffen. Dies muss auch im Sinne der ansässigen Unternehmen liegen, die für sich selbst und mit Blick auf die unternehmerische Nachbarschaft Planungssicherheit benötigen.</p> <p>Eine vernünftige Alternative zur planerischen Stationierung eines städtischen Zentrums der Stadt Schwentental außerhalb des Ostseeparks sehen wir übrigens auch nicht. Für kritisch halten wir allerdings, dass im Zuge dieser Zentrumschaffung „Beseitigung von Brachflächen“, „Neuansiedlung von Unternehmen“ und die „Entwicklung der Einzelhandelsfunktion“ bezweckt sind. Daraus ergibt sich die Frage, in welche Richtung diese „Brachflächenreaktivierung“ sowie die Funktions- und Neuansiedlungsentwicklung gehen sollen. Die landesplanerische Antwort auf die Frage der Angemessenheit der Versorgungsfunktionen Schwententals wird in der Rahmenplanung für den Ostseepark unter Punkt 2.1.1 eindeutig beschrieben. Wir möchten darum nicht weiter darauf eingehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Brachflächenentwicklung dient der Bildung der „Neuen Mitte“ von Schwentental. Die darin mögliche Einzelhandelsentwicklung ist in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt und ist als raum- und zentrenverträglich zu bewerten.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Industrie- und Handelskammer Kiel	Die bestehende Disparität zwischen Versorgungsauftrag und Versorgungsleistung findet in der Zentralitätskennziffer Schwentinental's deutlichen Ausdruck. Vor dem Zusammenschluss von Raisdorf und Klausdorf verfügte Raisdorf über eine Zentralitätskennziffer von über 700, einer einzigartigen Kaufkraftbindung also von mehr als dem Sechsfachen der in Raisdorf vorhandenen Kaufkraft. Mit dem Zusammenschluss hat sich diese Kennziffer für die Stadt Schwentinental insgesamt zwar auf 375 etwa halbiert, liegt damit aber immer noch weit jenseits der landesplanerischen Funktionsobergrenzen.	Die außerordentlich hohe Einzelhandelszentralität Schwentinental's, welche im Einzelhandelskonzept mit einem Wert von $\varnothing$ 375 ermittelt wird, ist offensichtlich genauso der Umstand, dass die über lange Jahre herangewachsene tatsächliche Einzelhandels-Versorgungsfunktion der vormaligen Gemeinde Raisdorf und nunmehrigen Stadt Schwentinental nichts mit der zentralörtlichen Einstufung als nachrangiger Stadtrandkern II. Ordnung gemein hat. Beim Ostseepark Schwentinental handelt es sich um einen regionalen Einzelhandelsschwerpunkt, der hinsichtlich Reichweite und Angebotsbreite durch seine schiere Masse 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 Kongruenzgebot bereits in einer offensichtlichen zentralörtlichen Fehleinstufung bzw. Nichtberücksichtigung der Stadt Schwentinental bzw. des Ostseeparks begründet.
		Auf Seite 10 des Rahmenplans findet sich folgerichtig der Appell, dass das nicht einzuhaltende Kongruenzgebot und die zentralörtliche Einordnung als Stadtrandkern II. Ordnung nicht als alleiniger Maßstab zur Beurteilung herangezogen werden könne. Unseres Wissen und nach der oben skizzierten Vorgeschichte hatte und hat niemand die Absicht, der Stadt Schwentinental jetzt einen "Verhinderungsplan" zu verordnen. Auch wir sehen durchaus die Notwendigkeit, dass „dem Bestand, der auf verschiedenen Baugenehmigungen beruht als auch einer bestandsorientierten Entwicklung" Rechnung getragen werden muss. Zu betonen ist aber erneut, dass die landesplanerischen Vorgaben nicht ausgeblendet werden können, wenn es um Brachflächenaktivierung, Funktionsentwicklungen und Einzelhandelsentwicklung im Ostseepark Schwentinental geht. Unsere Prämissen für die Bestandspflege im Ostseepark stehen in oben bereits skizzierter Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Regionalplans für den Planungsraum III, dort Seite 46:	Die Hinweise stützen die Vorgehensweise in der Bauleitplanung der Stadt.  Der Ostseepark kommt im System der Landesplanung nicht vor. Durch die Planungen wird dieses „faktische Einkaufszentrum“ stabilisiert, d.h. die Einzelhandelsentwicklung wird räumlich gesteuert und in einem verträglichen Rahmen ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Industrie- und Handelskammer Kiel	<p>„Um die negativen Folgen der Einzelhandelskonzentration in Raisdorf, insbesondere für die Landeshauptstadt Kiel und die benachbarten größeren zentralen Orte, in Grenzen zu halten, sollte eine Beschränkung der vorhandenen Geschosse, der Verkaufsflächen und der Sortimente [...] erfolgen. Um jedoch auch wirtschaftliche Belange zu berücksichtigen, sind den Betrieben in angemessenem Umfang Entwicklungsperspektiven einzuräumen, die es ermöglichen, dem räumlichen Gesamtgefüge mit der Landeshauptstadt Kiel und anderen zentralen Orten des Umlandes Rechnung zu tragen“.</p> <p>Wie abschließend in Punkt 2.1.2 der Rahmenplanung für den Ostseepark explizit erwähnt wird, soll der vorgenannte Bestandteil des Regionalplanes Ausgangspunkt für die Rahmenplanung insgesamt sein. Leider wird diese Handlungsbasis schon im Planungskonzept unter Punkt 4.1 wieder verlassen. Denn nur außerhalb „des neuen Mittelpunktes für Schwentinental“ sollen „Flächen und Randlagen in Bezug auf den Zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel planerisch-restriktiv“ behandelt werden. Im zentralen Versorgungsbereich soll, so lesen wir das jedenfalls, Gegenteiliges stattfinden oder doch zumindest als Investitionsrichtung ermöglicht werden.</p>	Die geplante Investitionseinrichtung entspricht den Rahmen, der in den Verträglichkeitsgutachten ermittelt wurde. Es geht um Begrenzung und Reduktionen in bestimmten Bereichen des Ostseeparks und um Konzentrationen von zentralen Nutzungen an einem für die Stadtentwicklung geeigneten Standort.
		<p>Dass ein zentraler Versorgungsbereich (ZVB) eingerichtet werden soll, ist zwar in der Stadtbildung Schwentinental selbst angelegt. Tatsächlich besteht auch aus unserer Sicht keine wirkliche Alternative dazu, dieses dann im vorgesehen Areal zu verwirklichen. Freiflächen und Leerstände bilden dort offenkundige Ausformungssubstanz, während inzwischen im Umfeld nahezu vollständige Überbauung und Nutzung, Schwerpunkt zentrenrelevante Waren, anzutreffen ist. Nur im betrachteten Bereich könnte also u. a. ein „Einkaufszentrum im Einkaufszentrum“ verwirklicht werden, laut Rahmenplanung zwecks „Verdichtung der Einzelhandelsnutzung“. Fazit für uns: Die innere Logik dieser Planungsansätze erschließt sich uns zwar. Die Ansätze kontrastieren aber nun einmal, soweit zentrenrelevanter Neu- oder Umnutzungsbesatz erstes Mittel der Wahl sein soll, mit den landesplanerisch definierten Interessen der umgebenden Zentren.</p>	Es wird zunächst kein zentraler Versorgungsbereich sondern ein zentraler Bereich eingerichtet. Die räumliche Konzentration von insbesondere zentrenrelevantem Einzelhandel ist nur ein wesentlicher Bestandteil um zukünftig eine lebendige und funktionsfähige neue Mitte für die Gemeinde zu schaffen. Es ist weiterhin unablässig, die Unterbringung von anderen Nutzungen, wie z.B. Kultur- und Verwaltungseinrichtungen, im Areal zu gewährleisten. Aus diesem Grund beinhaltet der die „Neue Mitte“ überplanende B-Plan Festsetzungen, die ein Nutzungs- und Funktionsgefüge aus Einzelhandels-, Verwaltungs-, und Dienstleistungsangebot ermöglichen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Industrie- und Handelskammer Kiel	<p>Wir können uns jedenfalls nicht vorstellen, dass die Landesplanung oder die Kommunen im Verflechtungsbereich mit Vorstellungen zur Entwicklung des B-Plans der Stadt Schwentinental einverstanden sind, die einem deutlichen Ausbau von zentrenrelevanten Einzelhandelsflächen im Ostseepark Vorschub leisten würden. Weit wichtiger für einen wirklich lebendigen ZVB-Schwentinental wäre es, den Fokus noch weit mehr auf alle Aspekte kommunalen Lebens zu legen und zu überlegen, ob private wie öffentliche Einrichtungen und Institutionen in das neue Stadtzentrum gelegt werden könnten. Hier gehörte mehr Dienstleistung und Gastronomie mit Publikumswirkung hin. In Ansätzen klingt das auch in den Überlegungen durch, war auch in früheren Zeiten immer Ergänzungsziel. Das Handlungsmuster der Einzelhandelsstärkung durch noch mehr Einzelhandel, der den Nachbarn entzogen werden muss, sollte in Anbetracht der vielen Schädigungen, die längst eingetreten sind, ein Auslaufmodell werden. Kommunale Ertrags- bzw. Steuermaximierung dürften nach diesem Muster kaum mehr zu verwirklichen sein.</p> <p><b>Zum Einzelhandelskonzept Stadt Schwentinental</b></p> <p>Die von der BulwienGesa AG ermittelten Strukturen zu den Wettbewerbsbeziehungen im Einzugsgebiet Schwentinental halten wir nach erster Durchsicht für grundsätzlich plausibel.</p>	<p>Die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans greifen im Bereich des Einzelhandels in erster Linie die gegenwärtige Situation auf. Aus baurechtlichen Gründen des Bestandschutzes muss den vorhandenen Betrieben ein Erweiterungsspielraum eingeräumt werden. Diesem wird der B-Plan durch Verkaufsflächenobergrenzen, Sortiments-einschränkungen und engen Baugrenzenfenster ebenso gerecht, wie die räumliche Konzentration des Einzelhandels. Die Festsetzungen stärken daher beispielsweise die Ansiedlung und den Bestand von Gewerbebetrieben im Gebiet entlang der Bundesstraße B76 und sollen somit die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen verhindern. Langfristig werden somit zentrenrelevante Einzelhandelsflächen reduziert.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Industrie- und Handelskammer Kiel	Aufgefallen ist uns, dass sich die Abgrenzung des Einzugsgebietes auch an einer Auswertung der Kundenbefragung durch die GfK Prisma – aus 2007 – orientiert. GfK Prisma hatte allerdings im „Einzelhandelskonzept für Raisdorf“ 2007 ein Einzugsgebiet mit einer Einwohnerschaft von 387.000 Einwohnern ermittelt (Seite 81). Im Einzelhandelskonzept Stadt Schwentinental der BulwienGesa AG liegt dieser Wert bei 408.200, also ein um knapp 21.000 Einwohner erweitertes Einzugsgebiet (Seite 13). Dies dürfte sich aus der jetzigen Hinzunahme der nordwestlich gelegenen Kieler Stadtteile ergeben.	<p>Die empirische basierte Abgrenzung des Einzugsgebietes stützt sich auf eine bereits von GfK Prisma im Jahre 2007 an den wesentlichen außenwirksamen Fachmarktstandorten im Ostseepark durchgeführte Kundenbefragung nebst Kundenherkunftsermittlung. Die Urlisten zur Kundenherkunft, d. h. eine Auszählung nach Wohnorten, stellte GfK Prisma der BulwienGesa AG zur Verfügung. Damit war der BulwienGesa AG eine selbstständige Ableitung des Einzugsgebietes unter Berücksichtigung der Befragungsergebnisse nach eigenen Standards möglich. Darüber hinaus dient die differenzierte Auswertung der Kundenherkunft der Ermittlung der Marktdurchdringung, der Zonierung des Einzugsgebietes sowie der Erstellung einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung. Die Abgrenzung des Einzugsgebietes schließt schlüssigerweise nicht alle jene Gemeinden ein, aus denen noch der letzte Kunde für den Ostseepark gewonnen werden kann, sondern setzt eine gewisse Intensität der Marktdurchdringung voraus. Sie ist unter Berücksichtigung statistischer Schwankungen überschlägig mit einem Niveau definiert, dass etwa 10 % der in der Standortgemeinde erzielten Marktdurchdringung erreicht.</p> <p>In der von GfK Prisma genommenen Gesamtstichprobe sind etwa 7 ‰ aller Einwohner Schwentinental enthalten. Dem Einzugsgebiet werden insoweit in etwa die Markträume zugeordnet, in denen noch rund 0,7 ‰ der Einwohner angesprochen werden konnten. Daraus leitet sich - mit leichten Glättungen auf Grund statistischer Schwankungen - die Gesamtableitung des Einzugsgebietes sowie seine räumliche Gliederung nach Marktzone mit in sich etwa homogener Einkaufsorientierung auf den Ostseepark ab. Die Ableitung ist auf Seite 14f des Einzelhandelskonzeptes dargestellt.</p> <p>Im Ergebnis verhält es sich so wie von der IHK vermutet: Neben einigen kleineren Gemeinden im Randbereich sowie der zwischenzeitlichen Einwohnerentwicklung ist vor allem die vollständige Einbeziehung der Stadt Kiel in das Einzugsgebiet dafür verantwortlich, dass die darin ausgewiesene Einwohnerzahl um rund 21.000 höher ausfällt als im GfK Prisma-Gutachten aus 2007.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Industrie- und Handelskammer Kiel	<p>Angesehen haben wir uns noch einmal die Ergebnisse der damaligen Kundenbefragung durch die GfK Prisma; deren Zusammenfassung lautet: „Im Hinblick auf explizite Ergänzungswünsche des bestehenden Angebots sind [...] nur wenige Vorschläge artikuliert worden. Als vordringliche Verbesserungsaufgabe ist [...] die Optimierung der Verkehrsflüsse am Standortbereich OSTSEEPARK zu nennen" (Seite 79). Das deutet jedenfalls nicht auf einen primär flächenbezogenen Ergänzungsbedarf im Ostseepark bzw. an einer bestimmten Stelle des Ostseeparks hin.</p> <p>Immer noch zu optimistisch – leider – erscheint uns die im aktuellen Einzelhandelskonzept getroffene Einschätzung, dass [...] kein entscheidendes Bevölkerungswachstum im Einzugsgebiet zu erwarten" sei (Seite 60). Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein hat am 22.11.2007 eine Prognose zur voraussichtlichen Einwohnerentwicklung in Schleswig-Holstein bis 2025 herausgegeben. Für den Kreis Plön wird ein Rückgang von über 6.000 Einwohnern prognostiziert.</p> <p>Auf sonstige Details der Studie von BulwienGesa AG wollen wir nicht in Breite eingehen, etwa mögliche Interpretationsspielräume diskutieren, die es in solchen Fällen bekanntlich immer gibt. Für wichtiger halten wir eine Beschäftigung mit dem Grundmuster der Konzeptüberlegungen. Dieses Grundmuster basiert einmal mehr auf der Arithmetik der Wegnahme von Einzelhandelszentralität aus Nachbarkommunen durch erfolgreichen Wettbewerb. Solange dieser Wettbewerb den landesplanerisch und städtebaulich akzeptierten Zielvorstellungen nicht entgegensteht, ist dies marktwirtschaftlich gewollt und letztlich Investorensache. Wie wir oben dargelegt haben, ist das im Falle Ostseepark Schwentinental aber gerade nicht der Fall. Damit kommt es auf die gerichtlich strapazierte 10% Abzugsmarke als Berechnungsmaßstab gar nicht erst an.</p>	<p>Die treibende Motivation für die Ausweisung und Entwicklung eines Kernbereiches innerhalb des Ostseeparks ist der Wunsch der Stadt Schwentinental nach einem Geschäftszentrum, welches städtebaulichen Ansprüchen genügt und über das Vorhalten eines breiten Warenangebotes hinaus die Voraussetzungen für eine echte Mittelpunktfunktion erfüllen kann. Etwaige Kundenwünsche nach einer weiteren Angebotskompletterung, welche in der von GfK Prisma durchgeführten Kundenbefragung 2007 vorgebracht worden sind, spielen hierbei allenfalls eine sekundäre Rolle.</p> <p>Insofern ist auch der Umstand, dass nur ein geringer Teil der befragten Kunden Ergänzungswünsche äußerte, vor dem Hintergrund des bereits vorhandenen umfassenden Angebotes einerseits erklärlich, andererseits aber nicht ausschlaggebend für die Entwicklung des Rahmenplans. Langfristig steht eine Verbesserung der Standortqualität im Vordergrund der Planung; umzusetzen ist sie jedoch nur durch eine fokussierte Neuentwicklung, wofür der Bereich des B-Plans 57A als einziger die notwendigen Handlungsspielräume bietet. Der in Form vieler Standortinseln ungeordnet gewachsene Altbestand ist hierfür kaum geeignet und wird nur teilweise (künftiger B-Plan 57B) in den zu entwickelnden Kernbereich aufgenommen.</p> <p>Im langfristigen Trend nehmen die Pro-Kopf-Ausgaben im stationären Ladenhandel real um etwa 0,5 % p. a. zu. Entsprechend können jährliche Einwohnerrückgänge bis zu dieser Größenordnung ausgeglichen werden. Im Einzugsgebiet des Ostseeparks werden keine Einwohnerrückgänge prognostiziert, die diese Schwelle überschreiten. Im Raum Kiel und insbesondere in der Stadt Kiel ist zudem weiterhin mit Bevölkerungswachstum zu rechnen. Die prognostizierten Anstiege in Kiel und der Rückgang im Kreis Plön gleichen sich im Betrag zudem aus. Im Ergebnis kommt es zu einer leichten Verschiebung der Einwohnergewichte im Einzugsbereich des Ostseeparks.</p> <p>Nicht der Ausbau vermeintlich unterentwickelter Zentralitätswerte oder Kaufkraftbindungen in Schwentinental ist Anlass für die Entwicklung der „Neuen Mitte“, sondern die Absicht der Stadt Schwentinental, sich ein Geschäfts- und Stadtzentrum in angemessener städtebaulicher Qualität zu geben.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Industrie- und Handelskammer Kiel</p>	<p>Im Gutachten der BulwienGesa AG wird zudem vorausgesetzt, dass eine Hauptlast der aus Richtung des ertüchtigten Ostseeparks einsetzenden Abzugsentwicklung vor allem der Bereich Citti/Ikea/Plaza zu tragen hätte: „Gedeckelte“ Umverteilungsquote von durchschnittlich 9,9% beim modischen Bedarf, Elektro/Technik und persönlicher Bedarf. Das klingt plausibel in der prognostischen Herleitung, setzt aber voraus, dass gerade diese Unternehmen die drohenden Abzüge quasi reaktionslos hinnehmen. Das wäre wirklichkeitsfremd. Für viel wahrscheinlicher halten wir eine Strategie der Gegenwehr – ggf. auch durch erneute Expansionsbestrebungen.</p> <p>Die ohnehin als hoch eingeschätzte Umverteilungsbewegung im Ostseepark selbst könnte eine Dramatisierung erfahren. Das würde die beabsichtigte Konzentration auf den ZVB zwar befördern, das Leerstandsproblem insgesamt aber deutlich aufbrechen lassen. Außerdem käme es zu einer Umlenkung von weiteren Teilen des Kaufkraftabzuges in teilweise empfindlichere Versorgungsbereiche. Dazu gehört möglicherweise auch die Kieler Innenstadt, eher noch die an Schwentinental angrenzenden Stadtteile Kiels. Wir sehen aber vor allem die zentralen Orte des Kreises Plön, also Lütjenburg, Plön, Preetz oder Schönberg, die ein weiteres Mal ein „Notopfer“ für den einzelhandelsbasierten Versuch der Stabilisierung und Weiterentwicklung des Ostseeparks zu leisten hätten.</p> <p>Dafür spricht auch, dass laut Gutachten der BulwienGesa AG die Versorgungsfunktion des Ostseeparks für den Landkreis Plön deutlich höher einzuschätzen ist, als für die Stadt Kiel (Seiten 55, 59). Hier sei einmal die Anmerkung gestattet, dass die Einwohner dieser Orte keinesfalls auf das eigene Auto angewiesen sind, um den Ostseepark zu erreichen. Die bestehenden Busverbindungen von dort – auch von Oldenburg – unmittelbar in den Ostseepark hinein und wieder zurück haben während der üblichen Ladenöffnungszeiten eine relativ dichte Taktfolge. Wir haben uns das vor Ort einmal angesehen und dabei festgestellt, dass man als „Busfahrer“ offenbar auch zwischen Ostseepark und Citti-Park pendeln kann. Wir nehmen das als weiteren Beleg dafür, wie hochgradig vernetzt die Einkaufs- und Pendlerströme längst sind.</p>	<p>Expansive Bestrebungen sind am Standortbereich Plaza/Citti-Park/Ikea auf Grund der bereits hohen Reichweite und der Verkehrsgunst generell zu erwarten (jüngst z. B. durch Ansiedlung Möbel Kraft/Sconto). Es obliegt der Stadt Kiel, anhand des vorgelegten Einzelhandelskonzeptes eine geordnete und verträgliche Entwicklung zu steuern.</p> <p>Längerfristig ist eine Konzentration (zentrenrelevanter) Handelsflächen auf die zu entwickelnde Neue Mitte durchaus intendiert, weil weniger ein Flächenausbau, als vielmehr eine höhere städtebauliche Qualität im Vordergrund der Gesamtentwicklung stehen. Die umliegenden B-Pläne sehen unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes entsprechende Sortimentseinschränkungen vor und begrenzen dort die Entwicklungsspielräume. Leerstände können dort längerfristig nicht ausgeschlossen werden und würden letztlich in einen Umnutzungsprozess münden.</p> <p>Einer möglicherweise reduzierten Belastbarkeit umliegender Zentren ist in der überschlägigen Wirkungsanalyse des Einzelhandelskonzeptes bereits Rechnung getragen – der ausgewiesene Flächenrahmen führt dort zu absehbar deutlich unter -10 % liegenden Umverteilungsquoten. Eine differenzierte Wirkungsanalyse ist bei Projektkonkretisierung nachzureichen (s. diesbezügliche Empfehlung im Einzelhandelskonzept Seite 83).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der geschilderte Sachverhalt ist bekannt und wurde bei der regionalen Wirkungsanalyse berücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Industrie- und Handelskammer Kiel	<p>Nochmals unser dringender Appell: Diese Vernetzung sollte in interkommunale Verständigung über die jeweiligen Einzelhandelsstrukturen münden. Das gemeinsame Einzugsgebiet darf unter guten Nachbarn nicht als Reservoir für „feindliche“ Kaufkraftabzüge definiert werden, sondern als gemeinsames Terrain mit abgestimmten Versorgungsaufgaben. Ansonsten wären sämtliche Aktivierungsbemühungen in Richtung Nahversorgung zum Scheitern verurteilt. Auch der Landesentwicklungsplan 2010 gibt hier keine einzelhandelsbezogenen Spielräume – wofür sich im Übrigen die Industrie- und Handelskammern des Landes sehr eingesetzt haben.</p> <p>Der im Einzelhandelskonzept der Studie von BulwienGesa entwickelte, „maximal verträgliche Entwicklungsspielraum“ für zentrenrelevante Warengruppen in einem Rahmen von 24.000 bis 27.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollte also in die Abstimmung mit den Nachbarn gestellt werden. Dies sollte nicht unter dem Vorzeichen bestehender Abstimmungszwänge und prozessualer Vorkehrungen stehen. Die Stadt Schwentinental sollte verdeutlichen, dass man sich im gegenseitigen Interesse nachbarschaftlich und fair zu verständigen sucht. Das sehen wir selbstverständlich nicht als Einbahnstraße, die aus Schwentinental in Richtung Kiel führt.</p>	<p>Die Stadt Schwentinental hat bereits damit begonnen, Kontakte mit den Nachbargemeinden aufzunehmen. Diese werden mit den Planungsunterlagen demnächst erneut beteiligt.</p> <p>Die Handelsagglomeration „Ostseepark“ stellt einen Sonderfall dar und muss wie dieser auch behandelt werden. Es wird auf die bisherigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Die Stadt Schwentinental hat bereits damit begonnen, Kontakte mit den Nachbargemeinden aufzunehmen. Der verträgliche Entwicklungsspielraum hat sich gemäß Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens verkleinert; er liegt jetzt bei 22.750 m<sup>2</sup> VK und wird durch die Festsetzungen in den einzelnen Bebauungsplänen sichergestellt.</p>
21	Forstbehörde Mitte des Landes Schleswig-Holstein, Memelndstraße 15 24537 Neumünster 09. Dezember 2010	Gegen den o.a. B-Plan bestehen seitens der Forstbehörde keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
22	Handwerkskammer Lübeck, Sekretariat Betriebsberatung und Wirtschaftspolitik, Breite Straße 10 /12, 23552 Lübeck 20. Januar 2011	<p>Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
23	SWKiel Service GmbH, Knooper Weg 75, 24116 Kiel 06. Januar 2011	<p>Die oben aufgeführte „Aufstellung des B-Planes Nr. 57“ der Stadt Schwentinental haben unsere Fachbereiche hinsichtlich unserer Versorgungsleitungen geprüft. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Unsere vorhandenen Gasdruckregel- und Netzstationen sind in der Lage nicht veränderbar, wir bitten um Sicherung der vorhandenen Standorte, siehe Anlage.</p> <p>Die Leitungstrassen müssen für uns jederzeit zugänglich sein.</p> <p>Bei Baumbepflanzungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m zu unseren Versorgungsanlagen einzuhalten.</p> <p>Die aktuellen Bestandsunterlagen unserer Versorgungsleitungen fordern Sie bitte über das Postfach <a href="mailto:auskunft.plankammer@swkiel.de">auskunft.plankammer@swkiel.de</a> an.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
28	Stadt Preetz Bahnhofstraße 24 24211 Preetz 28. Januar 2011	<p>Für die Übersendung des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 57 der Stadt Schwentinental danke ich Ihnen.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Preetz nehme ich im Einvernehmen mit dem Bauplanungsausschuss dazu wie folgt Stellung und erhebe gegen die geplante massive Erweiterung der Einzelhandelsflächen deutliche Bedenken an, die ich wie folgt begründe:</p> <p>Die Stadt Preetz ist nach dem Landesentwicklungsplan als Unterzentrum ausgewiesen und gehört zum äußeren Siedlungsachsen-schwerpunkt der Landeshauptstadt Kiel. Als Unterzentrum sollen wir für die Bevölkerung unseres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicherstellen. In dieser Funktion ist unser eigener Standort zu stärken, das Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.</p> <p>Mit rd. 16.400 Einwohnern ist Preetz die größte Stadt im Kreis Plön und verfügt über einen insgesamt typisch kleinstädtischen Einzelhandelsbesatz. Den wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt bildet der innerstädtische verkehrsberuhigte Einkaufsbereich mit zahlreichen Märkten und Geschäften. Ansonsten sind im übrigen Stadtgebiet diverse Einzelhandelsstandorte in Streulagen erkennbar. Damit nimmt Preetz seine Aufgabe als Unterzentrum zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs wahr, so dass die Bevölkerung relativ gut versorgt werden kann.</p> <p>Insofern liegt eine wünschenswerte Einzelhandelszentralisierung für den hiesigen Standort vor, die auch den Geschäftsinhabern eine wirtschaftliche Betriebsführung gestattet.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Stadt Preetz</p>	<p>Wir haben durch eine bedarfsgerechte Planung unseren eigenen Standort den Bedingungen des Landesentwicklungsplanes angepasst und durch kräftige Investitionen im Innenstadtbereich sowie durch Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen zur deutlichen Attraktivitätssteigerung beigetragen. Diese Investitionen zur Versorgung unserer Bevölkerung sehen wir durch eine unbegrenzte und weiter ausufernde Entwicklung der Stadt Schwentinal deutlich gefährdet.</p> <p>Der Standort Schwentinal weist eine weit über dem Durchschnitt liegende Zentralitätskennziffer aus, die weit über die Versorgung der eigenen Bevölkerung hinausgeht. Sie drückt aus, dass Schwentinal eine Versorgungsbedeutung hat, die mehr als das Sechsfache der dort vorhandenen Kaufkraft für das Umland ausmacht. Dies bedeutet für die im Umland angesiedelten Geschäfte bereits heute einen erheblichen Abzug möglicher Kaufkraft.</p> <p>Dabei haben wir auch zur Kenntnis zu nehmen, dass bereits heute im Ostseepark ein erheblicher Leerstand zu bemerken ist, der trotz unterschiedlicher Vermarktungsbemühungen nicht gefüllt werden kann.</p>	<p>Die Einzelhandelszentralitäten im Ostseepark sind unbestritten hoch. Sie bilden zunächst jedoch nur einen einfachen Saldo aus Umsatz und ortsansässiger Kaufkraft ab, sagen jedoch nichts über die Intensität der Marktdurchdringung im Umland aus und lassen deshalb auch keine Rückschlüsse darüber zu, ob und in welchem Maße durch die Angebotsmassierung im Ostseepark bereits benachbarte Zentren in ihrer Funktion beeinträchtigt sein könnten. Diesbezüglich macht es einen erheblichen Unterschied, ob die überörtlichen Umsätze in einem weit ausladenden Raum, dafür aber mit geringer Kaufkraftbindung, oder in einem räumlich kompakteren Einzugsgebiet und darin jedoch mit einer hohen Kaufkraftbindung getätigt werden. Insofern ist die Berechnung der tatsächlichen Kaufkraftbindung diesbezüglich aussagekräftiger als die Zentralität.</p> <p>Der Ostseepark spricht derzeit nachweislich ein relativ weitläufiges Einzugsgebiet mit etwa 410 Tsd. Einwohnern an. Die Intensität der Kaufkraftbindung innerhalb dieses Einzugsgebietes fällt jedoch mit insgesamt 11 % noch moderat aus (vgl. hierzu Einzelhandelskonzept Schwentinal, Seite 53ff). Sie bewegt sich für den Ostseepark zwischen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ø ca. 40 % in Schwentinal selbst (Spanne nach Warengruppen: 29 - 60 %),</li> <li>• ø ca. 12,4 % im ländlichen Umland-Einzugsgebiet: (Spanne nach Warengruppen: ca. 9 - 34 %) und</li> <li>• ca. 8 % im Kieler Stadtgebiet: (Spanne nach Warengruppen: ca. 6 - 18 %).</li> </ul> <p>Damit stellt sich der Ostseepark zwar zweifellos als leistungsstarker Standort dar, doch wirkt er für seinen Einzugsbereich insgesamt nicht dominant und erst recht nicht erdrückend.</p> <p>Der Leerstand im Ostseepark ist bisher im Wesentlichen baurechtlich oder durch strukturelle Objektmängel bedingt und nicht Ausdruck eines Flächenangebotes, welches die Marktnachfrage bereits übersteigt. In der jüngsten Vergangenheit trug möglicherweise auch die zwischenzeitlich gerichtlich für unwirksam erklärte Veränderungssperre dazu bei, dass einzelne Flächen zeitweise nicht platziert werden konnten.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Stadt Preetz	<p>Grundsatz der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen, nach Größe und Angebot differenziert verteilt, mit Schwerpunkten in den zentralen Orten bereitgestellt werden. Die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen soll an der sortimentsbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein.</p> <p>Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).</p> <p>Hinsichtlich der uns vorgelegten Planung sieht die Stadt Preetz eine weiterhin unangemessene und ungehinderte Erweiterung von Einzelhandelsflächen in der Stadt Schwentinental, die eine Rücksichtnahme auf den benachbarten zentralen Ort vermissen lässt.</p>	<p>Die Sonderstellung des Ostseeparks muss bei der landesplanerischen und regionalplanerischen 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 und vielfältigen Baugenehmigungen beruht, als auch einer bestandsorientierten Entwicklung Rechnung getragen werden.</p> <p>Von einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte ist nicht auszugehen. Hierzu sind in den Bebauungsplänen entsprechende Festsetzungen aufgenommen worden.</p>
		<p>Zur Vermeidung von nachhaltigen Störungen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen im relevanten Einzelhandels- und Zentrengefüge wurden maximal verträgliche Entwicklungsspielräume nach Warengruppen ermittelt. Auch wenn das Einzelhandelsgutachten unterstellt, dass eine Beeinträchtigung von bis zu 10 % Umsatzeinbußen als verträglich beurteilt wird, widerspricht die Stadt Preetz dieser unterstellten Verträglichkeit.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Stadt Preetz</p>	<p>Für Preetz bedeutet die vorgestellte Planung einen Verlust von rd. 2,8 Mio. € Kaufkraft, rd. 5,5 % der Umsätze des periodischen Bedarfs. Hier wird insbesondere unsere Innenstadt mit einem Umsatz von 32,5 Mio. € sehr betroffen sein, so dass das Stadtzentrum fast an die zehnpromtente Belastungsgrenze heranreicht. Zudem enthält die Aufstellung des BulwienGesa-Gutachtens nicht mehr den aktuellen Angebotsstand, da sich inzwischen auch hier Veränderungen ergeben haben. Insgesamt werden die Auswirkungen auf Preetz, offenbar weil diese unter der angenommenen 10%-Schwelle liegen, sehr kurz und ohne weiteren Tiefgang abgehandelt.</p> <p>Gleiche Bedenken macht die Stadt Preetz für die Entwicklungsspielräume bei der Warengruppe „Modischer Bedarf“ (-6,6 % bei 6,8 Mio. € Umsatz), bei der Warengruppe "Technik" (-5,7 % bei 2,4 Mio. € Umsatz), bei der Warengruppe "Persönlicher Bedarf" (- 6,2 % bei 8,9 Mio. € Umsatz) geltend.</p> <p>Bezogen auf die kleinteiligen der sich hinter den Warengruppen verbergenden Einzelhandelsgeschäfte bedeutet ein Rückgang von bis zu rd. 7 % sehr wohl eine bedeutsame Beeinträchtigung des Einzelnen und kann im besonderen Fall die Schwelle der Unwirtschaftlichkeit erreichen.</p>	<p>Als Orientierungswert für die Überschreitung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine Umsatzabgabe von maximal 10 % an betroffenen Wettbewerbsstandorten angesetzt. Dieser Schwellwert 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. 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 &lt; 10 % Umsatzabgabe, 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-Warengruppen 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. Gleichwohl empfiehlt das Einzelhandelskonzept bei Konkretisierung des Branchenmixes in der „Neuen Mitte“ Schwentinental, diesen anhand einer differenzierteren Wirkungsanalyse zu verifizieren. Hierbei wären auch die Umland-Zentren einer vertieften Untersuchung zu unterziehen. Demnach steht Anlass zur Annahme einer signifikanten Verschädigung, wären im Einzelfall die noch vertretbaren Verdrängungsquoten ggf. abzusenkten.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Stadt Preetz	Es ist für die Stadt Preetz daher nicht einsehbar, dass die im Ergebnis des BulwienGesa-Gutachtens festgestellte atypisch faktische Ausgangs- und Bestandsaufnahme der Einzelhandelsstrukturen der Stadt Schwentinal weiter verfestigt und planerisch verschlimmert wird. Wie festgestellt, ist eine entsprechende Erweiterung der Einzelhandelsflächen für die Versorgung der Stadt Schwentinal unbedeutend. Offenbar soll von dem verfügbaren Flächenpotential auf weitere Verkaufsflächen ohne Rücksicht auf benachbarte Einzelhandelsstrukturen geschlossen werden. Diesen Ansatz unterstützt die Stadt Preetz nicht, da diese ungehemmte Entwicklung unseren eigenen Standort deutlich schwächt, ohne dass dafür ein Bedarf erkennbar ist.	Mit dem Bebauungsplan soll die bisher ungeordneten Einzelhandelsstrukturen städtebaulich erfasst und planerisch entwickelt werden. Darüber hinaus verfolgt die Stadt Schwentinal mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Schaffung einer „Neuen Mitte“.  Die bereits bestehenden Handelseinrichtungen besitzen Bestandsschutz. Diesem muss bei der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen werden. Bauplanungsrechtlich bedeutet dies, dem Einzelhandel auch moderate Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Allein deshalb kommt es zu einem Anstieg der Verkaufsflächenzahl gegenüber dem heutigen Stand.
		Die Stadt Preetz sieht kein übergeordnetes Interesse an einer Erweiterung der Verkaufsflächenentwicklung, solange nicht die jetzigen chaotischen Strukturen im Ostseepark geordnet werden, aus denen sich eventuell neue Planungsansätze ergeben können. Deshalb wird die Stadt Preetz der vorgelegten Planung kein Einvernehmen erteilen können.	Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan verfolgt genau das Ziel, die „chaotischen“ Strukturen zu erfassen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.
30	Stadt Plön, Fachbereich 3, Bauen und Liegenschaften Schloßberg 3-4 24306 Plön 23. Februar 2011	Ich bedanke mich zunächst für die Fristverlängerung zur Abgabe meiner Stellungnahme, die aufgrund des Umfangs der vorgelegten Unterlagen einer umfangreicheren Prüfung bedurfte. Nachfolgend gebe ich Ihnen meine kritische Stellungnahme zur Kenntnis und bitte, diese in die Abwägung einzubeziehen und mich dann über das Abwägungsergebnis zu unterrichten.	
		<p><b>Untersuchungsmethodik der Verträglichkeitsprüfung: Vorhabenunabhängige Betrachtung</b></p> <p>Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts bestimmt BulwienGesa pauschal und vorhabenunabhängig eine „Verträglichkeit“ für zusätzliche Verkaufsflächen in den Warengruppen „Periodischer Bedarf“, „Modischer Bedarf“, „Elektro/Technik“ und „Persönlicher Bedarf/sonstige Hartwaren“ (vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Schwentinal, S. 60 ff). Diese Methodik widerspricht sowohl der gängigen gutachterlichen Praxis als auch den Vorgaben der Regionalplanung und wird u.E. einer gerichtlichen Prüfung nicht standhalten.</p>	Im Rahmen des Schwentinaler Einzelhandelskonzeptes erfolgte die Bestimmung eines maximalen Flächenrahmens, innerhalb dessen im Ostseepark voraussichtlich eine zusätzliche Verkaufsflächenansiedlung möglich ist, ohne das Beeinträchtigungsverbot zu verletzen. Ein konkret operationalisierbares Vorhaben war zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt und eine Wirkungsanalyse für ein solches Vorhaben somit auch nicht Gegenstand der Untersuchung. Infolgedessen ist hinsichtlich der Umsetzung der voraussichtlich verträglichen Umsatzspielräume in Verkaufsflächen auch mit Spannen für die anzunehmenden Flächenproduktivitäten gearbeitet worden. Der Flächenrahmen dient als Grundlage für die regionale Abstimmung, als Vorgabe für Investorenplanungen sowie zur Orientierung in der einzuleitenden Bauleitplanung. Für ein konkretes Vorhaben wäre eine projektspezifische Wirkungsanalyse einzuholen (s. Einzelhandelskonzept Schwentinal Seite 83).

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Stadt Plön	Der LEP schreibt eindeutig vor: „Ob Beeinträchtigungen bestehender oder geplanter Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationszentren durch andere Planungen oder die Ansiedlung von Vorhaben ausgelöst werden können, ist jeweils im Einzelfall insbesondere unter Beachtung der Größe und des Sortiments des Ansiedlungsvorhabens oder der Planung zu beurteilen" (LEP 2.8 Begründung zu 5, S. 57).	
		So ist es für die korrekte Berechnung der durch ein Vorhaben ausgelösten Veränderung der Kaufkraftströme von erheblicher Bedeutung, ob sich die Verkaufsfläche auf einen einzigen Anbieter konzentriert oder eine Vielzahl kleinerer Betriebe verteilt, welches Teilsortiment der jeweiligen Warengruppe angeboten wird [Fußnote: Die BulwienGesa-Warengruppe „persönlicher Bedarf/sonstige Hartwaren" umfasst z.B. die Einzelsortimente Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Büro- und Schreibwaren, Zeichenmaterial, Spielwaren, Bücher, Geschenkartikel, Uhren/Schmuck, Gebrauchtwaren, Sanitätsbedarf/Optik/ Akustik, Zoobedarf und Musikinstrumente (BulwienGesa Einzelhandelskonzept Stadt Schwentental, S. 17) und um welchen Betriebstyp es sich handelt (die Spannbreite reicht hier vom FactoryOutlet bis zum Sonderpostenmarkt). Im Einzelfall ist deshalb eine ungleich stärkere Belastung einzelner Einzelhandelsstandorte im regionalen Umfeld möglich als im Rahmen der Marktverteilungsrechnungen dargestellt.	Bei der Bauleitplanung zum Ostseepark handelt es sich um Angebotsbebauungspläne und keine vorhabenbezogenen bzw. vorhabenorientierten B-Pläne. Demnach können noch keine Einzelermittlungen für mögliche einzelne Vorhaben durchgeführt werden. Durch die Festsetzungen in den einzelnen Bebauungsplänen ist die Regelungs- und Steuerungsabsicht des Einzelhandels erkennbar. Es wird dadurch sichergestellt, dass benachbarte Versorgungsstrukturen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stadt Plön	<p><b>Berechnung der maximal möglichen Verkaufsflächen</b></p> <p>Aus der Berechnung des maximal verträglichen Neuumsatzes leitet BulwienGesa anschließend maximal verträgliche Verkaufsflächen-spielräume ab. Die dabei zugrundegelegten Flächenproduktivitäten sind allerdings deutlich zu niedrig angesetzt, Eine Raumleistung von 3.200 € pro qm, wie sie im Einzelhandelskonzept als Obergrenze angesetzt wird, wird im Bereich des Modischen Bedarfs regelmäßig überschritten und auch im Bereich Elektro/Technik ist bekannt, dass Großanbieter wie etwa MediaMarkt oder Saturn Raumleistungen von deutlich über 7.000 € pro qm erwirtschaften können (Quelle: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Markt- und Strukturdaten des Einzelhandels 2008).</p> <p>Berücksichtigt man die bevorstehende städtebauliche Umgestaltung des Geländes, die zu einer Erhöhung der Gesamtattraktivität führen wird, und die enormen Agglomerationsvorteile, von denen die einzelnen Betriebe durch die Konzentration an einem Standort profitieren können, müsste die durchschnittliche Raumleistung etwa dem Wert vergleichbarer Fachmarktzentren, wie etwa dem konkurrierenden CITTI-Park mit 5.200 € pro qm, entsprechen.</p> <p>Sollten tatsächlich die angedachten 24.000-27.500 qm zusätzlicher Verkaufsfläche verwirklicht werden, wären folglich deutlich höhere Umverteilungseffekte in der Region zu erwarten. Eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche kann nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Das Risiko, dass ein die Vorgaben ausfüllendes Planvorhaben sich realiter doch als "nicht verträglich" erweisen sollte, ist allerdings im Sinne eines "Worst-Case-Ansatzes" durch mehrere einschränkende Annahmen/Prämissen reduziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Als Regelvermutung für "zentrenschädigende" Umsatzumverteilungen ist aus der aktuellen Rechtsprechung hierzu eine untere Grenze von 10 % Umsatzumverteilung als Limit herangezogen worden.</li> <li>- Der besonders im Standortwettbewerb mit dem Ostseepark stehende Kieler Sonderstandort Citti-Park/Plaza/Ikea ist in den Rahmen der zu prüfenden Zentren aufgenommen, obwohl er als Sonderstandort nicht den Status eines "Zentralen Versorgungsbereichs" genießt. Da dort die Umsatzumverteilungsschwelle von 10 % zuerst erreicht wird, ergeben sich für alle zentralen Standorte entsprechende Reserven; die rechnerische Belastung liegt dort stets unter 7 % zu erwartender Umsatzumverteilung.</li> <li>- Für die angesetzten Raumleistungen für die Erweiterungsflächen ist ein Korridor gewählt worden, der um ca. 10 - 25 % über den derzeit im Ostseepark getätigten Flächenleistungen liegt, obwohl der lokale Wettbewerb sich erheblich verschärfen würde und realiter eher mit niedrigeren Werten zu rechnen ist.</li> <li>- Vom ausgewiesenen verträglichen zusätzlichen Flächenrahmen in Höhe von ca. 24.000 - 27.500 qm VKF für "zentrenrelevante" Sortimente sind die zum Untersuchungszeitpunkt bestehenden nicht ausgefüllten Baurechte und Leerstände abzuziehen. Es sei denn, einzelne dieser Flächen würden in einem Neubauvorhaben aufgehen. Zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung waren dies rund 17.600 qm VKF, nach jüngsten Berechnungen dürften es über 19.000 qm sein. Zwischenzeitlich liegen für einige Nachnutzungen Bauanträge vor. Die zu erwartende Auslastung dieser Nachnutzungen (z. B. Verlagerung + Erweiterung BonPrix-Textilfachmarkt in vormalige Leerstandsfläche im Parc 's) liegt deutlich unter dem im Einzelhandelskonzept angesetzten Rahmen.</li> <li>- Die Wirkungsanalysen im Einzelhandelskonzept berücksichtigen zwar konkurrenzbedingte interne Umsatzumschichtungen im Ostseepark (bestehende Anbieter geben Umsätze an die "Neue Mitte" ab), nicht jedoch möglich sind Verlagerungen ganzer Betriebe dorthin, was jedoch durchaus intendiert ist. Eine Nachnutzung mit "zentrenrelevanten Kernsortimenten" wäre an den Altstandorten in weiten Teilen des Ostseeparks (künftige Planbereiche 57 c und 57 d) nicht mehr möglich.</li> </ul>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stadt Plön	<p><b>Verdrängungsquoten</b></p> <p>Für die Berechnung der Verdrängungsquoten stellt BulwienGesa die prognostizierten Umverteilungsumsätze den Ist-Umsätzen des Einzelhandels der jeweiligen Nachbarkommunen gegenüber und kommt dort zu relativ geringen prozentualen Umsatzeinbußen, die deutlich unterhalb der in der Rechtsprechung häufig als kritischer „Abwägungsschwellenwert“ genannten 10%-Grenze liegen. Damit soll nachgewiesen werden, dass keine schädlichen Auswirkungen für die relevanten Einzelhandels- und Zentrenstrukturen im Einzugsgebiet zu erwarten sind. Das BauGB legt jedoch eindeutig fest, dass der Schutzgegenstand laut § 34 Absatz 3 nicht die Gesamtgemeinde, sondern deren zentrale Versorgungsbereiche sind. Die Gegenüberstellung von prognostizierten Umsatzeinbußen und IST-Umsatz hätte folglich explizit für die Innenstädte und Nahversorgungszentren in der Region erfolgen müssen.</p>	<p>Eine differenzierte Berechnung nach ZVB´s und Außenlagen/Streulagen ist erfolgt, jedoch in der nur schwach belasteten Marktzone 3 (in der auch Plön liegt) nicht differenziert dargestellt. Die Umschichtungswirkungen sind dort allgemein so niedrig, dass eine Lagedifferenzierung keine zusätzlichen Erkenntnisse bringt.</p> <p>Demnach ergeben sich für die Plöner Innenstadt je nach Branche Belastungsquoten von knapp 2 % bis ca. 4 %.</p> <p>Zur möglichen Vorschädigung benachbarter Standorte durch den bestehenden Ostseepark sind die Kaufkraftbindungsquoten in der Ausgangslage berechnet und bewertet worden (s. Einzelhandelskonzept Schwentental Kap. 6.2 und 6.4); zudem wurden - soweit vorhanden - Einzelhandelskonzepte der umliegenden Städte auf entsprechende Befunde ausgewertet. Plön liegt mit der Masse seines eigenen Einzugsgebietes in der Randzone 3 des Schwententaler Einzugsgebietes. Die Schwententaler Kaufkraftbindungsquoten sind dort mit Werten von durchschnittlich 3 % (Periodischer Bedarf) bis 31 % (Elektro/Technik) moderat ausgeprägt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Durchschnittswerte nahezu unversorgte ländliche Räume enthalten und in den jeweiligen Zentralorten deutlich niedriger ausfallen.</p>
		<p>Insbesondere im Bereich des periodischen, aber auch des modischen Bedarfs dürften sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Plön deutlich höhere Umverteilungsquoten ergeben als bislang errechnet. Es fehlt außerdem eine gesonderte Abwägung der Auswirkungen entsprechender Umverteilungsquoten in den einzelnen Kommunen, je nachdem ob z.B. bereits Vorschädigungen des zentralen Versorgungsbereichs vorhanden sind oder ein zentraler Magnetbetrieb gefährdet wird. Denn eine Umsatzumverteilung von weniger als 10% ist noch kein alleiniges Kriterium für eine verträgliche Entwicklung (vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Dez. 2009; AZ 4 C 1.08).</p>	
		<p>Negative Auswirkungen können auch darin bestehen, dass eine Kommune ihre Versorgungsfunktion bislang nicht erfüllen kann und ihre zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben in ihrer zukünftigen Entwicklung eingeschränkt werden (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO). Gerade für die Stadt Plön als touristisch geprägter Standort sind eine intakte innerstädtische Einzelhandelsstruktur und ein geordnetes Ortsbild von großer Bedeutung. Städtebauliche Effekte im Sinne einer aufkommenden Leerstandsproblematik würden die Entwicklung der Stadt demzufolge in zweifacher Weise beeinträchtigen.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stadt Plön	Die im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Schwentinal vorgelegten Berechnungen basieren auf ungenauen, teilweise sogar falschen methodischen Grundannahmen und vernachlässigen die notwendigen Einzelfallbetrachtungen. Sie können deshalb nicht als Nachweis für eine Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelserweiterungen herangezogen werden.	<p>Die angestellte Marktanalyse berücksichtigt neben eigenen Befunden der BulwienGesa AG die wesentlichen zugänglichen Befunde vorheriger Gutachten und lokaler Einzelhandelskonzepte/Gutachten im Untersuchungsraum. Dies betrifft die Auswertung der Kundenherkunft im Ostseepark ebenso wie die Auswertung von Gutachten zum Einzelhandel in Kiel. Die Analyse ist so gut wie die integrierten Marktdaten und stellt insoweit das beste Analysemodell dar, welches zum Untersuchungszeitpunkt aufzustellen war. Die Abbildung der Marktlage in der Ausgangssituation hat insoweit eine hohe Zuverlässigkeit.</p> <p>Die Prognosesituation ist zwangsläufig mit Unsicherheiten behaftet, da ein untersuchungsfähiges Projekt noch nicht vorlag, sondern anhand einer Vorab-Analyse zunächst der maximale Flächenrahmen hierfür abgeleitet werden sollte. Sobald eine konkretisierte Planung vorliegt, sollte sie durch eine projektspezifische Wirkungsanalyse abgesichert werden.</p>
		<p>Ausbau der Verkaufsflächen und Einzugsgebiet</p> <p>Der Ausbau der Verkaufsflächen in Schwentinal würde die Marktmacht eines bereits heute in Hinsicht auf seine zentralörtliche Versorgungsfunktion völlig überdimensionierten Einzelhandelsstandortes weiter stärken und gefährdet damit die grundlegende Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Systems in Schleswig-Holstein. Ein Ausbau der Verkaufsflächen widerspräche den grundlegenden Aussagen des landesplanerischen Kongruenzgebots (LEP 2.8.5, S. 53 und Begründung zu 5, S. 57). Entsprechend diesem Gebot müssen Art und Umfang großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen. Für Schwentinal als Stadtrandkern II. Ordnung mit mehr als 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich gilt - entsprechend den Vorgaben für ländliche Zentralorte -, dass dort nur Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zulässig sind. Zwar legt der LEP 2010 fest, dass ausnahmsweise auf der Grundlage übergreifender Konzepte in Abstimmung mit der Kernstadt in Stadtrandkern II. Ordnung auch höherwertige Einkaufseinrichtungen möglich sind. Ein solches „übergreifendes Konzept“ muss u. E. als regionales oder Stadt-Umland-Einzelhandelskonzept interkommunal erarbeitet und abgestimmt werden und auch die Interessen der umliegenden zentralen Orte berücksichtigen. Dies ist bislang nicht geschehen.</p>	<p>Die Einstufung der Stadt Schwentinal als Stadtrandkern II. Ordnung gibt einen Ordnungsrahmen vor, der der realen Situation weder in der Vergangenheit, in der Gegenwart und noch zukünftig gerecht wird. Beim Ostseepark Schwentinal handelt es sich um einen regionalen Einzelhandelschwerpunkt, der hinsichtlich Reichweite und Angebotsbreite durch seine schiere Masse 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 Kongruenzgebot bereits in einer offensichtlichen zentralörtlichen Fehleinstufung der Stadt Schwentinal bzw. des Ostseeparks begründet. Die für einen Standort mit nachrangigen Nahversorgungsfunktionen stark überhöhten Zentralitätswerte unterstreichen diesen Umstand zunächst.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Stadt Plön	Darüber hinaus muss laut Kongruenzgebot die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein. Obwohl Schwentinental abgesehen vom eigenen Stadtgebiet über keinen weitergehenden Verflechtungsbereich verfügt (vgl. „Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen“ vom 8. September 2009), umfasst das Einzugsgebiet der Stadt Schwentinental, wie im Einzelhandelskonzept dargestellt, weite Teile des Landkreises Plön und der Stadt Kiel. Damit ist eine <u>wesentliche</u> Überschreitung des Verflechtungsbereichs der Stadt Schwentinental gegeben.	
		Auch die geplanten neuen Einzelhandelseinrichtungen stützen sich zu großen Teilen auf ein Nachfragepotenzial, das ihnen - entsprechend den Zielen der Raumordnung nach einer ausgewogenen Handelsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung - nicht zusteht.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stadt Plön	<p>Mit dem Umsatzvolumen von 298,0 Mio. € überschreitet der Einzelhandel der Stadt Schwentinental die innerhalb des Verflechtungsbereichs vorhandene Kaufkraft von 79,4 Mio. € bereits heute um ein Vielfaches. Dies gilt für nahezu alle Sortimentsbereiche und auch für das nahversorgungsrelevante Angebot, wo einer Kaufkraft von 38,1 Mio. € einem Umsatz von 84,6 Mio. EUR gegenübersteht, was auf hohe Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hinweist. Die Versorgungsfunktion der umliegenden Städte und Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion wird deshalb insbesondere im Bereich der Waren des Grundbedarfs massiv beschnitten. Alleine aus dem im Einzelhandelskonzept als Zone 3a ausgewiesenen Einzugsbereich der Stadt Schwentinental, der unter anderem die Orte Plön, Lütjenburg und Schönberg umfasst, sollen dem vorhandenen Einzelhandel durch die geplanten Neuansiedlungen im Bereich des periodischen Bedarfs nun weitere 10,7 Mio. entzogen werden. Dies betrifft ganz unmittelbar die Gewährleistung der wohnortnahen Nahversorgung. Einem weiteren Ausbau der vorhandenen Verkaufsflächen darf deshalb nicht stattgegeben werden.</p>	<p>Schwentinental generiert überdurchschnittlich hohe auswärtige Umsätze, dies sagt jedoch nichts über die Intensität der Marktdurchdringung im Umland aus und lassen deshalb auch keine Rückschlüsse darüber zu, ob und in welchem Maße durch die Angebotsmassierung im Ostseepark bereits benachbarte Zentren in ihrer Funktion beeinträchtigt sein könnten. Diesbezüglich macht es einen erheblichen Unterschied, ob die überörtlichen Umsätze in einem weit ausladenden Raum, dafür aber mit geringer Kaufkraftbindung, oder in einem räumlich kompakteren Einzugsgebiet und darin jedoch mit einer hohen Kaufkraftbindung getätigt werden. Der Ostseepark spricht derzeit nachweislich ein relativ weitläufiges Einzugsgebiet mit etwa 410 Tsd. Einwohnern an. Die Intensität der Kaufkraftbindung innerhalb dieses Einzugsgebietes fällt jedoch mit insgesamt 11 % noch moderat. Sie bewegt sich für den Ostseepark zwischen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>\varnothing</math> ca. 40 % in Schwentinental selbst (Spanne nach Warengruppen: 29 - 60 %),</li> <li>• <math>\varnothing</math> ca. 12,4 % im ländlichen Umland-Einzugsgebiet: (Spanne nach Warengruppen: ca. 9 - 34 %) und</li> <li>• ca. 8 % im Kieler Stadtgebiet: (Spanne nach Warengruppen: ca. 6 - 18 %).</li> </ul> <p>Damit stellt sich der Ostseepark zwar zweifellos als leistungsstarker Standort dar, doch wirkt er für seinen Einzugsbereich insgesamt nicht dominant und erst recht nicht erdrückend.</p> <p>Faktisch handelt es sich beim Ostseepark um einen klassischen oberzentralen Ergänzungsstandort, welcher, wäre er wenige Kilometer weiter westlich in Kiel gelegen oder wäre er nach Kiel eingemeindet, auch als solcher ausgewiesen und behandelt würde. Umlandreichweite und Marktdurchdringung wären dann sicherlich kein regional strittiges Thema. Der normative Konflikt liegt also primär darin, dass Schwentinental als selbstständige Stadt mit einer nachrangigen Versorgungsfunktion bedacht ist und die tatsächliche, mittlerweile auch langjährig gewachsene, Versorgungsfunktion im Einzelhandel im zentralörtlichen System Schleswig-Holsteins nicht adäquat darstellbar ist. Hierzu wird im Konsens mit Landesplanung, Nachbarn und TÖBs eine adäquate Lösung angestrebt. Im Regionalplan für den Planungsraum III ist die Grundlage hierfür bereits angelegt, indem dort für die vormalige Standortgemeinde Raisdorf mit dem Ostseepark eine überregionale Versorgungsfunktion konstatiert wird.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Stadt Plön	<p><b>Ausweisung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs</b></p> <p>Die Planung, einen Teil des Raisdorfer Gewerbegebietes als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, ist kritisch zu hinterfragen, da sich das Areal nicht in städtebaulich integrierter Lage befindet. Dieses Kriterium wird von vielen Gutachtern und Rechtswissenschaftlern als Voraussetzung für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs eingestuft. Nur wenn eine direkte Anbindung an vorhandene oder geplante Wohngebiete und eine entsprechende Erreichbarkeit auch zu Fuß oder mit dem Rad gegeben ist, kann ein Standort der Versorgungsfunktion eines Ortskerns auch gerecht werden. Die Ausweisung dient u. E. vor allem dazu, einem faktischen Fachmarktstandort die Legitimation für weitere Entwicklungen im Bereich des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels zu gewähren, die an einem solchen nicht integrierten Standort von Seiten der Landesplanung üblicherweise beschränkt werden müssten.</p>	Die Stadt verfolgt das Ziel einen zentralen Bereich zur Schaffung der „Neuen Mitte“ in eigener Planungshoheit zu entwickeln. Der planungsrechtlich besetzte Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ wird in den Entwurfsfassungen der Bebauungspläne nicht mehr verwendet.
		<p><b>Fazit</b></p> <p>Die im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Schwentinental durchgeführte Analyse zur Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen basieren auf fehlerhaften und unvollständigen Daten, so dass die Ergebnisse dieser Untersuchungen in keiner Weise aussagekräftig sind. Ich befürchte nicht nur einen Verstoß gegen Landesrecht mit den entsprechenden juristischen Folgen und einen tiefgreifenden Eingriff <i>in</i> das zentralörtliche System des Landes Schleswig-Holstein, sondern insbesondere negative Auswirkungen für den Einzelhandel in der gesamten Region: das Wegbrechen von Versorgungsstrukturen, die Zunahme interkommunaler Verkehrsströme und einen tiefgreifenden Attraktivitätsverlust auch für die touristische Anziehungskraft der Stadt Plön. Ich kann die Aussagen des Einzelhandelskonzepts und die Planungen der Stadt Schwentinental hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 deshalb nicht positiv bewerten.</p>	Diese Sichtweise wird durch die Stadt Schwentinental nicht geteilt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
32	Amt Lütjenburg Bauamt, Neverstorfer Straße 7 24321 Lütjenburg 17. Januar 2011	<p>Die Stadt Lütjenburg lehnt den o.g. Bebauungsplan ab.</p> <p><b>Begründung:</b> Die vorgesehene Umstrukturierung im B-Plan Nr. 57 der Stadt Schwentinental, Ortsteil Raisdorf, hat grundsätzlich Innenstadtrelevanz. Derartige Betriebe sind in der Innenstadt von Lütjenburg ebenfalls vorhanden. Es ist zu befürchten, dass durch das geplante Vorhaben weitere Kaufkraft aus Lütjenburg abgezogen wird. Eine derartige Entwicklung steht dem Ziel der Stadt Lütjenburg entgegen, die Innenstadt, u. a. auch durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln, weiter zu stärken und zu beleben.</p>	<p>Das Einzelhandelskonzept Schwentinental ermittelte unter der Maßgabe der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes gemäß LEP 2010 (s. dort § 2.8 Einzelhandel - 4Z) für üblicherweise vollständig oder überwiegend "zentrenrelevante" Hauptwarengruppen Flächenobergrenzen, welche zusätzlich zu dem Handelsbestand, welcher zum Zeitpunkt der Untersuchung im Sommer 2010 in Schwentinental aktiv betrieben wurde, im Ostseepark angesiedelt werden können. Als Orientierungswert für die Überschreitung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine Umsatzabgabe von maximal 10 % an betroffenen Wettbewerbsstandorten angesetzt. Dieser Schwellwert ist in der Rechtsprechung mehrfach 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. Die in das Konzept 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. An diesem Standortbereich werden vor allen anderen Wettbewerbsstandorten des Umlands in den Nonfood-Warengruppen 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 %. 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.</p> <p>Für Lütjenburg sind mäßige Umsatzabgaben in einer Spanne von je nach Sortiment ca. 2 - 4 % zu erwarten, welche in einem tolerierbaren Rahmen liegen und keinen Hinweis auf Funktionsverluste geben.</p>
33	Landeshauptstadt Kiel, Stadtentwicklung und Umwelt Rathaus, 24103 Kiel 14. Dezember 2010	<p>Mit Schreiben vom 29.11.2010 haben Sie mir im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Ihre auf einem Datenträger gespeicherten Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 zugesandt.</p> <p>Sie bitten um Stellungnahme bis zum 21.01.2011. Aufgrund der sehr komplexen Thematik sehe ich mich außerstande, diesen Termin einzuhalten. Ich bitte daher um Fristverlängerung.</p> <p>Bereits nach Durchsicht der Unterlagen zeigt sich, dass Ihr Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Landeshauptstadt Kiel haben wird, die in diesem Ausmaß nicht akzeptabel erscheinen. Wegen der großen wirtschaftlichen Effekte und deren städtebaulichen Folgen muss ich eine sehr detaillierte Prüfung Ihrer Unterlagen vornehmen und die politischen Gremien einbinden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landeshauptstadt Kiel, Stadtentwicklung und Umwelt	In den Jahren 2008 und 2009 hatten Sie bereits ein Einzelhandelsgutachten von der Firma GfK PRISMA für die Gemeinde Raisdorf und später bereits eine Ergänzung für die Stadt Schwentinental erarbeiten lassen. Ich bedauere, dass der sehr konstruktive Dialog während dieser gutachterlichen Tätigkeit des Büros GfK PRISMA nicht in demselben Umfang fortgesetzt wurde. Sie hatten die Landeshauptstadt Kiel damals gemeinsam mit der Landesplanung und anderen betroffenen Gemeinden laufend über die Arbeitsergebnisse unterrichtet und daran beteiligt. Ich halte es deshalb für angemessen, dass das neue Einzelhandelsgutachten der BulwienGesa AG auch jetzt mündlich vorgestellt wird, um dann den eingeschlagenen Weg der Kommunikation wieder aufnehmen zu können.	Das Gutachten wurde gegenüber Vertretern der Landeshauptstadt mehrfach mündlich vorgetragen und erörtert.
		Wenn die Präsentation der Gutachten erfolgt ist, sollten wir das weitere Vorgehen abstimmen. Daher ist es uns jetzt nicht möglich, einen konkreten Termin für die erbetene Fristverlängerung zu nennen. Wir schlagen vor, die Präsentation der Gutachten für Mitte Januar 2011 anzusetzen.	Die Fristverlängerung wurde gewährt.
35	Verkehrsbetriebe Kreis Plön GmbH Diedrichstraße 5 24143 Kiel 07. Dezember 2010	Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 29.11.2010 nebst beigefügten Planunterlagen und teilen Ihnen hierzu mit, dass wir als Träger öffentlicher Belange aus der Sicht unseres Omnibus-Linienverkehrs keine Einwände gegen die vorliegenden Planungen erheben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
41	Polizeidirektion Kiel Sachgebiet 1.3 Verkehr, Gartenstraße 7 24013 Kiel 12. Januar 2010	Die Polizeidirektion Kiel hat bezüglich des o.g. B-Plans keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise.  Die Polizei-Zentralstation Schwentinental wurde beteiligt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
42	E-ON Netz GmbH Betriebszentrum Lehrte, Eisenbahn- längsweg 2a 31275 Lehrte 07. Dezember 2010	Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.  Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
44	AG-29, Burgstraße 4, 24103 Kiel 19. Januar 2011	Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren, das die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände zur Kenntnis genommen haben. Als Repräsentant von 8 Naturschutzvereinen erbittet die AG-29 die Unterlagen in weiteren künftigen Verfahren in schriftlicher Ausfertigung (ein Exemplar).	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung AG-29	<p>Die AG-29 gibt zu der vorgelegten Planung folgende Stellungnahme ab: Die Planung verfolgt u.a. den Ausbau der Verkehrsanbindung der Gutenbergstraße. Wegen der schwerwiegenden Beeinträchtigungen der natürlichen Strukturen im Außenbereich wird diese Teilplanung abgelehnt. Bereits jetzt handelt es sich bei dem Ostseepark um das deutschlandweit größte Einkaufszentrum. Ein weiterer Flächenverlust und Inanspruchnahme wertvoller Biotope werden daher sehr kritisch beurteilt.</p> <p>Durch das Bauvorhaben werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 39 BNatSchG ausgelöst. Lebensräume und Wanderrouten von Amphibien werden zerstört. Die Baumfällungen in nicht unerheblichem Umfang beseitigen Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln und Fledermäusen.</p>	<p>Von der Planung eines weiteren verkehrlichen Anschlusses des Ostseeparks durch landschaftsökologisch wertvolle Bereiche wird abgesehen.</p> <p>Den Anregungen des AG-29 wird demnach gefolgt.</p>
		<p>Das Verkehrskonzept muss auch Alternativlösungen vorstellen, die geringere negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt beinhalten.</p> <p>Die erheblichen Versiegelungen und neue Zuwegung in bisher unzerschnittenen Lebensräumen bedingen entsprechende Ausgleichserfordernisse. Der AG-29 erwartet hierzu Aussagen zur Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen und die geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.</p> <p>Die AG-29 macht darauf aufmerksam, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind.</p> <p>Wir bitten Sie, die AG-29 im weiteren Verfahren zu beteiligen. Insbesondere wären wir Ihnen für eine Zuleitung des Beschlusses der Stadt Schwentimental dankbar.</p> <p>Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
46a	NABU Ortsgruppe Preetz-Probstei Nachtkoppelweg 32 24211 Preetz 30. Dezember 2010	<p>Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes werden folgende Anregungen gegeben.</p> <p>Die vom Planungsbüro Masuch und Olbrisch vorgeschlagene Trassenführung für die neue Anbindung des Ostseeparks an den Kreis im Westen führt durch landschaftlich schönes, waldriches Gebiet. Dies zu zerteilen, sollte vermieden werden, zumal eine Verkehrsführung wegen der Topographie auch schwierig ist.</p> <p>Eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Kreisels selbst wird durch eine zusätzliche Anbindung sicher nicht erreicht. Insofern stellt sich die Frage, ob der Nutzen einer solchen Anbindung die Zerschneidung der Landschaft und Zerstörung der Natur rechtfertigt.</p>	<p>Von der Planung eines weiteren verkehrlichen Anschlusses des Ostseeparks durch landschaftsökologisch wertvolle Bereiche wird abgesehen.</p> <p>Den Anregungen des NABU wird demnach gefolgt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU Ortsgruppe Preetz-Probstei	Der NABU schlägt daher vor zu prüfen, ob die angestrebten Ziele nicht auch durch eine andere Verkehrsführung innerhalb des Gebietes erreicht werden können, z.B. durch die Einrichtung einer „unechten“ Einbahnstraße am Knotenpunkt Gutenbergstraße/Mergenthalerstraße, wobei die Mergenthalerstraße von Westen aus gesperrt ist, der Verkehr aber tatsächlich auf der Straße selbst in beide Richtungen fließt. Auch eine „Westspange“ am Rand der Bebauung westlich der Leibnitzstraße und Konrad-Zuse-Straße. sollte geprüft werden. Im Übrigen bestehen keine Bedenken gegen die vorgestellte Planung.	
46b	NABU Schleswig-Holstein, Färberstraße 51, 24534 Neumünster 11. Januar 2011	Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Planunterlagen. Bezüglich der o.a. Bauleitplanung schließt sich der NABU Schleswig-Holstein der Ihnen bereits vorliegenden Stellungnahme des NABU Preetz-Probstei vom 30.12.2010 vollinhaltlich an. Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren und um schriftliche Rückäußerung, wie über seine hier vorgebrachten Anmerkungen, Anregungen und Einwendungen befunden wurde.	Vgl. Ausführungen zu Nr. 46a.
51	Landessportverband Schleswig-Holstein Winterbeker Weg 49 24114 Kiel 17. Januar 2011	Grundlage der Stellungnahme des Landessportverbandes Schleswig-Holstein (LSV SH) ist die Stellungnahme des Kreissportverbandes Pion (KSV Pion), die wir hiermit zum Gegenstand unserer Stellungnahme machen. Die den LSV SH erreichenden Planungsunterlagen werden aufgrund der besseren Vor-Ort-Kenntnisse und der Kenntnis ggf. vorliegender Betroffenheiten durch unsere Kreissportverbände bearbeitet. Die dafür zuständigen Personen der Kreissportverbände sind i.d.R. <b>ehrenamtlich</b> tätige Mitarbeiter. In jedem Fall trifft dies für die Vertreter der ansässigen Sportvereine zu, die durch den KSV zu Rate gezogen werden. Insofern ist die eingeräumte Frist von fast 2 Monaten für die Stellungnahme ein ausreichender Zeitraum. Bei den uns bisher vorgelegten Planungsvorhaben besteht mit den zuständigen Behörden die Absprache, dem Landessportverband eine Stellungnahmefrist von mindestens <b>acht Wochen</b> einzuräumen. Dieser Zeitraum wird benötigt, um die betroffenen Sportverbände und -vereine angemessen einbinden zu können. Wir bitten, diesen Sachverhalt bei zukünftigen Vorhaben zu berücksichtigen. Nach Durchsicht der Unterlagen zu dem vorbezeichneten Planentwurf haben wir <b>keine Bedenken</b> oder <b>Anregungen</b> .	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
52	Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekauf, Im Dorfe 70 24217 Krumbach 12. Januar 2011	Der WBV ist nicht betroffen und muss daher am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
56	TenneT TSO GmbH Eisenbahnlängsweg 2a, 31275 Lehrte 11. Januar 2011	<p>Mit diesem Schreiben möchten wir Ihnen die Umfirmierung der transpower stromübertragungs gmbh mitteilen. Die transpower stromübertragungs gmbh wurde zum 1. Januar 2010 vom niederländischen Übertragungsnetzbetreiber TenneT erworben. In diesem Zusammenhang kam es am 5. Oktober 2010 zu einer neuen Firmierung. Das neue für die Höchstspannung (220.000/380.000 Volt) verantwortliche Unternehmen trägt ab sofort den Namen TenneT TSPO GmbH. TenneT ist der erste grenzüberschreitende Übertragungsnetzbetreiber für Strom in Europa. Mit ungefähr 20.000 Kilometern an Hoch- und Höchstspannungsverbindungen und 35 Millionen Endverbrauchern in den Niederlanden und in Deutschland gehören wir zu den Top 5 der Netzbetreiber in Europa. Unser Fokus richtet sich auf die Entwicklung eines nordwesteuropäischen Energiemarktes und auf die Integration erneuerbarer Energie.</p> <p><b>Zum Betreff:</b> Im Bereich Ihrer Planung verläuft unsere o. a. Höchstspannungsfreileitung. Bei Beachtung folgender Stellungnahme bestehen von unserer Seite gegen die Planung keine Bedenken. Sollten Maßnahmen in der Nähe unserer Höchstspannungsfreileitung erfolgen, bitten wir Sie, diese mit uns abzustimmen. Zu Ihrer Information erhalten Sie einen Anhang, in dem Punkte aufgeführt sind, die bei Planungen in der Nähe zu unserer Höchstspannungsfreileitung zu beachten sind. Weiterhin erhalten Sie zu Ihrer Information Lagepläne im Maßstab 1:2000, aus denen Sie den Leitungsverlauf und die Breite des Leitungsschutzbereiches (gelb dargestellt) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 57 "Mergenthalerstraße/Gutenbergstraße" entnehmen können. Am weiteren Verfahren bitten wir Sie uns weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung TenneT TSO GmbH	<p>Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Höchstspannungsfreileitung nur bis zu der von uns zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht.</p> <p>Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.</p> <p>Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.</p> <p>Da bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen (z.B. Campingplätze) erhöhte Abstände gefordert sind, bitten wir, diese möglichst außerhalb des Freileitungsschutzbereiches anzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit Eisabwurf von den Seilen unserer Freileitungen sowie mit Vogelkot zu rechnen ist. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann von unserer Seite keine Haftung übernommen werden.</p> <p>Die am 01.01.1997 in Kraft getretene 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes hat Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die elektromagnetische Flussdichte von Niederfrequenzanlagen (Hochspannungsfreileitungen) festgelegt, bei deren Einhaltung eine gesundheitliche Beeinträchtigung des menschlichen Organismus ausgeschlossen werden kann. Diese Grenzwerte werden beim Betrieb unserer Höchstspannungsfreileitung eingehalten.</p> <p>In Zweifelsfällen bitten wir Sie dringend, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen.</p> <p>Anschrift: TenneT TSO GmbH, Leitungen Vor dem Nordwald 14, 31275 Lehrte Telefon: 05132 89-2672 – Herr Wolfgang Sperling</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
57a	<p>Einzelhandelsverband Nord e.V. Hamburg – SH– MV- Hopfenstraße 65 24103 Kiel  24.Januar 2011</p>	<p>Wir hatten in der Vergangenheit darum nachgesucht, bei entsprechenden Anhörungen als Träger öffentlicher Belange mit einbezogen zu werden. Dies ist uns in Aussicht gestellt worden, im vorliegenden Verfahren aber leider nicht erfolgt. Gern würden wir zu der nun vorliegenden Bekanntmachung umfassender Stellung nehmen und bitten daher zunächst darum, uns die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 4. Februar 2011 zu verlängern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Fortsetzung Einzelhandelsverband Nord e.V. Hamburg – SH– MV-</p>	<p>Vorbehaltlich weiterer Ausführungen und vorsorglich einer Nichtgewährung der Fristverlängerung möchten wir jedoch heute schon darauf hinweisen, dass es wir es zunächst einmal außerordentlich begrüßen, dass der Ostseepark eine planerische Grundlage erhalten soll. Wir bezweifeln allerdings, dass die Planung eines zentralen Versorgungsbereiches „Ostseepark“ in der jungen Stadt Schwentinental eine „neue Mitte“ hervorrufen kann. Eine Überplanung wäre aus unserer Sicht allerdings schon lange wünschenswert gewesen.</p> <p>Wir bestätigen die Aussagen zur Landesplanung und Raumordnung, sehen aber anders als die Gutachter der BulwienGesa AG durch die bloße Verwaltungsgemeinschaft keine Veranlassung, eine höhere Einstufung in das System der zentralen Orte vorzunehmen. Aus unserer Sicht muss es bei einer Einstufung zum Stadtrandkern zweiter Ordnung verbleiben. Danach hat die Stadt Schwentinental lediglich die Aufgabe, die Grundversorgung zu sichern. Für eine Weiterentwicklung bedarf es der interkommunalen Abstimmung mit den benachbarten übergeordneten Zentren, hier insbesondere mit der Landeshauptstadt Kiel.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen im „Ostseepark“ bedürfen einer landesplanerischen Sonderstellung, da die im Landesentwicklungsplan (LEP 2010) zentralörtliche Zuordnung „Stadtrandkerne II. Ordnung“ nicht den bereits bestehenden Gegebenheiten entsprechen.</p> <p>Die Einstufung Schwentinental als Stadtrandkern II. Ordnung gibt einzelhandelsseitig einen Ordnungsrahmen vor, der der realen Situation weder in der Vergangenheit, noch in der Gegenwart und auch künftig nicht gerecht wird. Tatsächlich handelt es sich beim Ostseepark Schwentinental um einen regionalen Einzelhandelschwerpunkt, der hinsichtlich Reichweite und Angebotsbreite durch seine schiere Masse durchaus oberzentrale Anklänge aufweist, diese jedoch qualitativ weder durch die Art und Beschaffenheit der angesiedelten Betriebe (welche sich mit Ausnahmen im eher niedrigpreisigen Segment bewegen), 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. Insoweit handelt es sich 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.</p> <p>Hierzu wird im Konsens mit Landesplanung, Nachbarn und TÖBs eine adäquate Lösung angestrebt. Im Regionalplan für den Planungsraum III ist die Grundlage hierfür bereits angelegt, indem dort für die vormalige Standortgemeinde Raisdorf mit dem Ostseepark eine überregionale Versorgungsfunktion konstatiert wird</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einzelhandelsverband Nord e.V. Hamburg – Schleswig-Holstein – Mecklenburg-Vorpommern	<p>Schon der Entwurf für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Raisdorf macht allerdings deutlich, dass weder die landesplanerischen Vorgaben, noch die Regionalplanung für die Flächennutzungsplanung ausreichend berücksichtigt werden. Der Entwurf des Flächennutzungsplans sieht für erhebliche Bereiche, die bislang als gewerbliche Bauflächen deklariert waren, zukünftig eine Nutzung „Sonderbaufläche“ (SO, Einzelhandel) vor. Wir halten es für sehr fraglich, die Umstrukturierung des Ostseeparks mit weiteren Flächenausweisungen für Einzelhandel durchzuführen. Die angrenzenden Gewerbegebietsfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 und des Bebauungsplans Nr. 1 dagegen halten wir für richtig.</p> <p>Anders als das Einzelhandelsentwicklungskonzept von BulwienGesa sehen wir keinen Spielraum für eine Erweiterung des Ostseeparks ohne schädliche Auswirkungen auf andere Einzelhandelsstandorte. Aus unserer Sicht ist die Ausdehnung der Zonen 2a und 3a des Einzelhandelskonzeptes in einigen Teilen zu großräumig abgesteckt. Infolgedessen liegt die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet nach unserer ersten überschlägigen Berechnung um etwa 30.000 Einwohner niedriger als von BulwienGesa angenommen. Wir gehen auch davon aus, dass es richtiger wäre, bei den Streuumsätzen mit einer Spannweite von 3-7 % zu rechnen. BulwienGesa geht von 10 % aus.</p> <p>Das von den Gutachtern ermittelte Nachfragevolumen von über zwei Mrd. Euro ist aus unserer Sicht zu hoch. Nach unserer Einschätzung wird es eher bei maximal bei 1,7 Mrd. Euro liegen. Damit ergeben sich natürlich höhere Umsatzumverteilungswirkungen, die so schon auffällig knapp an der ominösen Vermutungsgrenze von 10 % liegen</p>	<p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für den Einzelhandel im Entwurf für die Neuaufstellung des FNP werden keine neuen Bauflächen für den Einzelhandel ausgewiesen, sondern die Darstellungen an die gegenwärtige Einzelhandelsstruktur im Gebiet angepasst.</p> <p>Vorbemerkung zu den Anregungen und Einwendungen des Einzelhandelsverbandes Nord: Die Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes Nord deutet darauf hin, dass von dieser Seite eigene Berechnungen zum Einzugsgebiet des Ostseeparks, zum darin enthaltenen Nachfragevolumen und zu den Verdrängungswirkungen eines möglichen Angebotsausbaus vorgenommen worden sind. Deren Ergebnisse werden zwar denen der BulwienGesa AG gegenübergestellt, die eigenen Analysen selbst werden jedoch nicht vorgelegt. Insofern ist eine Auseinandersetzung mit den vom Einzelhandelskonzept abweichenden Marktdaten des Einzelhandelsverbandes im Rahmen der Abwägung nicht möglich. Allerdings erfolgt eine Begründung und Erläuterung der Befunde aus dem Einzelhandelskonzept.</p> <p>Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Ostseepark ist topografisch/verkehrlich/wettbewerbsseitig nachvollziehbar vorgenommen und durch die Auswertung einer repräsentativen Kundenbefragung im Ostseepark durch die Fa. GfK Prisma aus dem Jahre 2007, durchgeführt an drei Tagen (Do-Sa) in der 35. KW, empirisch belegt.</p> <p>Auch der vom Einzelhandelsverband Nord angezweifelte externe Streukundenanteil von etwa 10 % ist entsprechend belegt (vgl. ausführlich Einzelhandelskonzept Kap. 3.1). Entsprechend basiert das berechnete Nachfragevolumen auf dem nachgewiesenen Einzugsgebiet, belegt mit bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben für die untersuchten Sortimente, welche wiederum um die lokale Kaufkraftkennziffer des Wohnortes gewichtet worden sind. Da nicht alle sortimentsbezogenen Verbrauchsausgaben gleichermaßen auf Änderungen des Einkommensniveaus reagieren, wurden bei der Anpassung der Verbrauchsausgaben sortimentspezifische Ausgabenelastizitäten berücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einzelhandelsverband Nord e.V. Hamburg – Schleswig-Holstein – Mecklenburg-Vorpommern	<p>Bei einer Zentralitätskennziffer von 517 (aperiodischer Bedarf) und 222 (täglicher Bedarf) kann es nach unserer Auffassung kein Erweiterungsspektrum in der Nachbarschaft des Oberzentrums Kiel oder auch den Unterzentren Preetz und Plön geben.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung macht aus unserer Sicht losgelöst einer vorliegenden Planung für die bessere Erschließung auch des Ostseeparks in jetziger Form Sinn. Eine Entlastung der Mergenthalerstraße über eine Verlängerung der Gutenbergstraße ist zu empfehlen.</p> <p>Zusammenfassend begrüßen wir den Ansatz, dass Gewerbegebiet Ostseepark zu überplanen und auch verkehrlich besser zu erschließen. Wir sehen jedoch keinen Raum für eine Weiterentwicklung der Verkaufsfläche und eine Ausdehnung des Einzelhandelsangebots über den IST-Zustand hinaus. Dies hätte aus unserer Sicht erhebliche nachteilige Wirkungen für das benachbarte Oberzentrum Kiel und auch die benachbarten Unterzentren Preetz und Plön. Eine Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots setzt eine interkommunale Abstimmung mit den Nachbarzentren voraus, die wir hiermit anregen.</p> <p>Gern werden wir unsere Ausführungen bei gewährter Fristverlängerung noch untermauern und ergänzen. Für eine kurzfristige Rückäußerung diesbezüglich wären wir dankbar.</p>	<p>Eine interkommunale Abstimmung ist durch die vorgezogene Beteiligung sowie die Berechnung maximal verträglicher Flächenspielräume im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes als Abstimmungsgrundlage intendiert.</p> <p>Von einer Verlängerung der Gutenbergstraße wird im weiteren Planungsverfahren aus landschaftsökologischen Gründen abgesehen. Eine Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung zeigt Lösungsmöglichkeiten zur Lösung der verkehrlichen Fragen auf, die in den Bebauungsplänen berücksichtigt werden.</p> <p>Zusammenfassend ist auszuführen, dass durch die Bauleitplanung eine räumliche Steuerung und Reglementierung des Einzelhandels bei gleichzeitiger Sicherung der Raum- und Zentrenverträglichkeit erfolgt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung																		
57b	<p>Einzelhandelsverband Nord e.V. Hamburg – Schleswig-Holstein – Mecklenburg-Vorpommern Hopfenstraße 65 24103 Kiel 07. Februar 2011</p>	<p>Wir danken Ihnen dafür, dass Sie uns die Frist zur Abgabe einer abschließenden Stellungnahme in o.a. Angelegenheit verlängert haben und ergänzen unsere Ausführungen vom 24. Januar wie folgt:</p> <p><b>1. Flächenerweiterung</b></p> <p>Mit einem derzeitigen Einzelhandelsverkaufsflächenbestand (im Folgenden VKF) von insgesamt 111.300 m<sup>2</sup> entfallen auf jeden Bürger Schwentinental rund 8,2 m<sup>2</sup>. Benachbarte Städte mit ähnlichen Einwohnerzahlen, wie z.B. Plön und Preetz, weisen dagegen lediglich 1,2 bzw. 1,3 m<sup>2</sup> VKF für jeden Einwohner auf. Selbst das Oberzentrum Kiel erreicht „nur“ 1,9 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner. Rechnet man zu der Einwohnerzahl von Schwentinental noch die Einwohner aus dem Nahbereich dazu (etwa 64.000 Einwohner), so wird eine Quote von 1,4 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner erreicht. Dieser Wert liegt im Bundesdurchschnitt. Wird der Ostseepark um 24.000 bzw. 27.500 m<sup>2</sup> VKF erweitert, erhöht sich der Wert allerdings auf 1,7 bzw. 1,8 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner.</p>	<p>Unbestritten ist die Pro-Kopf Flächenausstattung von Einzelhandelsverkaufsflächen in Schwentinental und auch im Nah-Einzugsgebiet überdurchschnittlich. Betrachtet man den gesamten Einzugsbereich des Ostseeparks ohne Berücksichtigung von ländlichen Räumen und ohne zentralörtliche Einstufung, dann ergeben sich mit Stand 2009 folgende Werte:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">- Schwentinental inkl. Ostseepark</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">111.000 qm</td> </tr> <tr> <td>- Stadt Kiel</td> <td style="text-align: right;">450.000 qm</td> </tr> <tr> <td>- Umland Zonen 2+3</td> <td style="text-align: right;">104.000 qm</td> </tr> <tr> <td>- EZG total:</td> <td style="text-align: right;">665.000 qm</td> </tr> <tr> <td>- Einwohner im EZG:</td> <td style="text-align: right;">408.000 Pers.</td> </tr> <tr> <td> </td> <td></td> </tr> <tr> <td>- VKF je Einwohner im EZG:</td> <td style="text-align: right;">ca. 1,6 qm</td> </tr> <tr> <td> </td> <td></td> </tr> <tr> <td>- ø BRD zzt.: ca. 1,4-1,5 qm (Quelle: HDE)</td> <td></td> </tr> </table> <p>Würde die Erweiterung des Ostseeparks vollständig an der ausgewiesenen Obergrenze von 27.500 qm orientiert und ohne jede Substitution innerhalb des Ostseeparks ausgeführt, stiege die VKF im Untersuchungsraum dadurch auf etwa 693.000 qm - rund 1,7 qm pro Einwohner und nicht signifikant über dem Bundesdurchschnittsniveau.</p> <p>Da zwar die Landeshauptstadt Kiel mit ihrer gesamten Verkaufsfläche in den Vergleich eingeht, nicht jedoch ihr gesamtes ländliches Einzugsgebiet im Schwentinentaler EZG enthalten ist (zwischen dem EZG des Ostseeparks und dem der Stadt Kiel besteht keine vollständige Überschneidung), ist die Flächenausstattung dabei tendenziell noch leicht überhöht dargestellt.</p>	- Schwentinental inkl. Ostseepark	111.000 qm	- Stadt Kiel	450.000 qm	- Umland Zonen 2+3	104.000 qm	- EZG total:	665.000 qm	- Einwohner im EZG:	408.000 Pers.	 		- VKF je Einwohner im EZG:	ca. 1,6 qm	 		- ø BRD zzt.: ca. 1,4-1,5 qm (Quelle: HDE)	
- Schwentinental inkl. Ostseepark	111.000 qm																				
- Stadt Kiel	450.000 qm																				
- Umland Zonen 2+3	104.000 qm																				
- EZG total:	665.000 qm																				
- Einwohner im EZG:	408.000 Pers.																				
- VKF je Einwohner im EZG:	ca. 1,6 qm																				
- ø BRD zzt.: ca. 1,4-1,5 qm (Quelle: HDE)																					

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einzelhandelsverband Nord e.V. Hamburg – Schleswig-Holstein – Mecklenburg-Vorpommern</p>	<p>Mit zusätzlichen 24.000 m<sup>2</sup> VKF wird die Gesamteinzelhandelsfläche in Schwentinental auf einen Schlag um rund 22 % erweitert. Wird von 27.500 m<sup>2</sup> zusätzlicher VKF ausgegangen, ergibt sich eine Erweiterung von nahezu 25 %. Dabei ist die vorhandene Verkaufsflächenausstattung für Schwentinental schon heute äußerst bedenklich und aus raumordnerischen Gesichtspunkten überdimensioniert. Zusätzliche Verkaufsflächen würden sämtliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung ad absurdum führen. Der nunmehr verfolgte Weg zur höheren Einstufung Schwentinental als zentraler Versorgungsort kann daher nur als Irrweg bezeichnet werden. Die Begründungen hierfür sind nicht überzeugend und gehen zu Lasten der benachbarten Zentren und Versorgungsbereiche.</p> <p>Wir appellieren an die politischen Entscheidungsträger in der Region der Argumentation der Regionalplanung weiterhin zu folgen. Dort heißt es: „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. Dem schließen wir uns an.</p> <p><b>2. Umsatzprognose</b></p> <p>Wir errechnen für das geplante Projekt auf Datenbasis vorhandener Flächen- und Umsatzleistungen anderer Fachmarkttagglomerationen („faktische Einkaufszentren“) ein Umsatzvolumen von zunächst rund 90,9 Mio. bis 112,2 Mio. Euro. Es ergibt sich für alle Flächen insgesamt eine durchschnittliche Flächenproduktivität zwischen rund 3.790 und ca. 4.080 Euro je Quadratmeter.</p>	<p>Die angestrebte Schaffung einer Stadtmitte mit städtebaulichem Anspruch lässt sich im vorhandenen Verkaufsflächenspektrum nicht entwickeln. Ebenso wenig kann eine Zwangssubstituierung vorgenommen werden. Es führt zur Erreichung dieser städtebaulichen Zielsetzung insoweit kein Weg an einer erneuten kurzfristigen Flächenausweitung vorbei. Langfristig ist durch eine Baurechtsanpassung im weiteren Umfeld eine Flächenkonzentration zumindest der „zentrenrelevanten“ Sortimente in der Neuen Mitte angestrebt. Um schädliche Auswirkungen in den umgebenden Zentralorten zu vermeiden, berechnet das Einzelhandelskonzept einen Orientierungsrahmen für zusätzliche Flächenkapazitäten, innerhalb dessen mit noch verträglichen Auswirkungen gerechnet werden kann.</p> <p>Die aus der Rahmenplanung entwickelten B-Pläne 57A bis 57D treffen in hoher Zahl Festsetzungen, die ausschließlich der Bestandssicherung dienen. Hierunter fallen bspw. Sortiments-, Höhen- und Verkaufsflächenbeschränkungen sowie respektive Baufenster, die die gegenwärtige städtebauliche und Einzelhandelssituation darstellen. Gleichzeitig erfolgt eine Konzentration von zentralen Nutzungen im Geltungsbereich des B-Planes 57A zur planungsrechtlichen Sicherung der „Neuen Mitte“ von Schwentinental.</p> <p>Bisher liegt noch kein operationalisierbares Erweiterungskonzept vor, weshalb im Einzelhandelskonzept Spannweiten für einen realistischen Zielumsatz angesetzt sind. Sie orientieren sich an vergleichbaren Raumleistungen an Standorten, welche insgesamt im unteren mittleren Angebotsniveau positioniert sind. Ein relativ hoher Fachmarktanteil ist an einem ländlichen und durch das vorhandene Angebot vorgeprägten Standort wie Schwentinental auch bei einer erfolgreichen städtebaulichen Aufwertung zu erwarten. Darüber hinaus steigt mit jedem neuen Vorhaben die Wettbewerbsintensität in der jeweiligen Region, weshalb ältere Bestandsbenchmarks, welche vom Einzelhandelsverband zudem tendenziell aus eher urbanen Umfeldern entnommen und daher im vorliegenden Fall zu hoch angesetzt sind, in neu an den Markt tretenden Projekten regelmäßig nicht erreicht werden.</p> <p>Mit einer <math>\emptyset</math> Gesamtauslastung in der Spanne 3.500 € - um 4.000 € ist das Vorhaben bereits vergleichsweise optimistisch eingeschätzt und bewegt sich im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes um ca. 8 % - 25 % über der Auslastung des bestehenden Ostseeparks.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einzelhandelsverband Nord e.V. Hamburg – Schleswig-Holstein – Mecklenburg-Vorpommern</p>	<p>Flächenproduktivitäten und Umsätze Erweiterung Ostseepark 24.000 Quadratmeter Verkaufsfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Periodischer Bedarf: 6.500 m<sup>2</sup> x 5.100 – 5.600 €/m<sup>2</sup> 33,2 - 36,4 €</li> <li>➤ Modischer Bedarf: 8.800 m<sup>2</sup> x 2.850 – 3.350 €/m<sup>2</sup> 25,1 - 29,5 €</li> <li>➤ Elektro/Technik: 3.100 m<sup>2</sup> x 5.800 – 6.000 €/m<sup>2</sup> 18,0 - 18,6 €</li> <li>➤ Persönlicher Bedarf: 5.600 m<sup>2</sup> x 2.600 – 3.000 €/m<sup>2</sup> 14,6 - 16,8 €</li> </ul> <p><b>Summe 24.000 m<sup>2</sup> 90,9 - 101,3 €</b></p> <p>Flächenproduktivitäten und Umsätze Erweiterung Ostseepark 27.500 Quadratmeter Verkaufsfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Periodischer Bedarf 7.200 m<sup>2</sup> x 5.050 – 5.500 €/m<sup>2</sup> 36,4 - 39,6 €</li> <li>➤ Modischer Bedarf 10.400 m<sup>2</sup> x 2.800 – 3.300 €/m<sup>2</sup> 29,1-34,3 €</li> <li>➤ Elektro/Technik 3.400 m<sup>2</sup> x 5.600 – 5.900 €/m<sup>2</sup> 19,0 - 20,1 €</li> <li>➤ Persönlicher Bedarf 6.500 m<sup>2</sup> x 2.500 – 2.800 €/m<sup>2</sup> 16,3 -18,2 €</li> </ul> <p><b>Summe 27.500 m<sup>2</sup> 100,8 - 112,2 €</b></p> <p>Da jedoch beabsichtigt ist, den Ostseepark „qualitativ aufzuwerten“, liegt die Annahme nahe, dass die Flächenproduktivitäten und Umsätze höher sein werden. Als Orientierungswerte können die Flächenproduktivitäten und Umsätze des in unmittelbarer räumlicher Nähe befindlichen Citti-Park/Ikea/Plaza-Standorts herangezogen werden. Dieser Standort wird ja auch als „Hauptwettbewerber“ des Ostseeparks gewertet. An diesem Standort liegt die Flächenproduktivität bei ca. 5.200 €/m<sup>2</sup>. Legt man diese Flächenleistung zugrunde, so errechnen sich Umsätze von etwa 124,8 Mio. € bis 143,0 Mio. € p.a. Wir gehen davon aus, dass sich die Umsätze für die geplanten Erweiterungen in einem realistischen Korridor zwischen 120 und 130 Mio. € p.a. bewegen werden. Was bedeutet, dass sich die Flächenproduktivitäten zwischen rund 4.700 und 5.600 € bewegen dürften. Diese Umsatzwerte bilden die Ausgangswerte für die weiteren Analysen und Berechnungen.</p>	<p>Zum Vergleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• EKZ Förde-Park, Flensburg: Gesamtauslastung ca. 3.200 €/qm VKF, darin "Modischer Bedarf": Ca. 2.100 €/qm VKF.</li> <li>• Innenstadt Flensburg: Gesamtauslastung ca. 3.100 €/qm VKF, darin "Modischer Bedarf": Ca. 2.800 €/qm VKF.</li> <li>• Innenstadt Flensburg, nur A-Lage: Gesamtauslastung ca. 3.400 €/qm VKF, darin "Modischer Bedarf": Ca. 3.100 €/qm VKF. (Quellen Flensburg: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG, Management Förde-Park, Angaben für 2009).</li> <li>• Fachmarktbereich Citti-Park/Plaza/Ikea, Kiel: Gesamtauslastung ca. 5.200 €/qm VKF, Branchen- und Standortdifferenzierung der Auslastung nach Quellenlage nicht möglich.</li> <li>• Innenstadt Kiel (inkl. EKZ Sophienhof): Gesamtauslastung ca. 3.350 €/qm VKF, darin "Modischer Bedarf": Ca. 2.940 €/qm VKF. (Quellen Kiel: Cima, 2009).</li> </ul> <p>Die hohe Auslastung des Fachmarktstandortes Citti-Park/Plaza/Ikea in Kiel basiert einerseits auf teilweise überdurchschnittlich leistungsfähigen standortprägenden Betrieben (Citti, Media, Ikea) und wird durch diese Sondereffekte vermutlich verzerrt, andererseits macht sie auch deutlich, dass der Wettbewerber Ostseepark offensichtlich keine erdrückende Marktwirkung auf den regionalen Wettbewerb ausüben kann. Da keine differenzierten Angaben nach Warengruppen und Einzelstandorten (z. B. EKZ Citti-Park) verfügbar sind und somit auch eine Plausibilisierung der Umsatzschätzung dort nicht möglich ist, taugt der Standortbereich allerdings nicht als Referenz zum Ostseepark.</p> <p>Zu beachten ist ferner, dass die im Einzelhandelskonzept errechneten Verkaufsflächen für zusätzliche "zentrenrelevante" Sortimente Höchstgrenzen angeben, innerhalb derer eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes nicht zu erwarten ist. Sie bilden damit einen Orientierungsrahmen für Gemeinde, Investoren Investoren und die regionale Abstimmung. Sie bilden jedoch nicht den vorgelegten Branchenmix eines Investors ab. Dieses wäre nach Vorlage ohnehin einer gesonderten wirkungsanalytischen Untersuchung zu unterziehen. S. hierzu Einzelhandelskonzept Schwentinental, Seite 83: "Der hier abgeleitete Flächenrahmen versteht sich konzeptionell und dient zur Orientierung für die Entwicklung konkreter Projekte. Empfohlen wird, solche konkreten Projekte anhand detaillierter Wirkungsanalysen zu überprüfen".</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einzelhandelsverband Nord e.V. Hamburg – Schleswig-Holstein – Mecklenburg-Vorpommern	<p><b>3. Einzugsgebiet</b></p> <p>Die Ausdehnung der Zonen 2a, 3a und 3b des Einzugsgebiets ist in einigen Teilen zu großräumig (siehe beigefügte Karte). Die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet liegt u.a. aufgrund dessen nach unseren Berechnungen um etwa 25.000 Einwohner niedriger als von BulwienGesa angegeben. Das Einzugsgebiet umfasst demnach nicht 408.200, sondern lediglich rund 383.200 Einwohner. Wir sehen uns insofern auch von den Ergebnissen der Kundenbefragung von GfK Prisma aus dem Jahre 2007 bestätigt. GfK Prisma hatte im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für Ralsdorf ein Einzugsgebiet mit rund 387.000 Einwohnern ermittelt. Der zwischenzeitliche Einwohnerschwund im Einzugsgebiet geht ebenso konform mit unseren Berechnungen.</p>	<p>Das Einzugsgebiet ist durch die Auswertung der repräsentativen GfK Prisma-Kundenbefragung im Ostseepark 2007, deren Urliste zur Kundenherkunft der BulwienGesa AG freundlicherweise zur Verfügung gestellt wurde, empirisch abgesichert und zudem analytisch plausibilisiert. Es liegt kein Grund vor, eine empirisch abgesicherte Ableitung eines Einzugsgebietes durch theoretische Betrachtungen zu ersetzen.</p> <p>Im Übrigen gibt es bei der Darstellung eines Einzugsgebietes keinen "falschen" oder "richtigen" Weg, da die Darstellung der Gesamtausdehnung von der Schwelle der Marktdurchdringung abhängt, aber ein Ort gerade noch dem EZG zugerechnet wird. Die BulwienGesa AG orientiert sich hierbei an einem Grenzwert von etwa 10 % im Vergleich zur Marktdurchdringung in der Standortgemeinde selbst. Die Marktdurchdringung kann durch den Anteil der Einwohner einer Gemeinde operationalisiert werden, die in der Stichprobe einer Kundenherkunftsermittlung enthalten sind. Am Beispiel Schwentinental bedeutet dies: Etwa 7,3 ‰ der Einwohner Schwentinental sind in der Stichprobe von GfK Prisma aus dem Jahre 2007 enthalten. Dem Einzugsgebiet Schwentinental werden insoweit alle Gemeinden des Umlands zugerechnet, aus denen noch rund 0,5 - 1,0 ‰ der Einwohner in der Kundenherkunftsermittlung vertreten waren. Da durch die Vielzahl kleiner und einwohnerschwacher Gemeinden in Schleswig-Holstein statistische Ausreißer begünstigt werden, ist eine gewisse Glättung unumgänglich. So sind eine ganze Reihe kleinerer Gemeinden dem EZG zugerechnet, aus denen zwar keine Einwohner in der Befragung angetroffen worden sind, die aber von größeren Gemeinden umgeben sind, deren Einwohner durchaus noch signifikant im Ostseepark vertreten sind. Vgl. hierzu ausführlich Einzelhandelskonzept Schwentinental Seite 14ff.</p>
		<p><b>4. Theoretisches Nachfragevolumen</b></p> <p>Das von BulwienGesa ermittelte theoretische Nachfragevolumen im Einzugsbereich von über 2 Mrd. € p.a. ist zu hoch. Nach unseren Berechnungen muss von einem rund 150 Mio.€ geringerem, theoretischem Nachfragevolumen ausgegangen werden. Das rein theoretische Nachfragevolumen liegt nach unserer Auffassung bei knapp unter ca. 1,9 Mrd. €.</p>	<p>Die BulwienGesa AG ging zum Zeitpunkt der Berichterstellung von einem ø Pro-Kopf-Ausgabenbetrag für Einkäufe im stationären Ladenhandel (inkl. Apotheken und Ladenverkäufe des Lebensmittelhandwerks) von 5.216 € je Einwohner im Bundesdurchschnitt aus. Er leitet sich ab aus dem gesamten stationären Einzelhandelsumsatz "im engeren Sinne" (d. h. ohne Kfz- und Brennstoffhandel, Quelle: HDE Hauptverband des deutschen Einzelhandels), ergänzt um Apothekenumsätze sowie die Umsätze des Ladenhandwerks. Dieser Wert wird von der BulwienGesa AG jährlich fortgeschrieben.</p> <p>Die Differenzierung dieses Betrages nach Hauptwarengruppen und räumlichen Teileinheiten erfolgt unter Anpassung um die jeweiligen örtlichen Kaufkraftkennziffern, gewichtet um warengruppenspezifische Einkommenselastizitäten. Diese Elastizitäten berücksichtigen, dass die Konsumausgaben für einzelne Warengruppen nicht alle gleichermaßen stark auf Einkommensunterschiede reagieren. Die Elastizitätskoeffizienten werden aus der bundesweiten Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamtes berechnet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Fortsetzung Einzelhandelsverband Nord e.V. Hamburg – Schleswig-Holstein – Mecklenburg-Vorpommern</p>	<p>In diesem Kontext ist zu erwähnen, dass es sich bei dem ermittelten Nachfragevolumen um eine rein rechnerische Größe handelt, die mit den tatsächlichen Verhältnissen wenig zu tun hat. Es wird suggeriert, dass das Vorhaben neue Nachfrage schafft bzw. generiert und bisherige Angebote nur bedingt verdrängt. Hierzu gilt zu sagen: Der Kuchen kann nur einmal verteilt werden; d. h. die vorhandene Kaufkraft der Verbraucher für einzelhandelsrelevante Produkte ist nur einmal zu vergeben. Neue Einzelhandelsprojekte generieren daher auch keine neue, bisher „ungebundene“ Kaufkraft, sondern bewirken eine nahezu hundertprozentige Umsatzverlagerung.</p> <p>Ebenso fraglich erscheint die Argumentation, dass neue getätigte Ausgaben nicht zu Lasten der Ausgaben im Einzelhandel gehen, sondern etwa aus dem Freizeitbudget oder zu Lasten der Ersparnisbildung bestritten werden. Diese Argumentation ist in Gänze der Betrachtung insofern ebenso abwegig als sie wesentliche Aspekte des Verbraucherverhaltens sowie die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland völlig außer Acht lässt.</p> <p>In Anbetracht stagnierender oder sinkender Realeinkommen der Verbraucher sowie der gegenwärtigen und wohl auch kurz- bis mittelfristig anhaltenden gesamtgesellschaftlichen Lage ist einerseits nicht zu erwarten, dass die Verbraucher verstärkt Ersparnisse „antasten“ werden. Das Gegenteil dürfte eher der Fall sein. In „Krisenzeiten“ ist stets eine verstärkte Rücklagenbildung aus verringerten Konsumauslagen zu erwarten. Andererseits ist auch nicht davon auszugehen, dass die Ausgaben für die Freizeit wesentlich zugunsten einzelhandelsrelevanter Ausgaben zurückgehen werden. Diese Vermutung wird durch einen Vergleich der Umsätze beider Wirtschaftssektoren in den letzten Jahren erhärtet. Während die Einzelhandelsumsätze in den letzten Jahren stagnierten oder sogar sanken, stiegen die Ausgaben für die Freizeit recht deutlich. Führende Freizeitforschungsinstitute prognostizieren auch künftig steigende Freizeitausgaben.</p>	<p>Das Einzelhandelskonzept geht mitnichten davon aus, dass die zusätzlichen Verkaufsflächen in der Neuen Mitte zusätzliche Nachfrage generieren. Die Kaufkraftstrom-Modellrechnung bildet ein Totalmodell ab. Zusätzliche Umsätze entstehen darin nur in geringem Umfang durch die Veränderung von Kaufkraftströmen mit Standorten außerhalb des Untersuchungsraumes.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einzelhandelsverband Nord e.V. Hamburg – Schleswig-Holstein – Mecklenburg-Vorpommern</p>	<p><b>5. Umsatzverlagerungen in den Städten innerhalb des Einzugsgebietes</b></p> <p>Zur Ermittlung der möglichen Umsatzumverteilungen, die durch das geplante Vorhaben ausgelöst würden, wurde von uns das erweiterte probabilistische Gravitationsmodell von Huff verwendet. Die zu erwartenden Umsätze des Vorhabens rekrutieren sich demnach wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Zone I: 22 Prozent des Umsatzes (26,4 bis 28,8 Mio. €)</li> <li>➤ Zone II: 33 Prozent des Umsatzes (39,6 bis 42,8 Mio. €)</li> <li>➤ Zone III: 41 Prozent des Umsatzes (49,2 bis 53,2 Mio. €)</li> </ul> <p>Diffuse Umsätze/Streuumsätze: 4 % des Umsatzes (4,8 bis 5,2 Mio. Euro).</p> <p>Für den Ostseepark ergibt sich im Bereich des periodischen Bedarfs eine Umsatzverdrängungsquote von 13,5 % sowie für Schwentinental insgesamt von 12,2 %. Die Umverteilungseffekte im Bereich des periodischen Bedarfs für benachbarte Versorgungszentren liegen bei 11,3 % für Preetz und 11,6 % für Kiel-Elmschenhagen. Für das Kieler Stadtgebiet ergibt sich eine durchschnittliche Umverteilungsquote von 3,7 % sowie für das ländliche Umland von 4,2 %.</p> <p>Die internen Umverteilungseffekte im Segment des modischen Bedarfs liegen im Ostseepark bei etwa 14,3 % sowie im übrigen Stadtgebiet Schwentinental bei 6,2 %. Die Umverteilungsquoten im modischen Bereich liegen gegenüber Citti-Park/Ikea/Plaza bei 12,4 % sowie gegenüber der Kieler Innenstadt bei durchschnittlich 7,3 %.</p> <p>Im Bereich Elektro/Technik ergeben sich Umsatzumverteilungen zu Lasten der Citti-Park/Ikea/Plaza Agglomeration von 15,2 %. Für die Kieler Innenstadt errechnet sich eine Umverteilung in diesen Sortimentsbereich von 8,2 %. Die internen Umverteilungseffekte für den Ostseepark bewegen sich um 15 %.</p>	<p>Die von der BulwienGesa AG erstellten Marktverteilungs-Modellrechnungen sind dem Einzelhandelskonzept im Anhang jeweils für die Ausgangslage sowie die Situation nach dem simulierten Markteintritt möglicher Flächenerweiterungen im Ostseepark beigefügt. Bei der Berechnung und Modellkalibrierung wurden verfügbare Unterlagen, Drittgutachten (inkl. Einzelhandelskonzepte) und Befunde zu Kundenherkunftsermittlungen im Ostseepark und in der Kieler Innenstadt, dazu auch betreiberinterne Analysen der BulwienGesa AG zu Standorten im Einzugsgebiet herangezogen. Die Ergebnisse sind so zuverlässig, wie es die zugängliche Quellenlage derzeit gestattet. Hauptwettbewerber zum Standort Ostseepark sind weniger individuell geführte Fachgeschäfte in integrierten Lagen, als vielmehr pkw-kunden-orientierte Standorte mit ähnlicher Zielgruppenansprache und insoweit einer stark auf filialisierende Fachmärkte basierenden Angebotsstruktur.</p> <p>Hierzu zählt in erster Linie der Fachmarktbereich Citti-Park/Plaza/Ikea in Kiel, welcher ebenfalls an der B 76 liegt. Dieser Standort kann auf Grund seines guten Zuspruchs jedoch als wirtschaftlich vergleichsweise belastbar gelten, was auch durch die dem Kieler Einzelhandelskonzept entnommene gute Auslastung gestützt wird. Ein Ansatz von 10 % als Orientierungswert für eine vertretbare Umsatzbelastung ist in diesem Falle nicht verfehlt. Als Fachmarkt-Sonderstandort unterliegt dieser Bereich zudem nicht dem städtebaulichen Schutz, welcher gewachsenen Innenstädten bzw. zentralen Versorgungsbereichen entgegenzubringen wäre. Zentrumslagen dürften mit deutlich &lt; 10 % (max. ca. 7 %) Umverteilungsquoten deutlich geringer belastet werden.</p> <p>Hieraus entsteht eine zusätzliche Sicherheitsmarge. Die vorgelegte Berechnung dient als überschlägiger Orientierungsmaßnahme für eine konkrete Projektentwicklung, für die eine detaillierte Wirkungsanalyse einzuholen wäre.</p>

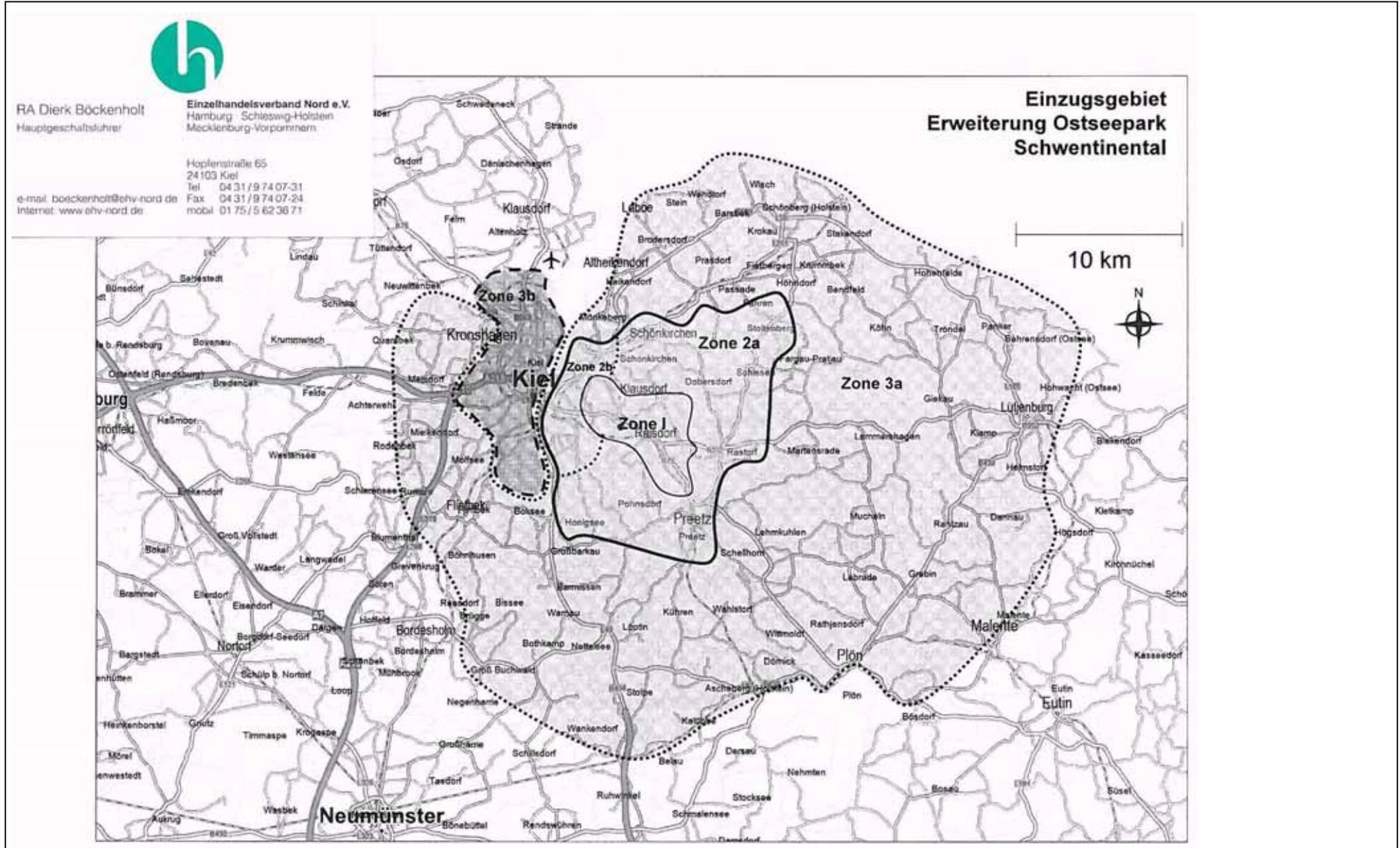
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einzelhandelsverband Nord e.V. Hamburg – Schleswig-Holstein – Mecklenburg-Vorpommern	<p>Im Segment des persönlichen Bedarfs ergibt sich gegenüber Citti-Park/Ikea/Plaza eine Umverteilungsquote von 13,3 % sowie gegenüber der Kieler Innenstadt von 7,5 %. Die interne Umverteilungsquote liegt bei rund 18,5 % gegenüber den Bestandsstrukturen.</p> <p>Die von uns ermittelten Umsatzumverteilungsquoten liegen bezogen auf den Ostseepark und Schwentinental selbst einerseits zu meist niedriger. Andererseits sind die Umsatzverdrängungsquoten für die externen Standorte in fast allen Segmenten deutlich höher als von BulwienGesa ermittelt.</p>	
		<p><b>EXKURS „10-Prozent-Umsatzverteilungsgrenze“</b> Bei der Bewertung potentieller Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben auf den bestehenden Einzelhandel in den vom jeweiligen Vorhaben betroffenen Städten wird immer wieder nach einheitlichen Bewertungsmaßstäben gesucht. Die Handhabung von Kaufkraftabzügen als Maßstab zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben divergiert allerdings sehr stark von Gericht zu Gericht. In jüngster Vergangenheit wird ein Wert von 10%-Umsatzverteilung in der Rechtsprechung heftig diskutiert.</p> <p>Die 10%-Marke wird in der Praxis nicht einheitlich gehandhabt und ist auch alleine nicht tauglich, um schädliche Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens zu bestimmen. Die der 10%-Marke zugrunde liegenden wissenschaftlichen Annahmen sind brüchig, reflektieren nicht die mit der jeweiligen städtebaulichen Situation, der jeweiligen Branche, der Tiefe und Breite des Sortiments sowie dessen Qualität und insbesondere mit dem Einzelhandelsbesatz betroffenen Kommunen verbundenen Besonderheiten. Insofern ist die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.09.2003 (Az.: 4C 14/01) am weiterführendsten, indem dort der Kaufpreis lediglich als ein Anhalt für die Verträglichkeitsprüfung eingeordnet und diesem damit keine zentrale bzw. alleinige Bedeutung eingeräumt wird. In der Entscheidung des Verwaltungsgerichts Hannover vom 15.09.2000 (Az.: 4B 3763/00) wird es ausdrücklich abgelehnt, die Verträglichkeit eines Einzelhandelsgroßvorhabens allein bzw. vorrangig auf der Basis eines prognostizierten Kaufkraftabflusses zu prüfen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Heranziehung des 10 %-Maßstabs erfolgt im Sinne einer überschlägigen Ermittlung eines voraussichtlich noch verträglich umsetzbaren Ansiedlungsspielraums. Bei Konkretisierung des Vorhabens wäre dieses mit einer vertieften Wirkungsanalyse zu unterlegen. Stellt sich dabei heraus, dass umgebende Zentren nur eingeschränkt belastbar sind, wäre die tolerierbare Belastung ggf. nach unten anzupassen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einzelhandelsverband Nord e.V. Hamburg – Schleswig-Holstein – Mecklenburg-Vorpommern	Generell ist zu erwähnen, dass vor dem Hintergrund der seit Jahren stagnierenden oder sogar rückläufigen Umsatzentwicklungen im deutschen Einzelhandel eine zu tolerierende Umsatzverteilung von 10 % als völlig absurd zu bezeichnen ist. Die Margen im Einzelhandel sind im Durchschnitt aller Branchen zumeist eher gering. Eine Welle von Unternehmensschließungen wäre bei der Zugrundelegung einer Toleranzgrenze von 10 % Umsatzverteilung wahrscheinlich. Die „Pleite“ eines Einzelhandelsunternehmens ist in einer Gesellschaft mit marktwirtschaftlicher Grundordnung sicherlich ein normaler Teil des täglichen Ausleseprozesses. Tausende Firmeninhaber des Einzelhandels erleben das Jahr für Jahr. Primär betroffen sind kleinere sowie mittelständische Einzelhandelsbetriebe. Diese Betriebe sind aber oftmals noch die letzten, stadtprägenden und identitätsstiftende Handelseinrichtungen in den Innenstädten. Insofern ergibt sich ein raumrelevanter Aspekt der Umsatzverteilung.	
		Die prognostizierten Umsatzverlagerungen des Erweiterungsvorhabens in Schwentinental lassen negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen erwarten. Durch die Erweiterung des Ostseeparks wird kein zusätzlicher, bisher nicht getätigter Umsatz veranlasst werden können, weil aufgrund des Warenangebots kein gänzlich neuer Bedarf geweckt wird. Von den Umsatzverlagerungen wären in erster Linie kleinere und mittlere Unternehmen in den jeweiligen Städten betroffen. Vor allem diese kleineren und mittleren Betriebe sind es aber, welche oftmals die verbrauchernahe Versorgung gewährleisten.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einzelhandelsverband Nord e.V. Hamburg – Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern –</p>	<p><b>6. Bewertung der Verkehrssituation</b></p> <p>In der Regel muss davon ausgegangen werden, dass rund im Durchschnitt rund 60 % aller Besucher und Kunden des Ostseeparks mit dem Pkw anreisen. Im Folgenden wird für das Szenario I die best-case-Variante errechnet und für Szenario II die worst-case-Variante der Verkehrsbelastungen durch den individuellen Kunden-/Besucherverkehr ermittelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Zusätzliches Verkehrsaufkommen (Besucher/Kunden) durch die geplante Erweiterung des Ostseeparks Szenario I (24.000 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>➤ 120,0 Mio. Euro Sollumsatz p.a.: 55 Euro/Besucher (durchschn. Ausgabebetrag*): 302 Verkaufstage: 1,9** Personen/Pkw (60 Prozent Anreise mit Pkw)</li> <li>➤ Durchschnittswert: 2.281 Pkw am Tag = 4.662 Pkw-Fahrten am Tag</li> </ul> <p>* Prognostiziert nach Erfahrungswerten ** Medianwert nach Handelsverband BAG 2008</p> <p>Bei einer realistischen Einschätzung des Verkehrsaufkommens muss im Szenario I täglich durchschnittlich mit rund 4.660 Pkw-Fahrten (An- und Abfahrten) gerechnet werden. Bei 302 Einkaufstagen würden pro Jahr statistisch betrachtet rund 1,4 Mio. Pkw-Fahrten anfallen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Zusätzliches Verkehrsaufkommen (Besucher/Kunden) durch die geplante Erweiterung des Ostseeparks Szenario II (27.500 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>➤ 130,0 Mio. Euro Sollumsatz p.a.: 55 Euro/Besucher (durchschn. Ausgabebetrag*): 302 Verkaufstage: 1,9** Personen/Pkw (60 Prozent Anreise mit Pkw)</li> </ul>	<p>Die aus den geplanten Neuansiedlungen zu erwartende Verkehrserzeugung wurde in den vorliegenden Verkehrsuntersuchungen detailliert ausgewiesen.</p> <p>Hierbei wurden auch die einzubeziehenden Wechselwirkungen mit den Bestandsobjekten berücksichtigt, deren Größenordnung auf Basis der nach Revitalisierung des Baltic-Centers und Ansiedlung neuer Fachmärkte durchgeführten Aktualisierungszählung höher ist als ursprünglich angenommen.</p> <p>Die auf dieser Basis neu berechneten zusätzlich zu erwartenden Verkehre können mit Umsetzung der aufgezeigten Maßnahmen an den Hauptknotenpunkten im Plangebiet sowie der vorzusehenden Verkehrsführung ohne zusätzliche neue Straßenanbindung leistungsgerecht abgewickelt werden.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Durchschnittswert: 2.471 Pkw am Tag = 4.942 Pkw-Fahrten am Tag</li> </ul> <p>* Prognostiziert nach Erfahrungswerten ** Medianwert nach Handelsverband BAG 2008</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einzelhandelsverband Nord e.V. Hamburg – Schleswig-Holstein – Mecklenburg-Vorpommern	<p>Im Szenario II muss täglich durchschnittlich mit mindestens 4.940 Pkw-Fahrten (An- und Abfahrten) gerechnet werden. Pro Jahr würden fast 1,5 Mio. Pkw-Fahrten anfallen. Es ist äußerst fraglich, ob die vorgesehene Planung im Hinblick auf den zusätzlich erzeugten Pkw-Verkehr den Anforderungen einer zukunftsorientierten Verkehrspolitik in einem neuen zentralen Versorgungsbereich auch nur annähernd gerecht werden kann. Es ist ebenso fraglich, ob das derzeit in Stoßzeiten bereits stark überlastete Straßennetz den zusätzlichen Verkehr, in erster Linie an Knoten- bzw. Verteilpunkten, adäquat abwickeln kann. Vielmehr sehen wir die geplante Änderung der Verkehrsführung als erforderlich an, das derzeitige Verkehrsaufkommen, ohne zusätzliche Verkehre aufgrund geplanter Erweiterungen der Verkaufsflächen, angemessener zu bewältigen.</p> <p>Wir wiederholen hier noch einmal unsere Empfehlungen aus unserem Schreiben vom 24. Januar, welches wir diesem Schreiben noch einmal beigefügt haben. Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	--	---------------	---



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
58	Stadt Neumünster Brachenfelder Str. 1-3 24534 Neumünster 23. Februar 2011	<p>Die Stadt Neumünster bedankt sich für die Übersendung der Unterlagen vom 27.01.2011 und bittet darum, im weiteren Verfahren – insbesondere zum Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung – beteiligt zu werden.</p> <p>Die Stadt Neumünster wird im Landesraumordnungsplan 1998 / Landesentwicklungsplan 2009 als Oberzentrum eingestuft, die Stadt Schwentimental als Rechtsnachfolgerin der Gemeinde Raisdorf dahingegen als Stadtrandkern II. Ordnung</p> <p>Nach einer ersten Durchsicht der Unterlagen scheint die Stadt Neumünster selbst von der möglichen Einzelhandelsentwicklung, die mit den o.a. Bebauungsplanverfahren ermöglicht werden soll, nicht wesentlich betroffen zu sein. Festzustellen ist allerdings, dass mit der vorliegenden Planung in das Einzugsgebiet des Oberzentrums Neumünster eingegriffen wird, und dass sich daraus eine Beeinträchtigung der oberzentralen Funktion ergeben kann.</p> <p>Wie aus der Modellrechnung auf Seite 54 ff. des Einzelhandelskonzeptes hervorgeht, werden ca. 157 Mio. Euro an Kaufkraft aus der Zone 3 und den externen Zufluss erwartet, die damit ca. 62% des erwarteten Umsatzes im Ostseepark von ca. 235 Mio. Euro ausmachen und dies vor allem mit Gütern des aperiodischen Bedarfs.</p> <p>Die Stadt Neumünster sieht in dieser Entwicklung einen Eingriff in ihren oberzentralen Einzugsbereich und damit auch eine Beeinträchtigung der Entwicklungschancen des in Neumünster geplanten innerstädtischen Einkaufszentrums.</p>	<p>Zwischen der Stadt Neumünster und dem Ostseepark bestehen bisher keine nennenswerten Überschneidungen des Einzugsgebietes. Empirische Nachweise hierzu liefern übereinstimmende Kundenherkunftsermittlungen in der Neumünsteraner Innenstadt aus den 1990er Jahren und aus 2001 sowie aus dem Freesencenter 2004. Gemäß diesen Untersuchungen ist gegenwärtig von einem Einzugsgebiet für Neumünster von etwa 190.000 Einwohnern auszugehen. Auch die jüngste Wirkungsanalyse zum geplanten innerstädtischen Einkaufszentrum in Neumünster aus Dezember 2010 operiert mit dieser Größenordnung. Lediglich das Neumünsteraner Einzelhandelskonzept 2008 beinhaltet zwar keine erneuten Kundenherkunftsermittlungen (und insoweit auch keine neuen Erkenntnisse zu früheren Analysen), legt jedoch das Einzugsgebiet der Stadt plötzlich wesentlich weiter aus als die übrigen Untersuchungen vorher, ohne hierfür Gründe anzugeben oder sich mit den vorherigen Befunden auseinanderzusetzen. Insoweit kann diese Ansicht als Ausreißer gelten.</p> <p>Die Darstellung der Stadt Neumünster, dass 56 % der Besucher des Ostseeparks aus dessen Einzugsgebiets-Zone III sowie weiter entfernten Bereichen stammen würden, ist richtig. Nicht richtig ist jedoch, dass die Marktzone III des Ostseeparks deckungsgleich mit dem Einzugsgebiet der Stadt Neumünster sei. Tatsächlich bestehen Berührungen beider Einzugsbereiche lediglich im Raum Bordesholm - Wankendorf - Bornhöved, aus dem etwa 1 % der Kunden im Ostseepark stammt.</p> <p>Mit Fertigstellung des dortigen DOC nebst innerstädtischen Zentrenplanungen dürfte Neumünster sein Einzugsgebiet über das gegenwärtige Maß hinaus ausbauen und auch den Wettbewerb mit dem Ostseepark intensivieren. Diese Planungen wären durch einen Flächenausbau in Schwentimental jedoch nicht in Frage gestellt.</p> <p>Eine Belastung oder gar Schädigung der oberzentralen Versorgungsfunktion Neumünsters ist bei einem Flächenausbau des Ostseepark innerhalb des im Einzelhandelskonzept angeleiteten Rahmens insoweit nicht zu erwarten.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
59	Landeshauptstadt, Kiel Stadtplanungsamt Postfach 1152 24099 Kiel 24. März 2011	<p>Sie haben uns im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „Mergenthaler Straße/Gutenbergstraße“ mit Schreiben vom 29.11.2010 umfangreiches Material (Rahmenplan Ostseepark, Verkehrsgutachten und Einzelhandelskonzept) zugesandt und zur Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 57 wurde am 22.09.2008 gefasst. Mit Beschluss der Stadtvertretung Schwentinental vom 31.05.2010 wurde der Aufstellungsbeschluss um die Punkte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches</li> <li>• Entwicklung einer Stadtmitte</li> <li>• Verbesserung der Aufenthaltsqualität</li> </ul> <p>ergänzt.</p> <p>Die Rahmenplanung für den Ostseepark (Verfasser: PAN Planungsgesellschaft ARSU NWP mbH), die Verkehrsuntersuchung für die Stadt Schwentinental (Verfasser: Masuch und Olbrisch) und das Einzelhandelskonzept Stadt Schwentinental (Verfasser: Bulwiengesa AG) wurden am 15.11.2010 von der Stadtvertretung Schwentinental als Grundlage für das weitere Verfahren gebilligt.</p> <p>Die Landeshauptstadt Kiel erhebt gegen die vorliegende Planung erhebliche Bedenken.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landeshauptstadt Kiel	<p>Ein entsprechend rechtlicher Befund ergibt sich im Übrigen auch im Blick auf die aus dem zentralörtlichen System abzuleitenden weiteren Ziele der Raumordnung insbesondere zum Zentralitätsgebot und zum Kongruenzgebot.</p> <p>Der Ostseepark hat sich in den letzten Jahrzehnten unbeplant zu der größten Agglomeration von Verkaufsflächen in der Bundesrepublik Deutschland entwickelt. Die fortlaufende Ansiedlung von Verkaufsflächen fand gemäß §34 BauGB statt und umfasst heute 88.600 m<sup>2</sup>. Zum Vergleich: Die Innenstadt des Oberzentrums Kiel weist 125.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Der Sonderstandort CITT/IKEA/PLAZA erreicht mit 65.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei weitem nicht den Umfang des Ostseeparks. In Schwentinental stehen zurzeit 8,2m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner zur Verfügung, während es im Oberzentrum Kiel nur 1,9 m<sup>2</sup> pro Einwohner sind.</p>	<p>Die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen im „Ostseepark“ bedürfen einer landesplanerischen Sonderstellung, da die im Landesentwicklungsplan (LEP 2010) zentralörtliche Zuordnung „Stadtrandkerne II. Ordnung“ nicht den bereits bestehenden Gegebenheiten entsprechen.</p> <p>Die Einstufung Schwentinental als Stadtrandkern II. Ordnung gibt einzelhandelsseitig einen Ordnungsrahmen vor, der der realen Situation weder in der Vergangenheit, noch in der Gegenwart und auch künftig nicht gerecht wird. Tatsächlich handelt es sich beim Ostseepark Schwentinental um einen regionalen Einzelhandelsschwerpunkt, der hinsichtlich Reichweite und Angebotsbreite durch seine schiere Masse durchaus oberzentrale Anklänge aufweist, diese jedoch qualitativ weder durch die Art und Beschaffenheit der angesiedelten Betriebe (welche sich mit Ausnahmen im eher niedrigpreisigen Segment bewegen), 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. Insoweit handelt es sich 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. Hierzu wird im Konsens mit Landesplanung, Nachbarn und TÖBs eine adäquate Lösung angestrebt. Im Regionalplan für den Planungsraum III ist die Grundlage hierfür bereits angelegt, indem dort für die vormalige Standortgemeinde Ralsdorf mit dem Ostseepark eine überregionale Versorgungsfunktion konstatiert wird.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landes- hauptstadt Kiel	<p>Die eingetretene Entwicklung im Ostseepark entspricht nicht den landesplanerischen Zielvorgaben und hat seit Jahrzehnten zu massiven negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelslandschaft im benachbarten Oberzentrum Kiel geführt.</p> <p>Die Landesregierung hat die Stadt Schwentinental nach § 14 Abs. 4 Landesentwicklungsgrundsatzgesetz (LEGG) in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Verordnung zum Zentralörtlichen System als Stadtkern II. Ordnung eingestuft. Die Stadt Schwentinental ist damit kein Zentraler Ort im Sinne des Abschn. 2.8 3Z LEP 2010. Daraus folgt, dass die Stadt Schwentinental großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren nicht vorsehen darf.</p> <p>Genau dieses ist aber mit dem vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 57 geplant.</p> <p>Vorgesehen ist nach der Rahmenplanung für den Ostseepark die Ausweisung eines Kerngebiets (sog. Zentraler Versorgungsbereich zur Verdichtung der Einzelhandelsnutzung mit Angeboten im Bereich Gastronomie, weitere öffentliche und private Dienstleistung, Kultur und Freizeitgestaltung) sowie von vier Teilbereichen als Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Demnach wären im überplanten Bereich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe zulässig, als großflächige, also großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren im Sinne von Abschnitt 2.8 3Z LEP 2010.</p>	<p>Für "massive negative Auswirkungen" auf die Einzelhandelslandschaft in Kiel bestehen derzeit keine Belege. Auch im Einzelhandelskonzept - soweit zugänglich- wird dies nicht thematisiert. Kiel wird durch den Ostseepark deutlich schwächer angesprochen als der ländliche Raum.</p> <p>Im Einzelhandelskonzept ist das Kieler Stadtgebiet je nach Intensität der Kundenbindung in die Marktzone 2b (östliche, an Schwentinental angrenzende Stadtteile) mit etwa 28.000 Einwohnern und 3b (übriges Stadtgebiet) mit etwa 200.000 Einwohnern gegliedert. Der weit überwiegende Teil der Stadt Kiel zählt somit zum Rand-Einzugsgebiet des Ostseeparks. Infolgedessen ist die Kaufkraftbindung des Ostseeparks in Kiel moderat ausgeprägt und wird es auch nach einer Flächenerweiterung im vertraglich ausgewiesenen Rahmen noch bleiben.</p> <p>Wie bereits erwähnt, entspricht die Einstufung Schwentinental als Stadtrandkern II. Ordnung nicht der realen Situation. Der Ostseepark als Bestand bedarf einer speziellen landesplanerischen Bewertung.</p> <p>Der B-Plan Nr. 57 dient hauptsächlich der städtebaulichen Ordnung und der rechtsichernden Lenkung des Einzelhandels sowie dem Bestandsschutz.</p> <p>Es sind zwar grundsätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. Einkaufszentren in den Kerngebieten zulässig; diese werden durch Gliederungen der Baugebiete und durch die Begrenzung der Baufelder auf die raum- und zentrenverträglichen Größenordnungen begrenzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
	Fortsetzung Landes- hauptstadt Kiel	Durch den Bebauungsplan Nr. 57 soll Planungsrecht für großflächige Nutzungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO geschaffen werden. Das verstößt gegen Abschnitt 2.8 Abs. 3Z des LEP 2010 mit der Folge, dass aus diesem Grunde der Bebauungsplan Nr. 57 nicht den Zielen der Raumordnung angepasst wäre mit den weiteren Folgen des Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB und seiner Unwirksamkeit.	<p>Der B-Plan bzw. die B-Pläne befassen sich mit dem landesplanerischen Sonderfall „Ostseepark“, der in seiner Größenordnung und als Versorgungsschwerpunkt nicht ignoriert werden kann. Die Stadt will vorhandene Brachflächen für die Entwicklung einer „Neuen Mitte“ nutzen. Gleichzeitig erfolgt eine räumliche Steuerung des Einzelhandels durch eine Begrenzung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen in den Randlagen des Ostseeparks zu Gunsten einer Entwicklung des zentralen Bereichs. Insgesamt ergibt sich dann eine durch Bebauungsplanung geregelte Verkaufsfläche im zentrenrelevanten Bereich, die als raum- und zentrenverträglich zu bewerten ist.</p> <p>Als lex specialis gegenüber den unter Absatz 3Z bis 11Z des Abschnitts 2.8 des Landesentwicklungsplans für das Land Schleswig-Holstein (LEP SH) festgelegten raumordnerischen Zielen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird unter Absatz 12Z dieses Abschnittes auf Ebene der Landesplanung eine Sonderregelung für den Umgang mit bestehenden Einzelhandelsagglomerationen außerhalb integrierter Standorte getroffen. Hiernach sind für bestehende Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten Bebauungspläne aufzustellen, um die vorhandenen, regionalen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage zu sichern und weitergehende, nicht integrierte Entwicklungen auszuschließen.</p> <p>Diesem Ziel der Raumordnung entsprechend dient die vorliegende Bauleitplanung der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in dem in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Kiel gelegenen Bereich des sog. Ostseeparks, als einer über fast 40 Jahre gewachsenen Agglomeration verschiedener Fachmärkte, die mit einer Verkaufsfläche von mehr als 100.000 m<sup>2</sup> zu einem der größten Einkaufszentren der Bundesrepublik Deutschland gehört. Mit der in Aufstellung befindlichen Bauleitplanung sollen erstmals die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die einerseits die Wahrung des vorhandenen Bestands ermöglichen, andererseits aber auch in Übereinstimmung mit der landesplanerischen Zielvorstellung die vorhandenen, regionalen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage insbesondere in der Landeshauptstadt Kiel sowie dem näheren Umland sichern.</p> <p>Weitergehende, nicht integrierte Entwicklungen im Sinne der landesplanerischen Regelung werden im Bereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans ebenfalls ausgeschlossen. Dem steht nicht entgegen, dass unter Berücksichtigung von § 1 Abs.10 BauNVO in geringfügigem Maße auch Erweiterungen vorhandener Betriebe zugestanden werden. Im Rahmen der Auslegung dessen, was „weitergehende Entwicklungen“ im Sinne der landesplanerischen Bestimmung sind, ist zu berücksichtigen, dass es landesplanerisches Ziel ist, im Interesse der räumlichen Gesamtentwicklung die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Standorten, innerhalb der Standortgemeinde ebenso wie benachbarte Zentraler Orte zu vermeiden (vgl. auch Abschnitt 2.8, Absatz 4Z LEP SH). Weitergehende und damit nach der unter Absatz 12Z festgelegten landesplanerischen Zielvorstellung auszuschließende Entwicklungen sind demnach nur solche, die eine (wesentliche) Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit von Versorgungszentren erwarten lassen. Eine derartige Beeinträchtigung kann auf Grundlage der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellten, gutachterlichen Untersuchung der BulwienGesa AG jedoch ausgeschlossen werden. Entsprechendes gilt für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57A geplante Schaffung einer „Neuen Mitte“.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Der vorgesehene Bebauungsplan Nr. 57 mit der beabsichtigten Ausweisung eines Kerngebietes und von den Sondergebieten verstößt zudem gegen § 20 Abs. 4 LEGG in Verbindung mit § 15 Abs. 1 LEGG.</p> <p>Kongruenzgebot: Danach ist es ein von der Stadt Schwentinal strikt zu beachtendes Ziel der Raumordnung, durch Erlass des Bebauungsplans sicherzustellen, dass allenfalls Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zulässig sind. Der Bebauungsplan soll aber gerade großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren zulassen.</p> <p>Nach dem derzeitigen Stand der Planung ist nicht vorgesehen, die Nutzung im Plangebiet auf Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zu beschränken. Das verstößt gegen Abschn. 2.8 Abs. 5Z des LEP 2010 mit der Folge, dass aus diesem Grunde der Bebauungsplan Nr. 57 nicht den Zielen der Raumordnung angepasst wäre mit den weiteren Folgen des Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB und seiner Unwirksamkeit.</p> <p>Bestandsüberplanung: Die Einschätzung in der „Rahmenplanung für den Ostseepark“ der Ostseepark habe eine landesplanerische Sonderstellung als „faktisches Einkaufszentrum“ und das müsse bei der landesplanerischen Bewertung ebenso Berücksichtigung finden wie der auf Baugenehmigungen beruhende Bestand einschließlich der bestandsorientierten Entwicklung, kann nicht unkommentiert im Raum stehen bleiben. Diese Forderung hat keine rechtliche Grundlage.</p>	<p>Die Sonderstellung des Ostseeparks muss bei der landesplanerischen und regionalplanerischen 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 und vielfältigen Baugenehmigungen beruht, als auch einer bestandsorientierten Entwicklung Rechnung getragen werden.</p> <p>Die tatsächliche Einzelhandels-Versorgungsfunktion von Schwentinal ist von der zentral-örtlichen Einstufung als nachrangiger Stadtrandkern II. Ordnung zu unterscheiden. Beim Ost-seepark handelt es sich vielmehr um einen regionalen Einzelhandelschwerpunkt. Ein derartiger klassischer Sonderstandort kann in einem Einzelhandelskonzept auf kommunaler und regionaler Ebene durchaus funktionsadäquat dargestellt und beschrieben werden, während er in der Landesraumordnung Schleswig-Holstein als Typus bisher nicht verankert ist.</p> <p>Gegenwärtig sind mehrere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsflächenzahl von mehr als 2000m<sup>2</sup> im Ostseepark ansässig. Der neu aufzustellende B-Plan Nr. 57 muss auf diese bestehende Situation Rücksicht nehmen. Die Festsetzungen mit ihren Verkaufsflächenobergrenzen dienen dem Bestandschutz und räumen den Einzelhandelsbetrieben moderate Entwicklungsmöglichkeiten zu.</p> <p>Diese Einschätzung wird von der Stadt Schwentinal nach wie vor so betrachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landes- hauptstadt Kiel</p>	<p>Ziel 12 zum Abschnitt 2.8 „Einzelhandel“ im LEP 2010 regelt vielmehr ausdrücklich folgendes: „Für bestehende Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten sind Bebauungspläne aufzustellen, um die vorhandenen, regionalen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage zu sichern und weitgehende, nicht integrierte Entwicklungen auszuschließen.“ In der Begründung zu diesem Ziel wird auf S. 58 des LEP 2010 ausdrücklich auf das Urteil des Bundesverwaltungsgericht hingewiesen. In diesem Urteil des Bundesverwaltungsgericht wird festgesetzt, dass aus § 1 Abs. 4 BauGB eine gemeindliche Erstplanungspflicht resultieren kann, wenn die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung bei Fortschreiten einer „planlosen“ städtebaulichen Entwicklung auf unüberwindliche tatsächliche oder rechtliche Hindernisse stoßen oder wesentlich erschwert würde. Hieraus folgt, dass hier nur eine Bauleitplanung in Betracht kommen kann, mit der die vorhandenen Betriebe auf den Bestandschutz beschränkt werden. Tatsächlich bleibt, dass der LEP 2010 von der Landesplanungsbehörde zu einem Zeitpunkt geschaffen wurde, als der heutige Bestand bereits Gegenstand der landesplanerischen Abwägung war. Die Planung eines Zentrums für das öffentliche, urbane Leben an einem nicht-integrierten Standort, durch Gewerbegebiete abgegrenzt von den Siedlungsbereichen, ist städtebaulich nicht begründbar und mit dem Blick auf die einschlägige Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex (Zentrale Versorgungsbereiche) auch rechtlich nicht herleitbar. Diese Planung weiterhin mit zusätzlichen Verkaufsflächen zu verbinden, kann nicht Zustimmung der Landeshauptstadt Kiel finden.</p> <p>Erschließungskonzept/Grünzäsur: Zur Optimierung der verkehrlichen Erschließung des Ostseeparks ist in der Planung eine neue Straße vom westlichen Kreisel zu Gutenbergstraße Südwest durch eine vorhandene Grünzäsur vorgesehen.</p>	<p>Das öffentlich-urbane Leben ist nicht vergleichbar mit dem eines Oberzentrums Kiel. Schwentinental hat kaum andere Möglichkeiten eine neue Mitte zu gestalten als die Nutzung des Standortes im Ostseepark. Diese Einschätzung wird z.B. auch von der IHK geteilt.</p> <p>Die Begriffsmerkmale des Rechtsbegriffs „Zentraler Versorgungsbereich“ wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht geklärt (BverwG, Urteil vom 11.10.2007, - 4 C 7.07 – und Urteil vom 17.12.2009, - 4 C 1.08 und 4 C 2.08). Darin wird u.a. gesagt: „Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich [...]. Dieser Satz ist bei dem B-Plans Nr. 57 nicht anzuwenden, da innerhalb des Plangebiets nicht einzelne, sondern eine geschlossene Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben vorhanden ist. Darüber hinaus bildet das Areal des Ostseeparks keinen isolierten Standort, sondern ist baulich direkt mit dem Ortsteil Raisdorf verbunden. Schließlich wird im weiteren Verfahren nicht mehr von einem zentralen Versorgungsbereich sondern von einem zentralen Bereich zur Gestaltung der „Neuen Mitte“ von Schwentinental gesprochen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Fortsetzung Landes- hauptstadt Kiel</p>	<p>Die Landeshauptstadt Kiel regt an, auf diese Westerschließung zu verzichten, da die gut ausgebildete Grünzäsur eine unverzichtbare Abgrenzung zu den von Gärten geprägten Siedlungsbereichen des Stadtteils Elmschenhagen darstellt.</p> <p>Es handelt sich um einen Flächenmix aus gesetzlich geschützten Wald-, Biotop- und Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (F-Planentwurf der Gemeinde Raisdorf 2007), einem Bachlauf und einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken. Im gemeinsamen „Freiräumlichen Leitbild Kiel und Umland“ wird die Fläche als potentielle örtliche Verbundstruktur dargestellt. Der gesamte Bereich der Grünzäsur ist zu erhalten.</p> <p>Fazit: Aufgrund der klaren Rechtslage gehe ich davon aus, dass die Stadt Schwentinental bei der nun gebotenen Abwägung zu der Schlussfolgerung kommen <u>muß</u>, die mit dem Bebauungsplan Nr. 57 verfolgte Planungsabsicht <u>nicht</u> weiter zu verfolgen. In Betracht kommt nach derzeitiger Auffassung und nach den vielfältigen Stellungnahmen auch anderer Träger öffentlicher Belange allenfalls eine rein bestandsorientierte Entwicklung des Gebietes. Die anliegenden Expertisen des Büros Junker und Kruse (Dortmund) sowie der Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte (Münster) sind Bestandteil unserer Stellungnahme.</p>	<p>Im weiteren Verfahren wurde eine Überarbeitung der verkehrstechnischen Betrachtung erforderlich. So wurde im Ergebnis zweier ergänzender Verkehrsuntersuchungen die geplante Entlastungsstraße zwischen Konrad-Zuse-Straße und Kreisel (Mergenthaler Straße / L 52) verworfen. Durch Umbaumaßen der im Bestand überlasteten Knotenpunkte kann das erwartete Verkehrsaufkommen abgewickelt werden.</p> <p>Somit entfällt eine Inanspruchnahme der Freiflächen westlich des Plangebiets.</p> <p>Den Anregungen der Landeshauptstadt Kiel wird damit gefolgt.</p> <p>Die Stadt Schwentinental sieht sich mit ihrer Bauleitplanung auf dem richtigen Weg einerseits eine vertretbare Entwicklung des Ostseeparks zu ermöglichen und gleichzeitig räumlich steuernd in die Entwicklung des Einzelhandels einzugreifen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landes- hauptstadt Kiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergleichbares gilt für die südlichen Stadtbezirke. Auch die großen Wettbewerbsstandorte des periodischen Bedarfs im heutigen Schwentinental haben dazu geführt, dass in den südlichen Stadtgebieten eine entsprechende Nahversorgungsstruktur sich nicht entwickeln konnte. Auch hier ist eine Vorschädigung (nicht herstellbare wohnungsnahe Grundversorgungsstruktur) gegeben.</li> <li>• Ein wesentlicher Grund für diese Situation in den östlichen und südöstlichen Kieler Stadtteilen ist der regional bedeutsame Einzugsbereich des Ostseeparks. Er umfasst mehr als 400.000 Einwohner und übersteigt damit ein vielfaches (nahezu Faktor 30!) den laut Landesplanung Schleswig-Holstein zugestandenen Einzugsbereich (Versorgungsauftrag) für die Stadt Schwentinental als Stadtrandkern II. Ordnung. Diesem ist (in der Regel) ein Eigenversorgungsauftrag zugewiesen. Legt man die im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwentinental ermittelten Zentralitäten des Schwentinentaler Einzelhandels zu Grunde (s. 53 des EHK), so ergeben sich folgende Fakten:</li> </ul>	<p>Die Einzelhandelszentralitäten im Ostseepark sind unbestritten hoch. Sie bilden zunächst jedoch nur einen einfachen Saldo aus Umsatz und ortsansässiger Kaufkraft ab, sagen jedoch nichts über die Intensität der Marktdurchdringung im Umland aus und lassen deshalb auch keine Rückschlüsse darüber zu, ob und in welchem Maße durch die Angebotsmassierung im Ostseepark bereits benachbarte Zentren in ihrer Funktion beeinträchtigt sein könnten. Diesbezüglich macht es einen erheblichen Unterschied, ob die überörtlichen Umsätze in einem weit ausladenden Raum, dafür aber mit geringer Kaufkraftbindung, oder in einem räumlich kompakteren Einzugsgebiet und darin jedoch mit einer hohen Kaufkraftbindung getätigt werden. Insofern ist die Berechnung der tatsächlichen Kaufkraftbindung diesbezüglich aussagekräftiger als die Zentralität.</p> <p>Der Ostseepark spricht derzeit nachweislich ein relativ weitläufiges Einzugsgebiet mit etwa 410 Tsd. Einwohnern an. Die Intensität der Kaufkraftbindung innerhalb dieses Einzugsgebietes fällt jedoch mit insgesamt 11 % noch moderat aus (vgl. hierzu Einzelhandelskonzept Schwentinental, Seite 53ff). Sie bewegt sich für den Ostseepark zwischen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>\varnothing</math> ca. 40 % in Schwentinental selbst (Spanne nach Warengruppen: 29 - 60 %),</li> <li>• <math>\varnothing</math> ca. 12,4 % im ländlichen Umland-Einzugsgebiet: (Spanne nach Warengruppen: ca. 9 - 34 %) und</li> <li>• ca. 8 % im Kieler Stadtgebiet: (Spanne nach Warengruppen: ca. 6 - 18 %).</li> </ul> <p>Damit stellt sich der Ostseepark zwar zweifellos als leistungsstarker Standort dar, doch wirkt er für seinen Einzugsbereich insgesamt nicht dominant und erst recht nicht erdrückend.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landeshauptstadt Kiel	<ul style="list-style-type: none"> <li> <p><i>Gesamtzentralität:</i> 375 = Vollversorgung für ca. 51.000 Menschen, d.h. 1/8 der Menschen innerhalb des Einzugsbereichs (s.o) müssen sich zu 100% im Ostseepark versorgen bzw. 25% der Menschen im Einzugsbereich müssen sich zu 50% im Ostseepark versorgen!  <i>Zentralität Modischer Bedarf:</i> 601 = Vollversorgung für ca. 81.740 Menschen, d.h. 1/5 der Menschen innerhalb des Einzugsbereichs (s.o.) müssen sich zu 100% im Ostseepark mit Sortimenten des modischen Bedarfs versorgen bzw. 40% der Menschen im Einzugsbereich müssen sich mit Sortimenten des modischen Bedarfs zu 50% im Ostseepark versorgen!  <i>Zentralität Elektro, Technik:</i> 700 = Vollversorgung für ca. 95.200 Menschen, d.h. knapp ¼ der Menschen innerhalb des Einzugsbereichs (s.o.) müssen sich zu 100% im Ostseepark mit Sortimenten im Bereich Elektro, Technik versorgen bzw. knapp die Hälfte der Menschen im Einzugsbereich müssen sich mit Sortimenten im Bereich Elektro, Technik zu 50% im Ostseepark versorgen!</p> </li> <li> <p>Die – im Analyseteil – angesetzten Flächenproduktivitäten des Ostseeparks (S. 21) sind in den relevanten Branchen z.T. deutlich zu niedrig angesetzt, obwohl ein vielfältiges und gut ausgeprägtes Warenangebot (S. 22) konstatiert wird. Neben discountorientierten Angeboten, die in der Regel immer in solchen Standortagglomerationen zu finden sind, findet sich neben namhaften Bekleidungsfilialisten (u.a. New Yorker, Buddelei) auch der (mit Saturn) Marktführer im Bereich Unterhaltungselektronik.</p> <p>Aber auch im Vergleich zu den z.B. für die Landeshauptstadt Kiel angesetzten Flächenproduktivitäten fallen die den Ostseepark angesetzten Flächenproduktivitäten deutlich ab. Und dies auch in den eher durch einen schwachen oder auch fast ausschließlich discountorientierten Einzelhandel geprägten Einzelhandel in einigen Nebenzentren der Landeshauptstadt Kiel.</p> </li> </ul>	<p>Bisher liegt noch kein operationalisierbares Erweiterungskonzept vor, weshalb im Einzelhandelskonzept Spannweiten für die Flächenproduktivitäten der Neuentwicklungsflächen angesetzt sind. Sie orientieren sich an vergleichbaren Raumleistungen an Standorten, welche insgesamt im unteren mittleren Angebotsniveau positioniert sind. Ein relativ hoher Fachmarktanteil ist an einem ländlichen und durch das vorhandene Angebot vorgeprägten Standort wie Schwentinental auch bei einer erfolgreichen städtebaulichen Aufwertung zu erwarten. Darüber hinaus steigt mit jedem neuen Vorhaben die Wettbewerbsintensität in der jeweiligen Region, weshalb ältere Bestandsbenchmarks, welche vom Einzelhandelsverband zudem tendenziell aus eher urbanen Umfeldern entnommen und daher im vorliegenden Fall zu hoch angesetzt sind, in neu an den Markt tretenden Projekten regelmäßig nicht erreicht werden. Darüber hinaus sind größere Flächen tendenziell niedriger als kleinflächige Strukturen ausgelastet. Insofern ist die Leistungsfähigkeit des eher großflächig strukturierten Ostseeparks gegenüber gewachsenen Kieler Stadteillagen nicht unterzeichnet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landeshauptstadt Kiel</p>	<p>So z.B. Gaarden (2.799 Euro je qm Verkaufsfläche im aperiodischen Bedarf) oder auch Mettenhof (2.636 Euro /qm Vkfl. Aperiodischen Bedarf); demgegenüber stehen 2.372 Euro je qm Vkfl. Aperiodischer Bedarf im Ostseepark (S. 21).</p> <p>Insgesamt belegen diese vergleiche, dass die Flächenproduktivitäten des Ostseeparks (im Bestand) zum überwiegenden Teil (und insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten!) nicht angemessen sind. Dieses Vorgehen führt im Ergebnis dazu, dass die existente regionale Bedeutung des Schwentinentaler Ostseeparks (z.T. signifikant) höher anzusetzen ist, als dargestellt!</p> <p><u>Verträglichkeitsanalyse</u> (Kapitel 7, S. 60ff des EHK)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Aussage, dass die „Ermittlung [sich] an der maximalen Verträglichkeit in Bezug auf die relevanten Einzelhandels- und Zentrenstrukturen im definierten Einzugsgebiet [orientieren] sowie nachhaltige Störungen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen dieses Einzelhandels- und Zentrengefüges [...] bei der konzeptionellen Entwicklung des Ostseeparks vermieden werden [sollen] lassen völlig außer Acht, dass der Ostseepark bereits heute weit über die der Stadt Schwentinental zugewiesene landesplanerische Funktion als Stadtkern II. Ordnung hinaus wirkt und auch dazu geführt hat, dass z.B. Gaarden-Ost sich nicht als Entlastungszentrum der Landeshauptstadt Kiel entwickeln konnte.</li> </ul>	<p>Mit einer durchschnittlichen Gesamtauslastung in der Spanne 3.500 € - um 4.000 € sind die Erweiterungsflächen bereits vergleichsweise optimistisch eingeschätzt. Die angenommene Auslastung bewegt sich im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes um ca. 8 % - 25 % über der Auslastung des bestehenden Ostseeparks.</p> <p>Zum Vergleich auch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>EKZ Förde-Park, Flensburg: Gesamtauslastung ca. 3.200 €/qm VKF, darin "Modischer Bedarf": Ca. 2.100 €/qm VKF.</li> <li>Innenstadt Flensburg: Gesamtauslastung ca. 3.100 €/qm VKF, darin "Modischer Bedarf": Ca. 2.800 €/qm VKF.</li> <li>Innenstadt Flensburg, nur A-Lage: Gesamtauslastung ca. 3.400 €/qm VKF, darin "Modischer Bedarf": Ca. 3.100 €/qm VKF. (Quellen Flensburg: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG, Management Förde-Park, Angaben für 2009).</li> <li>Fachmarktbereich Citti-Park/Plaza/Ikea, Kiel: Gesamtauslastung ca. 5.200 €/qm VKF, Branchen- und Standortdifferenzierung der Auslastung nach Quellenlage nicht möglich.</li> <li>Innenstadt Kiel (inkl. EKZ Sophienhof): Gesamtauslastung ca. 3.350 €/qm VKF, darin "Modischer Bedarf": Ca. 2.940 €/qm VKF. (Quellen Kiel: Cima, 2009).</li> </ul>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landeshauptstadt Kiel	<p>Die bereits durch die jahrelange Entwicklung des Ostseeparks eingetretenen negativen Entwicklungen innerhalb des Landeshauptstadt Kiel würden somit durch einen weiteren deutlichen flächenmäßigen Ausbau des Ostseeparks manifestiert bzw. die Umsetzung städtebaulich formulierter Entwicklungsziele (dokumentiert im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts) nachhaltig gefährdet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Aussage, dass „als Orientierungsrahmen gilt, dass eine maximale Verträglichkeit dann erreicht wird, wenn ein wesentlicher Einkaufsort mit einer zu erwartenden Umsatzeinbuße ab 10% belastet wird“ (S. 60), ist eine Behauptung und hält eine rechtliche Prüfung nicht satt.</li> <li>Denn: „<i>Ein bestimmter 'Schwellenwert' für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. Auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage, ob und gegebenenfalls bei welchen Prozentsätzen ein prognostizierter Kaufkraftabzug den Schluss auf negative städtebauliche Folgen für die davon betroffene Gemeinde zulässt, mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert</i>“ (Urteil des OVG NRW vom 30. November 2009).</li> </ul>	<p>Als Orientierungswert für die Überschreitung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine Umsatzabgabe von maximal 10 % an betroffenen Wettbewerbsstandorten angesetzt. Dieser Schwellwert ist in der Rechtsprechung mehrfach 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. Sofern eine vertiefte Analyse konkurrierender Standorte hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Belastbarkeit nicht in ausreichendem Maße möglich ist (in Kiel z. B. griffen die Gutachter der BulwienGesa AG mit Ausnahme der Nahversorgungszentren Wellingdorf und Elmschenhagen auf Erhebungsdaten der Fa. Cima zurück, welche auch für das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Kiel herangezogen wurden), ist schlüssigerweise eine Orientierung tolerierbarer Belastungsgrenzen am unteren in der Rechtsprechung noch akzeptierten Bereich, mithin regelmäßig &lt; 10 % Umsatzabgabe, angezeigt. Dadurch, dass der Standortbereich Citti-Park/Plaza/Ikea, welcher primär im Wettbewerber zum Ostseepark steht, in den Kreis der hierbei zu berücksichtigenden Standortbereich aufgenommen worden ist, obwohl er als Sonderstandort gemäß Kieler Einzelhandelskonzept diesbezüglich nicht einem "Zentralen Versorgungsbereich" gleichgestellt werden kann, ist eine zusätzliche Sicherheitsmarge in das Modell eingebaut. Am Standort Citti-Park/Plaza/Ikea - welcher dank insgesamt guter Auslastung auch eine höhere Umverteilung als 10 % verkraften könnte - wird die 10%-Schwelle eher erreicht als an den übrigen Wettbewerbsstandorten der Region. Deshalb dient er als Benchmark für die Ermittlung des maximal verträglichen Flächenausbaus im Ostseepark. In den gewachsenen Zentrumslagen sind die zu erwartenden Belastungen daher durchweg niedriger und liegen bei max. knapp 7 %.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landeshauptstadt Kiel	<p>Denn: „Städtebauliche Konsequenzen einer Planung zeigen sich etwa dann, wenn eine Schädigung des Einzelhandels in der Nachbargemeinde nachteilig verändert. Im Zusammenhang mit der Planung von Einzelhandelsprojekten kann insoweit der Abfluss bislang in der Nachbargemeinde absorbiertes Kaufkraft einen wesentlichen Indikator darstellen. Der Kaufkraftabfluss ist typischerweise die Kerngröße, anhand derer die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann. Allerdings handelt es sich bei dem Kriterium 'Kaufkraftabfluss' zunächst um eine wirtschaftliche Bezugsgröße, deren städtebauliche Bedeutung sich erst bei der Überschreitung der städtebaulichen Relevanzschwelle ergibt. Nichts anderes gilt für den Umstand, dass sich das wirtschaftliche Umfeld des Einzelhandels in der Nachbargemeinde verändert und sich dessen Konkurrenzsituation verschlechtert. Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“ (Urteil des OVG NRW vom 30. September 2009)</p> <p>Diese Überprüfung jedoch, ob ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattfinden droht, hat indes nicht stattgefunden. Es liegt somit ein Ermittlungsfehler in dem EHK (Kapitel 7, Maximale verträgliche Entwicklungsspielräume Ostseepark) vor!</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auch ist in diesem Zusammenhang nochmals herauszustellen, dass das EHK bzw. die durchgeführte Berechnung und Bewertung die aktuelle Situation völlig außer Acht gelassen hat. Die modellhafte Betrachtung richtet sich einzig und allein auf den zusätzlichen Verkaufsflächenspielraum und lässt den Bestand (mit seinen möglichen Auswirkungen) außen vor.</li> <li>• Das Zahlenmaterial – als Grundlage für die Überprüfung auch der methodischen Vorgehensweise- ist intransparent und z.T. mit internen Widersprüchen behaftet. Das im Anhang vorhandene ausführliche Tabellenmaterial des Gutachtens „besteht als Zahlenwert“, der die Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit erheblich erschwert, zum Teil sogar unmöglich macht.</li> </ul>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landeshauptstadt Kiel</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Bereich der Wirkungsanalyse (S. 60 ff) berücksichtigt nicht mögliche Vorschädigungen z.B. auch von Kieler Standorten / zentralen Versorgungsbereichen. Angesichts der enormen Zentralität des Schwentimentaler Einzelhandels liegt eine solche Vermutung sehr nahe und hätte in die gutachterlichen Überlegungen mit eingestellt werden müssen. Somit liegt ein eklatanter Ermittlungs- / Bewertungsfehler vor!</li> </ul> <p>Bei dem Überschneidungsbereich der Wirkungsbereiche wird in der Regel immer vom Kieler Stadtgebiet gesprochen. Angesichts der räumlichen Konstellation ist es jedoch wahrscheinlicher, dass die der Stadt Schwentimental nahe gelegenen Stadtteile (Ostufer und südlichen Stadtteile) deutlich mehr betroffen sind und auch sein werden als z.B. der Kieler Norden. Eine entsprechend erforderliche Gewichtung hat hier aller Voraussicht nicht stattgefunden. Somit kommen die durch die Wirkungsanalyse ermittelten Umverteilungsquoten zu ungenauen und unrichtigen Ergebnissen. Die – auch städtebaulichen – Betroffenheiten einzelner zentraler Versorgungsbereiche im Kieler Stadtgebiet werden höher sein!</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die angesetzten Flächenproduktivitäten für die errechneten Entwicklungsspielräume des Ostseeparks (S. 66) liegen mit den oberen Werten in den relevanten Branchen am unteren Rand eines möglichen Worst-Case-Ansatzes. Höher anzusetzende FP hätten somit wiederum höhere Umverteilungen zur Folge, die ihrerseits geringere Verkaufsflächenräume bedeuten würden.</li> </ul>	<p>Auf Ebene der Kieler Stadtteilzentren ist sie bei allen geprüften Sortimenten durchschnittlich &lt; 5 % zu erwarten; in ihrer originären Nahversorgungsfunktion (Sortiment "Periodischer Bedarf") durchschnittlich &lt; 2 %. Die ausgewiesenen Kieler Stadtteilzentren liegen allesamt in der Randzone des Einzugsgebietes und weil sie primär der lokalen Nahversorgung der umgebenden Stadtteile dienen und kaum Zielorte für Einkaufsfahrten aus dem übrigen Einzugsgebiet Schwentimentals sein dürften, ist dort auch keine signifikante Umsatzumverteilung zu erwarten. Eine aggregierte Behandlung in den Marktverteilungsrechnungen des Schwentimentaler Einzelhandelskonzeptes ist vor diesem Hintergrund vertretbar. Sie war zum Zeitpunkt der Untersuchung auch deshalb unvermeidlich, weil die Kieler Marktdaten der Fa. Cima, welche auch dem zwischenzeitlich fertig gestellten Kieler Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, nicht stärker differenziert zugänglich waren.</p> <p>Im Einzelhandelskonzept Schwentimental ist jedoch klargestellt, dass die dort ausgewiesenen raumverträglichen Flächenspielräume einen Orientierungsrahmen bilden, welcher bei einer Konkretisierung der zusätzlichen Flächen im Rahmen einer projektbezogenen Wirkungsanalyse zu verifizieren wäre (vgl. Einzelhandelskonzept Schwentimental Seite 83). Ein operationalisierbares Konzept liegt bislang noch gar nicht vor; das Einzelhandelskonzept soll hierfür die Eckdaten als Vorgaben liefern. Im Rahmen solch einer projektbezogenen Analyse wäre dezidiert auf die Kieler (Nah-) Versorgungsbereiche einzugehen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Fortsetzung Landes- hauptstadt Kiel</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etwa 50% des Umsatzes stammen aus Zone 3 des Einzugsgebietes des Ostseeparks. Dieser hohe Anteil entspricht, auch wenn er möglicherweise kompatibel ist mit dem Ergebnissen der Kundenherkunftserhebung, nicht einem rechtlich erforderlichen Worst-Case-Ansatz! Gleiches gilt für die zum Ansatz gebrachten vergleichsweise hohen Umsatzverteilungen innerhalb des Ostseeparks. Die fachlich erforderliche Korrektur beider Werte bzw. Grundannahmen würden dazu führen, dass die Umsatzumverteilung u.a. zu Lasten der Kieler Standorte / zentralen Versorgungsbereiche (z.T. signifikant) steigen würde.</li> </ul> <p>Einzelhandelskonzept (Kapitel 8, S. 68 ff des EHK)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der konzeptionelle Teil des Einzelhandelskonzept (Titel der Beauftragung) nimmt weniger als 20% des Gutachtenumfangs ein. Zum Vergleich: der Anteil des konzeptionellen Teils im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Kiel beträgt mehr als 1/3! Dies nährt die Vermutung, dass es vordergründig um die Herleitung und Begründung zusätzlicher Verkaufsflächen-spielräume und weniger um die konzeptionellen Eckpunkte einer in der Zukunft gerichteten Stadtentwicklungspolitik für die Stadt Schwentinental geht.</li> <li>• Eine städtebauliche Begründung / Rechtfertigung für einen zentralen Versorgungsbereich fehlt und ist auch nicht herstellbar! Siehe hierzu auch ausführlich die Ausführung von Dr. Olaf Bischopink.</li> </ul>	<p>Es ist nicht Intention der Stadt Schwentinental, ihre neue Mitte weniger attraktiv als den vorhandenen Ostseepark zu gestalten. Im Gegenteil sollen dessen städtebauliche Defizite dort weitgehend beseitigt werden. Diesem Umstand trägt die Wirkungsanalyse Rechnung, indem die dort zu erwartenden Auslastungen bis ca. 25 % über denen im vorhandenen Ostseepark angesetzt werden. Eine solche Leistungssteigerung korrespondiert nicht mit der Forderung, den für den vorhandenen Ostseepark empirisch abgesicherten Umsatzbeitrag von Kunden aus der Fernzone 3 in einem Erweiterungsvorhaben willkürlich abzusenken. Im Übrigen liegt die Masse der betroffenen Kieler Wettbewerbsstandorte im Rand-Einzugsgebiet der Marktzone 3b. Wollte man annehmen, dass die neue Mitte in Schwentinental einen geringere Reichweite habe als der vorhandene Ostseepark, d. h. dass dort der Fernkundenanteil niedriger ausfallen würde, müsste man schlüssigerweise die Umsatzschätzung für die Erweiterungsflächen zurücknehmen. Die Kieler Stadtteilzentren würden durch eine solche Annahme tendenziell eher weniger belastet. Dem geforderten "Worst-Case"-Gedanken entspricht es also eher, auch für die neue Mitte eine mindestens ebenso hohe Reichweite anzunehmen.</p> <p>Die Qualität eines Einzelhandelskonzeptes hängt nicht vom Umfang des Konzeptteils ab. Man kann ebenso gut die Auffassung vertreten, dass dieser je besser sei, je kürzer er gehalten werden kann.</p> <p>Der Vergleich hinkt jedoch auch insoweit, als Kiel ein Oberzentrum mit zahlreichen Subzentren ist, während in Schwentinental im Grunde nur der Ostseepark als Einzelhandelsstandort von Gewicht ist. Es handelt sich im Vergleich dort um eine überaus übersichtliche Situation, was sich auch im Umfang des Konzeptteils niederschlägt. Zudem wirft das Schwentinentaler Einzelhandelskonzept einen weiträumigen Blick in die Einzelhandelslandschaft der Region und muss dabei auch eine voraussichtlich verträgliche Größenordnung für mögliche Flächenerweiterungen bestimmen, was mehrere eingebettete regionale Wirkungsanalysen erforderlich macht. Dadurch nimmt der Analyseteil zwangsläufig einen vergleichsweise großen Raum ein.</p> <p>Letztlich erfolgte die Konzepterstellung arbeitsteilig mit der Fa. PAN, welche den Ostseepark einer städtebaulichen Analyse unterzog, deren wesentliche Befunde im Einzelhandelskonzept wiedergegeben sind. Vgl. hierzu das Einzelhandelskonzept Kap. 4.2 (Befund der Ausgangslage) und 8.1. (konzeptionelle Entwicklung).</p> <p>Es wird kein zentraler Versorgungsbereich im Bebauungsplan ausgewiesen, sondern ein zentraler Bereich für die Entwicklung der „Neuen Mitte“ planungsrechtlich definiert. Der Begriff zentraler Versorgungsbereich wird in den Entwurfsfassungen der B-Pläne 57A bis 57D nicht mehr verwendet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landes- hauptstadt Kiel</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitergehende Argumente im Hinblick ZVB sind:                       In der Tat muss bei der Funktionszuweisung und der konkreten räumlichen Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen mitbedacht werden, ob Entwicklungsflächen (oder auch –räumen) erforderlich sind (S. 71). Dies insbesondere dann, wenn der derzeitige ZVB seine ihm zugewiesene Funktion derzeit nicht oder auch absehbar nicht erfüllen kann. Dies kann aber für Schwentinental eindeutig verneint werden (s.o.). Allenfalls für die nicht oder nur rudimentär vorhandenen nicht einzelhandelsspezifischen Nutzungen und Funktionen (im Sinne eines multifunktionalen Angebotsmixes innerhalb des ZVB) könnte ein gewisser „Nachholbedarf“ konstatiert werden.                       Die Formulierung „marktanalytisch hergeleiteter maximal verträglicher Verkaufsflächenspielraum“ (S.73) macht erneut deutlich, dass es sich lediglich um die Herleitung zusätzlicher quantitativer Verkaufsflächen geht, ohne Würdigung des Bestandes und ohne Berücksichtigung, ob dieser – im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – auch städtebaulich erforderlich ist.</li> <li>• Die vorgeschlagene Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist vor dem Hintergrund des extremen Verkaufsflächenspielraums für Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten eher als „Feigenblatt“ zu verstehen.</li> </ul>	<p>Ein quantitativer Verkaufsflächen-"Mehrbedarf" liegt in Schwentinental nicht vor und ist auch weder Auslöser, noch Begründung für die angestrebte Entwicklung der "Neuen Mitte". Der Einwand folgt offenbar der Logik, dass lediglich quantitative Defizite in der Handelsausstattung einen Flächenausbau rechtfertigen würden. Um die Schaffung von zusätzlicher Quantität geht es in Schwentinental jedoch nicht in erster Linie. Die junge Stadt sieht sich in der Situation, dass die beiden Kernsiedlungsbereiche Klausdorf und Raisdorf siedlungsstrukturell nicht miteinander verbunden sind und zudem in ihren Ortslagen keine entwicklungsfähigen Zentren mit nennenswerter Masse, sondern nur gestreute Grundversorgungsstrukturen aufweisen. Ein gemeinsames Zentrum fehlt völlig und ist realiter durch die schiere Masse einer ungeordnet gewachsenen und mit vielfältigen städtebaulichen und Ausstattungsdefiziten versehenen Fachmarkt-Gemengelage ersetzt. Die Neuordnung und Aufwertung dieser Fachmarktlage zu einem künftigen Stadtzentrum ist das primäre Ziel der Entwicklungsplanung. Da der vorhandene Altbestand unmöglich in diese Richtung nachentwickelt werden kann, ist eine gewisse Neuentwicklung zusätzlicher Flächen im Rahmen eines verdichteten und gemischt genutzten Quartiers zunächst unumgänglich. Im Gegenzug werden zahlreiche Verkaufsflächen außerhalb der künftigen Neuen Mitte mit Nutzungseinschränkungen für Handelsnutzungen (Ausweisung als Sondergebiete für "nicht zentrenrelevante Kernsortimente oder Gewerbeflächen) versehen, so dass im Ostseepark langfristig eine Verlagerung/Konzentration "zentrenrelevanter" Sortimente auf den künftigen Kernbereich intendiert ist.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landes- hauptstadt Kiel	<p><u>Rechtsanwälte Baumeister</u></p> <p>Kurzstellungnahme zum</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Schwentental,</li> <li>• zur Rahmenplanung für den Ostseepark als Vorentwurf für den bebauungsplan Nr. 57</li> </ul> <p>und</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zum Einzelhandelskonzept der Stadt Schwentental als Grundlage für die beiden sogenannten Verfahren.</li> <li>•</li> </ul> <p>A. Sachverhalt</p> <p>I.</p> <p>Die Stadt Schwentental liegt im Südosten der Landeshauptstadt Kiel und ist im Jahr 2008 aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Raisdorf und Klausdorf hervorgegangen. In der Stadt leben ca. 13.600 Einwohner. Zwischen den beiden ehemals selbständigen Gemeinden Raisdorf und Klausdorf liegt der sogenannte Ostseepark mit umfangreichen Einzelhandelsnutzungen, eingebettet in einem im Übrigen gewerblich geprägten Siedlungszusammenhang. Schwentental verfügt über insgesamt 106.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb des sogenannten Ostseepark. 88.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden hier derzeit aktiv betrieben. Darüber hinaus existieren Leerstandsflächen zur Größe von 18.000m<sup>2</sup>.</p> <p>Nach den Ausführungen in der sogenannten „Rahmenplanung für den Ostsee-Park“ der Planungsgesellschaft ARSU-NWP mbH, Potsdam, existieren diverse Baugenehmigungen, die Änderungen des vorhandenen Einzelhandelsbestandes im Ostsee-Park ermöglichen. Die betrifft beispielsweise das sogenannte „Baltic-Center“, Liebigstraße 5-7. Hier soll eine Bauerlaubnis ohne Sortimentsbeschränkung vorliegen, die einen umfangreichen Umbau ermöglicht. Die Nutzungen sollen zentrenrelevante Sortimente insbesondere der Warengruppe „Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren“ betreffen.</p> <p>Nach Aussage des Einzelhandelskonzeptes der Bulwien Gesa AG hat der Ostsee-Park ein Einzugsbereich von 408.200 Einwohnern. Nach den Ausführungen der Bulwien Gesa AG ergibt sich für die Stadt Schwentental eine Zentralitätskennziffer bezogen auf den gesamten Einzelhandelsbestand von 375. Per Saldo sollen dem Schwententaler Einzelhandel demnach gut 218 Mio. €/Jahr aus dem Umland zufließen.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landeshauptstadt Kiel	<p>In einer sortimentspezifischen Differenzierung ergibt sich für den periodischen Bedarf eine Einzelhandelszentralität von 222 und für den aperiodischen Bedarf von 517. Im Bereich „modischer Bedarf“ liegt die Einzelhandelszentralität nach Bulwien Gesa bei 601. Im Bereich „Elektro, Technik“ liegt die Einzelhandelszentralität bei 700.</p> <p>II. Nach den Ausführungen in der Rahmenplanung für den Ostseepark soll im Mittelpunkt des neuen Planungskonzeptes die Festlegung eines Teils des Ostseeparks als zentraler Versorgungsbe- reich „Neue Mitte“ stehen. Dies betrifft die Flächen Liebig-, Guten- berg- und Mergenthaler Straße. Ein wesentlicher Teil dieses Be- reichs entlang der Carl-Zeiss-Straße und im westlichen Teil der Dieselstraße sollen als Kerngebiet überplant werden. Die weiteren Teilflächen sollen als Sondergebiet für großflächige Einzelhandels- betriebe festgesetzt werden. Die Grundstücke im Norden des Plan- gebietes zwischen der Mergenthaler Straße und der B76/202 sollen hingegen als Gewerbegebiet überplant werden. Innerhalb dieser Festsetzungen sollen die bereits vorhandenen Einzelhandelsbe- triebe nach § 1 Abs. 10 BauNVO überplant und im Bestand gesi- chert werden. Im Falle der Konzeptrealisierung ergeben sich nach dem Inhalt der Rahmenplanung zusätzliche Verkaufsflächen von 22.000m<sup>2</sup> bis 27.000m<sup>2</sup>.</p> <p>III. Die Bulwien Gesa AG hat im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwentinental den Versuch unternommen „<i>maximal verträgliche Entwicklungsspielräume</i>“ für den Ostseepark zu ermitteln. Die rechnerische Ableitung maximaler Verträglichkeiten ist dabei auf der Basis der Ist-Situation erfolgt. Die Ableitungen erfolgen als auf der Basis einer Status-Quo-Analyse. Die Bulwien Gesa AG hat also mit anderen Worten in der Umvertei- lungsberechnung nur das prognostizierte zusätzliche Umsatzvolu- men eingestellt. Als Orientierungsrahmen für die Bewertung der Verträglichkeit der Umverteilungseffekte hat sich die Bulwien Gesa AG daran orien- tiert, dass „eine maximale Verträglichkeit dann erreicht“ sein soll, „<i>wenn ein wesentlicher Einkaufsort mit einer zu erwartenden Um- satzeinbuße ab 10% belastet</i>“ werde. Dieser Umsatzverteilungs- schwollenwert habe als kritische Grenze bei der Rechtsprechung Eingang gefunden. Darüber hinaus seien aber quantitative Aspekte bei der Einschätzung von Verträglichkeiten bedeutsam.</p>	<p>Die Darstellung des Einwenders ist missverständlich. Ziel der im Einzelhandelskonzept Schwentinental eingebetteten Wirkungsanalyse ist es, den maximal noch als verträglich anzunehmenden Flächenrahmen für zusätzliche Verkaufsflächen im Ostseepark zu ermitteln. Insofern kann vom Erreichen einer "maximalen Verträglichkeit" nicht die Rede sein, insbesondere dann nicht, wenn damit eine erwartbare 10%ige Umsatzumverteilung verbunden ist. "Maximal verträglich" wäre sicher ein vollständiger Verzicht auf jede Flächenentwicklung in Schwentinental, dann hätte sich eine diesbezügliche Untersuchung jedoch erübrigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landeshauptstadt Kiel	<p><b>B. Rechtliche Problemstellung</b></p> <p><b>I. Raumordnung und Landesplanung</b></p> <p>§1 Abs. 4 BauGB enthält die strikte Rechtsverpflichtung der Gemeinden, ihre Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ein Abwägungsgebot steht den Gemeinden insoweit nicht zu. Ein Verstoß der kommunalen Bauleitplanung gegen die Verpflichtung zur Anpassung an die Zeile der Raumordnung führt zwingend zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.</p> <p>§ 1 Abs. 4 BauGB kann auch eine gemeindliche Erstplanungspflicht begründen, wenn die Verwirklichung von Zielen der Raumordnung bei Fortschreiten einer „planlosen“ städtebaulichen Entwicklung auf unüberwindbare tatsächliche oder rechtliche Hindernisse stoßen oder sie wesentlich erschweren würde (hier Hinweis auf BVerwG, Urteil vom 17.09.2003, - 4 C 14/01 -, BVerwGE 119, 25).</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der B-Plan bzw. die B-Pläne befassen sich mit dem landesplanerischen Sonderfall „Ostsee-park“, der in seiner Größenordnung und als Versorgungsschwerpunkt nicht ignoriert werden kann. Die Stadt will vorhandene Brachflächen für die Entwicklung einer „Neuen Mitte“ nutzen. Gleichzeitig erfolgt eine räumliche Steuerung des Einzelhandels durch eine Begrenzung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen in den Randlagen des Ostseeparks zu Gunsten einer Entwicklung des zentralen Bereichs. Insgesamt ergibt sich dann eine durch Bebauungsplanung geregelte Verkaufsfläche im zentrenrelevanten Bereich, die als raum- und zentrenverträglich zu bewerten ist.</p> <p>Als lex specialis gegenüber den unter Absatz 3Z bis 11Z des Abschnitts 2.8 des Landesentwicklungsplans für das Land Schleswig-Holstein (LEP SH) festgelegten raumordnerischen Zielen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird unter Absatz 12Z dieses Abschnittes auf Ebene der Landesplanung eine Sonderregelung für den Umgang mit bestehenden Einzelhandelsagglomerationen außerhalb integrierter Standorte getroffen. Hiernach sind für bestehende Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten Bebauungspläne aufzustellen, um die vorhandenen, regionalen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage zu sichern und weitergehende, nicht integrierte Entwicklungen auszuschließen.</p> <p>Diesem Ziel der Raumordnung entsprechend dient die vorliegende Bauleitplanung der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in dem in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Kiel gelegenen Bereich des sog. Ostseeparks, als einer über fast 40 Jahre gewachsenen Agglomeration verschiedener Fachmärkte, die mit einer Verkaufsfläche von mehr als 100.000 m<sup>2</sup> zu einem der größten Einkaufszentren der Bundesrepublik Deutschland gehört. Mit der in Aufstellung befindlichen Bauleitplanung sollen erstmals die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die einerseits die Wahrung des vorhandenen Bestands ermöglichen, andererseits aber auch in Übereinstimmung mit der landesplanerischen Zielvorstellung die vorhandenen, regionalen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage insbesondere in der Landeshauptstadt Kiel sowie dem näheren Umland sichern.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Darüber hinaus sind die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung in § 4 Abs. 1 ROG normiert. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>Hieraus ergibt sich, dass die Stadt Schwentinental bei der Überplanung des Ostseeparks an bestehenden Zielen der Raumordnung strikt gebunden ist und Grundsätze der Raumordnung in ihrer Abwägungsentscheidung zu beachten hat.</p> <p><b>1. Zentralörtliches System</b></p> <p>In § 2 Abs. 2 Nr. 2 S. 3 ROG wird als Grundsatz der Raumordnung bestimmt, dass die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf zentrale Orte auszurichten ist. Diese bundesrechtliche Vorgabe wird wiederum im Landesplanungsgesetz Schleswig-Holstein (LPlanG SH) aufgenommen. § 2 Abs. 1 LPlanG Schleswig-Holstein bestimmt, dass die Grundsätze zur Entwicklung des Landes, die die Landesplanung neben den Grundsätzen der Raumordnung nach § 2 Abs. 1 ROG zu beachten hat, durch das Landesentwicklungsgrundsatzgesetz (LGG SH) festgelegt werden. In diesem Gesetz sollen nach § 2 Abs. 2 LPlanG SH auch die Kriterien zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne bestimmt werden.</p>	<p>Weitergehende, nicht integrierte Entwicklungen im Sinne der landesplanerischen Regelung werden im Bereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans ebenfalls ausgeschlossen. Dem steht nicht entgegen, dass unter Berücksichtigung von § 1 Abs.10 BauNVO in geringfügigem Maße auch Erweiterungen vorhandener Betriebe zugestanden werden. Im Rahmen der Auslegung dessen, was „weitergehende Entwicklungen“ im Sinne der landesplanerischen Bestimmung sind, ist zu berücksichtigen, dass es landesplanerisches Ziel ist, im Interesse der räumlichen Gesamtentwicklung die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Standorten, innerhalb der Standortgemeinde ebenso wie benachbarte Zentraler Orte zu vermeiden (vgl. auch Abschnitt 2.8, Absatz 4Z LEP SH). Weitergehende und damit nach der unter Absatz 12Z festgelegten landesplanerischen Zielvorstellung auszuschließende Entwicklungen sind demnach nur solche, die eine (wesentliche) Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit von Versorgungszentren erwarten lassen. Eine derartige Beeinträchtigung kann auf Grundlage der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellten, gutachterlichen Untersuchung der BulwienGesa AG jedoch ausgeschlossen werden. Entsprechendes gilt für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57A geplante Schaffung einer „Neuen Mitte“.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landes- hauptstadt Kiel	<p>Im LGG SH ist das zentralörtliche System in den §§ 14 ff. verankert. Danach sind zentrale Orte ländliche Zentralorte, Unterzentren, Unterzentren mit Teilfunktion von Mittelzentren, Mittelzentren und Oberzentren. Im näheren Umkreis von Mittel- und Oberzentren sowie von Hamburg werden Stadtrandkerne festgelegt (§ 14 Abs. 1 LGG). Die Landesregierung wird in § 14 Abs. 4 LGG beauftragt, unter Anwendung der Kriterien der §§ 15 bis 20 LGG die zentralen Orte und Stadtrandkerne durch Verordnung festzulegen.</p> <p>Die Landesregierung hat diesen Gesetzgebungsauftrag durch die Verordnung zum zentralörtlichen System vom 08.09.2009 umgesetzt. Die Stadt Schwentinental wird in § 6 Abs. 2 der Verordnung als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft. Dementsprechend ist Schwentinental in der Hauptkarte zum LEP 2010 nachrichtlich als Stadtrandkern II. Ordnung dargestellt.</p> <p>§ 20 Abs. 4 LGG bestimmt hierzu, dass Stadtrandkerne II. Ordnung nach ihrer Zentralitätsfunktion unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse im Stadtrandgebiet den ländlichen Zentralorten entsprechen und innerhalb des Planungszeitraumes im Bereich von mindestens 10.000 Personen versorgen soll. Zu den ländlichen Zentralorten ist wiederum in § 15 LGG bestimmt, dass diese überwiegend der Grundversorgung eines Nachbereichs dienen.</p> <p>Der LEP 2010 greift das zentralörtliche System in seiner Ziff. 2.2 wiederum auf und konkretisiert es als Ziel der Raumordnung. Jedem zentralen Ort sind danach entsprechend seiner zentralörtlichen Einstufung Verflechtungs-/Versorgungsbereiche zuzuordnen. Die Mittelbereiche sind in der Hauptkarte dargestellt. Die Nahbereiche sind in den Regionalplänen darzustellen.</p> <p><b>2. Kongruenzgebot</b></p> <p>Unter Ziffer 2.8 des LEP 2010 wird zum Einzelhandel der Grundsatz der Raumordnung bestimmt, dass die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtung an der sortimentsbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinden ausgerichtet werden soll. Als Ziel der Raumordnung wird konkret bestimmt, dass Art und Umfang großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen müssen und die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- und Verflechtungsbereich angemessen sein muss.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landeshauptstadt Kiel	<p>Hieraus wird dann im LEP 2010 für die Stadtrandkerne II. Ordnung abgeleitet, dass den Stadtkernen II. Ordnung nur den ländlichen Zentralorten entsprechende Einkaufseinrichtungen vorbehalten sind. Maßgeblich sollen die Einwohnerzahlen des jeweiligen Versorgungsbereichs sein.</p> <p>Den ländlichen Zentralorten mit mehr als 5.000 Einwohnern im Nahbereich sind wiederum Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelhandelsvorhaben zugeordnet.</p> <p>Es ist ohne weiteres festzustellen, dass die Bauleitplanung der Stadt Schwentental, die auf eine Erweiterung des Ostseeparks angelegt ist, mit dieser raumordnerischen Zielfestlegung nicht vereinbar ist. Dies wird auch in der Rahmenplanung der Stadt Schwentental mit den Angaben zum Einzugsgebiet des Ostseeparks ohne Weiteres offenbar.</p> <p>Das Bundesverwaltungsgericht hat das Kongruenzgebot in seiner Ausgestaltung durch den LEP 2002 des Landes Baden-Württemberg erst kürzlich mit dem Urteil 16.12.2010 als Ziel der Raumordnung anerkannt. Wörtlich zitiert hat das BVerwG auf Seite 12 des Entscheidungsabdrucks Folgendes ausgeführt.:</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landeshauptstadt Kiel</p>	<p>„Die mit dem Kongruenzgebot bewirkte raumordnerische Standortplanung für raumbedeutsame Einzelhandelsgroßbetriebe stellt ein überörtliches Interesse dar, das eine Beschränkung der gemeindlichen Planungshoheit rechtfertigen kann. Das Kongruenzgebot wird aus dem Zentrale-Orte-Prinzip abgeleitet (...). Dieser Grundsatz findet sich in § 2 Abs. 2 Nr. 2 S. 4 ROG (...), der anordnet, dass die Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte ausgerichtet ist. Ziel der dieses Prinzip konkretisierenden raumordnerischen Regeln ist die raumverträgliche Entwicklung des Einzelhandels nicht nur für die Bevölkerung, sondern auch für die Gemeinde insgesamt. Aus diesem Grund ist der Einzelhandel an den Standorten zu sichern, die in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden sind. Das Kongruenzgebot dient – ebenso wie das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsgebot – der Sicherstellung einer raumstrukturellen und –funktionellen verträglichen Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Schutzzweck eines von der konkreten Beeinträchtigung der Versorgungssituation abgekoppelten Kongruenzgebot ist die raumordnerische Annahme, das großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nach Lage, Umfang und Art nicht der jeweiligen zentralörtlichen Hierarchiestufe der Standortgemeinde entsprechen, selbst dann raumunverträglich sind, wenn sie nicht zu Beeinträchtigungen führen, weil sie wegen ihrer überörtlichen, über den Einzugsbereich der Standortgemeinde hinausgehenden Wirkung zur Zersiedlung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen, mithin dem Grundsatz eines schonenden Flächen- und Ressourcenverbrauchs und dem Grundsatz der effektiven Nutzung und Bündelung der Infrastruktur und des Verkehrs widersprechen. Das ist ein raumordnungsrechtlich legitimer Zweck.“                  Die beabsichtigte Planung der Stadt Schwentental ist mit dem als Ziel der Raumordnung LEP 2010 verankerten Kongruenzgebot nicht vereinbar.</p> <p><b>3. Beeinträchtungsverbot</b></p> <p>Ziel 4 im Kapitel 2.8 „Einzelhandel“ des LEP 2010 bestimmt, dass bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen die wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden ist. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Das Beeinträchtungsverbot wirkt auf eine konkrete Entwicklungsplanung. Das Erfordernis der konkreten Prüfung einer etwaigen Vorschädigung durch frühere Projekte lässt sich daraus nicht ableiten. Ein solcher Nachweis wäre regelmäßig zudem kaum zu erbringen, weil im Zeitablauf stets eine Vielzahl von Einflussfaktoren auf Einzelhandelsstandorte einwirken und der schädigende Einfluss einer bestimmten in der Vergangenheit liegenden Standort- oder Projektentwicklung bestenfalls durch Indizien, jedenfalls in aller Regel nicht in Form eines nachweislichen kausalen Zusammenhangs zu isolieren ist.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landes-hauptstadt Kiel</p>	<p>Ob hier ein Verstoß der beabsichtigten Bauleitplanung gegen das raumordnungsrechtliche Beeinträchtigungsgebot vorliegt, lässt sich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht prüfen, weil im Einzelhandelskonzept nur die Folgen einer Erweiterung des Ostseeparks geprüft werden und folglich die schon eingetretenen Auswirkungen auf die Versorgungszentren der benachbarten zentralen Orte ausgeblendet wurde.</p>	<p>Die Stadt Kiel argumentiert z. B. über ihren Gutachter Fa. Junker und Kruse mit einer Vorschädigung von Zentren wie dem Stadtteilzentrum Gaarden-Ost durch den Ostseepark, führt jedoch nicht aus, worin diese besteht. Lediglich den beigefügten Thesen der Fa. Junker und Kruse ist zu entnehmen, dass der Angebotsschwerpunkt in Gaarden-Ost mit 68 % der Verkaufsfläche im Periodischen Bedarf läge, die geplante Funktion als Entlastungszentrum der Kieler Innenstadt somit nie erreicht worden sei und hieraus eine Vorschädigung abzuleiten sei. Warum dieser Sortimentsanteil auf eine Vorschädigung hindeutet, was der Ostseepark damit zu tun hat und ob dadurch eine mögliche Belastbarkeitsreduktion (schwache Auslastung, hohe Leerstandsrate...) angezeigt wird, bleibt unklar. Offenbar ist die Ausstattung mit Nonfood-Angeboten zu gering, dadurch fehlt es dem Zentrum an großräumiger Ausstrahlung. Ein ursächlicher Zusammenhang mit dem Ostseepark ist jedoch eher unwahrscheinlich. Gaarden liegt bereits im Randbereich des Einzugsgebietes des Ostseeparks, so dass dieser dort nur noch eine geringe Marktdurchdringung entfaltet. Zudem handelt es sich bei dem Zentrum um eine typische Struktur aus der Vor- und Nachkriegszeit, mithin durch beengte Verhältnisse, kleinflächige Läden und möglicherweise auch ein sozial konfliktträchtiges Umfeld mit einem hohen Einwohneranteil ethnischer Minderheiten. Eine Ausrichtung der örtlichen Angebotsstruktur auf die umgebende Sozialstruktur führt durch die Konzentration des Angebotes auf eine bestimmte Zielgruppe regelmäßig zu einem Verlust an Fernreichweite. Hinzu kommt, dass das Zentrum bereits nah an der Kieler Innenstadt liegt und die "Entlastung" derselben primär durch den Sonderstandort Citti-Park/Plaza/Ikea bewirkt wird. Nachweislich ist die Marktdurchdringung des Ostseeparks in Gaarden ebenso schwach wie in den weit entfernt liegenden Kieler Stadtteilen nördlich des Nord-Ostsee-Kanals (vgl. dazu im Einzelhandelskonzept Schwentinental die Darstellung zur Besucherherkunft Seite 15). Nur 0,5 ‰ der Gaardener Einwohner konnten in der Stichprobe angetroffen werden (durchschnittliche Marktdurchdringung des Ostseeparks in Kiel: um 1,0 ‰). Anders gesagt: Ausgerechnet im Stadtteil Gaarden hat der Ostseepark eine sichtbar niedrigere Akzeptanz als im übrigen Kieler Stadtgebiet. Wettbewerbsbedingte Vorschädigungen sind hier also eher unwahrscheinlich.</p> <p>Gleichwohl wäre zu berücksichtigen, dass Wettbewerbsstandorte möglicherweise durch Vorschädigungen in ihrer Belastbarkeit reduziert sind. Sofern die Analysetiefe hierüber keine belastbaren Aussagen zulässt, hätten die Gutachter sich hinsichtlich der Interpretation zumutbarer Umsatzumverteilungen vorsichtigerweise an unteren Werten zu orientieren. Dies ist bei den im Einzelhandelskonzept Schwentinental integrierten Wirkungsanalysen geschehen. Im Einzelhandelskonzept Schwentinental ist ferner klargestellt, dass die dort ausgewiesenen raumverträglichen Flächenspielflächen einen Orientierungsrahmen bilden, welcher bei einer Konkretisierung der zusätzlichen Flächen - ein operationalisierbares Konzept liegt bislang noch gar nicht vor; das Einzelhandelskonzept soll hierfür die Eckdaten als Vorgaben liefern - im Rahmen einer projektbezogenen Wirkungsanalyse zu verifizieren wäre (vgl. Einzelhandelskonzept Schwentinental Seite 83). Im Rahmen solch einer projektbezogenen Analyse wäre dezidiert auf die Kieler (Nah-) Versorgungsbereiche einzugehen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landeshauptstadt Kiel	<p><b>4. Bestehende Standorte</b></p> <p>Für bestehende Einzelhandesagglomerationen an nicht integrierten Standorten bestimmt das Ziel 12 im Kapitel 2.8 „Einzelhandel“ des LEP 2010, dass Bebauungspläne aufzustellen sind, um die vorhandenen, regionalen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage zu sichern und weitergehende, nicht integrierte Entwicklungen auszuschließen.</p> <p>Mit dieser Zielfestlegung wird die Rechtsprechung des BVwVG vom 17.09.2003 (hier Verweis auf: Urteil vom 17.09.2003, - 4 C 14/01-) aufgegriffen, wonach sich aus den Zielen der Raumordnung für die Gemeinden auch eine Erstplanungspflicht ergeben kann. Bestehende Einzelhandelsansiedlungen, die mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind, sollen danach so überplant werden, dass eine weitgehende nicht zielkonforme Entwicklung ausgeschlossen wird.</p> <p>Auch mit dieser Zielvorgabe ist die Bauleitplanung der Stadt Schwentinental nicht vereinbar, weil sie sich nicht darauf beschränkt, den vorhandenen Bestand festzuschreiben, sondern eine Erweiterung des Einzelhandelsbestandes ermöglicht.</p> <p><b>II. Städtebaurecht</b></p> <p>1. Begriff des zentralen Versorgungsbereich</p> <p>Nach dem Inhalt der Ausführungen in der „Rahmenplanung für den Ostseepark“ verfolgt die Stadt Schwentinental mit ihrer Planung die städtebauliche Zielsetzung, innerhalb des Ostseeparks einen zentralen Versorgungsbereich zu schaffen, der den Ortsteilen Raisdorf und Klausdorf eine „Neue Mitte“ als städtisches Zentrum geben soll.</p> <p><b>a)</b> Der Begriff des zentralen Versorgungsbereich ist ein Rechtsbegriff, der an verschiedenen Stellen des BauGB und der BauNVO verwandt wird (vgl. §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 6 Abs. 2 S. 2, 9 Abs. 2a, 34 Abs. 3, 34 Abs. 3a S. 2 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO). Die Begriffsmerkmale dieses Rechtsbegriffs sind zwischenzeitlich durch die höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht geklärt (hier Verweis auf: BverwG, Urteil vom 11.10.2007, - 4 C 7.07 – und Urteil vom 17.12.2009, - 4 C 1.08 und 4 C 2.08)</p>	<p>Es wird hierzu auf die bisherigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>In dem weiteren B-Planverfahren wird nicht mehr von einem Zentralen Versorgungsbereich ausgegangen, sondern von einem zentralen Entwicklungsbereich der Stadt zur planungsrechtlichen Sicherung der „Neuen Mitte“ Schwentinental gesprochen. Einen zentralen Bereich kann die Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit planungsrechtlich selbstständig entwickeln.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landes- hauptstadt Kiel	<p>Die wesentlichen Aussagen aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts lassen sich wie folgt zusammenfassen:</p> <p>Zentrale Versorgungsbereiche sind räumliche abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsstrukturen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nachbereich hinaus zukommt.</p> <p>Entscheiden ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus auch kleinteilig sein. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des zentralen Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortsnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung.</p> <p>Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt daher eine integrierte Lage voraus.</p> <p>Welche planerischen Vorstellungen der Bundesgesetzgeber zu den gesetzlichen Vorgaben zu zentralen Versorgungsbereichen veranlasst haben, hat das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 (- 4 C 1/08 -, juris Rdn. 10.) dargelegt. Danach sollen zentrale Versorgungsbereiche erhalten werden, weil ihnen eine herausragende Bedeutung für Bestand und Entwicklung von Städten und Gemeinden zukommt. Bezweckt wird nicht der Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst Willen; schon gar nicht geht es um die Verhinderung von Konkurrenz.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landes- hauptstadt Kiel</p>	<p>Vielmehr soll eine bestimmte städtebauliche Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und eine diffuse Verteilung von Einrichtungen in der Fläche vermeidet. Der Gesetzgeber misst – so das Bundesverwaltungsgericht – der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städte und Gemeinden eine hohe städtebauliche Bedeutung bei, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnungsnahen Versorgung, die angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, namentlich wegen der Mobilität älterer Menschen. Hieraus lässt sich folgern, dass dem gesetzgeberischen Schutz zentraler Versorgungszentren auf städtebaulicher Ebene eine ähnliche planerische Leitvorstellung zugrunde liegt, wie dem zentralörtlichen Gliederungsprinzip und dem Kongruenzgebot als einer Ausprägung diese Prinzipis auf der Ebene der Raumordnung.</p> <p>b) Mit dem Rechtsbegriff des zentralen Versorgungsbereich in diesem Sinne ist die planerische Vorstellung der Stadt Schwentinental, große Teile des Ostseeparks als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, nicht vereinbar.</p> <p>Es handelt sich insoweit gerade nicht um einen Versorgungsbereich mit einem auf sein städtebauliches Einzugsgebiet bezogenen Spektrum an Einzelhandelsnutzungen. Es handelt sich weder um einen integrierten Standort innerhalb der zur Stadt Schwentinental gehörenden und räumlich voneinander getrennt liegenden Ortsteilen, noch kann der Versorgungsbereich mit dem Einzugsgebiet der Gemeinde in Einklang gebracht werden. Das Erfordernis einer integrierten Lage darf nicht geografisch in dem Sinne missverstanden werden, dass ein Einzelhandelsstandort, der geografisch zwischen den zur Stadt gehörenden Ortsteil liegt, deshalb die Anforderungen des Begriffsmerkmals „zentral“ erfüllt.</p> <p>Bei dem Ostseepark handelt es sich in städtebaulicher Hinsicht um einen isolierten Einzelhandelsstandort, der weitgehend und offensichtlich deutlich über das zu versorgende Gemeindegebiet hinausgehende Versorgungsfunktion wahrnimmt. Dies wird im Übrigen auch in der Rahmenplanung selbst eingeräumt, wenn auf S. 4 dargelegt wird, dass der Ostseepark geprägt ist durch eine planerische ungesteuerte Entwicklung, die zur erheblichen Diskfunktionalität geführt hat.</p> <p>Die der Planung der Stadt Schwentinental zugrunde liegende Vorstellung, Teilen des Ostseeparks die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs zuzuweisen, ist mit den Tatstandsmerkmalen dieses Rechtsbegriffs nicht vereinbar.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt sieht innerhalb des Ostseeparks einen Bereich für die Gestaltung der „Neuen Mitte“ der Stadt vor. Dieses steht in ihrem eigenen planerischen Ermessen.</p> <p>Im Rahmen der hier in Rede stehenden Bauleitplanung ist im weiteren Planverfahren nicht mehr die Rede von einem zentralen Versorgungsbereich.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landeshauptstadt Kiel	<p>2. Interkommunales Abstimmungsgebot</p> <p><b>a)</b> Nach § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen (§ 2 Abs. 2 S. 2 BauGB). Das Gebot des § 2 Abs. 2 BauGB, die Baupläne benachbarter Gemeinden auf einander abzustimmen, steht in engem sachlichen Zusammenhang mit § 1 Abs. 7 BauGB. Es handelt sich um eine besondere Ausprägung des Abwägungsgebotes.</p> <p>Befinden sich benachbarte Gemeinden objektiv in einer Konkurrenzsituation, so darf keine von ihren Planungshoheit rücksichtslos zum Nachteil der anderen Kommunen Gebrauch machen. Der Gesetzgeber bringt dies in § 2 Abs.2 BauGB unmissverständlich zum Ausdruck. Diese Bestimmung erleiht dem Interesse der Nachbargemeinde, von Nachteilen bewahrt zu werden, besonders Gewicht.</p> <p><b>b)</b> Eine mit diesem interkommunalen Abwägungsgebot zu vereinbarende Planungsentscheidung lässt sich durch die Stadt Schwentinental auf der Grundlage der von ihr bislang vorliegenden Erkenntnisse aus ihrem Einzelhandelskonzept nicht treffen.</p> <p>Dies folgt bereits aus dem Umstand, dass sie die schon eingetretenen Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung im Ostseepark auf die Nachbarstädte, insbesondere die Landeshauptstadt Kiel, noch nicht in den Blick genommen hat.</p>	<p>Das Einzelhandelskonzept Schwentinental ermittelt für die Ausgangslage das Einzugsgebiet und die darin bereits erreichte Kaufkraftbindung des Ostseeparks. Demzufolge ist das Kieler Stadtgebiet zu rund 90 % dem Randbereich des Einzugsgebietes (operationalisiert durch die Marktzone 3b) mit einer nur geringfügigen Kaufkraftbindung zuzuordnen. Im Mittel fließen um 4 % der Kieler Nachfrage für Periodischen bedarf und knapp 13 % der Nachfrage für Gebrauchsgüter (darin als Maximum 18 % für Modischen Bedarf) nach Schwentinental. Aus dem ländlichen Umland sind es je knapp 6 % bzw. knapp 20 % der Nachfrage.</p> <p>Von einer dominanten oder gar erdrückenden Marktposition des Ostseeparks ist daher nicht auszugehen (s. Einzelhandelskonzept Kap. 6.2 und zusammenfassend 6.4). Kiel besitzt ausreichende Spielräume zur Entfaltung eigener Angebotsstrukturen. Mit dem Ausbau des Standortes Citti-Park/Plaza/Ikea hat Kiel bereits in erheblichem Umfang Kaufkraft und Umsatzanteile zurück gewonnen und z. B. mit dem führenden Spielwarenanbieter Toys`R`Us einen wesentlichen Ankerbetrieb zur Verlagerung aus dem Ostseepark veranlasst. In der Ausgangslage befindet sich der Ostseepark eher in einer defensiven Marktposition. Der Ausbau des überaus gut angenommenen Sonder-Standortes Citti-Park/Plaza/Ikea dürfte zudem die Kieler Einzelhandelsstandorte wesentlich stärker als der Ostseepark belastet haben. Dieser Ausgangslage ist im Einzelhandelskonzept inso weit ausreichend Rechnung getragen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Das OVG Münster hat in seinem Normenkontrollurteil vom 25.08.2005 (hier Verweis auf: OVG NW, Urteil vom 25.08.2005, - 7 D 2/05.NE, BauR 2006, 67 (zum Porta-Markt in Porta-Westfalica) insoweit rechtlich unmissverständlich dargelegt, dass die bei der Ermittlung der von der Bebauungsplanung berührten Belange nicht schon deshalb außen vor gelassen werden dürfen, weil sich auf der Grundlage des Bebauungsplan keine beachtlichen zusätzlichen Auswirkungen ergeben können. Das Oberverwaltungsgericht hat vielmehr betont, dass das Gegenteil der Fall ist.</p> <p>Das OVG Münster hat weiter betont, dass die Abwägung der städtebaulichen Konsequenzen für die Nachbargemeinde auch nicht etwa deshalb entbehrlich ist, weil der Bebauungsplan einen Bereich erfasst, in dem nach § 34 BauGB aufgrund der faktischen Gegebenheiten bereits die Möglichkeit zur Genehmigung weiterer Einzelhandelsnutzungen besteht.</p> <p>In die Abwägung können zum Schutz der Nachbargemeinde durch den Bebauungsplan festzusetzende Sortimentsbeschränkungen einzubeziehen sein und zwar auch dann, wenn die Gemeinde Planschadensersatzansprüche befürchten muss (hier Verweis auf: OVG NW, a.a.O. Leitsatz 2.</p> <p>Im Übrigen hat das Bundesverwaltungsgericht (hier Verweis auf: BVerwG, Urteil vom 22.12.2009, - 4 B 25.09 - ) zu dem von der Bulwien Gesa AG ihrer Auswirkungsanalyse zugrunde gelegten 10%-Kriterium wörtlich ausgeführt: „Abgesehen davon erscheint auch die Annahme der Beschwerde, das Kaufkraftabflüsse unter 10% grundsätzlich lediglich von untergeordneter Natur und deshalb geeignet sein, ein Planungsbedürfnis zu widerlegen, rechtlich fragwürdig. Der Senat hat Kaufkraftabflüsse aus Nachbargemeinden zwar als mögliches Kriterium für die interkommunale Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten im Grundsatz anerkannt. Die städtebaulichen Auswirkungen eines prognostizierten Kaufkraftabflusses zu beurteilen, hat er jedoch den Tatsachengerichten überlassen. Nur ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass ein Kaufkraftabfluss von mehr als 10% bereits mit den Zielen der Landesplanung kollidieren und über das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB zur Rechtswidrigkeit und Unwirksamkeit der Planung führen kann.“</p> <p>In diesem Zusammenhang ist letztlich noch auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.09.2003 (sogenannte Mühlheim-Kärlich-Entscheidung) (hier Verweis auf: BVerwG, Urteil vom 17.09.2003, - 4 C 14/1 -, BVerwGE 119, 25) zu verweisen. In dieser Entscheidung hat das Bundesverwaltungsgericht eine Planungspflicht einer Gemeinde aus § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. dem interkommunalen Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) anerkannt.</p>	<p>Eine Abwägung mit den Belangen der Nachbargemeinden hat stattgefunden wird im weiteren Verfahren auch weiter stattfinden.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zu den Entwürfen der Bebauungspläne werden Regelungen zu Verkaufsflächengrößen und Sortimentsbegrenzungen enthalten.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landeshauptstadt Kiel	<p>Das Planungsermessen einer Gemeinde kann sich danach im unbeplanten Innenbereich zur strikten Planungspflicht verdichten, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen.</p> <p>Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht danach, wenn die Genehmigungspraxis auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB städtebauliche Konflikte auslöst oder auszulösen droht, die eine Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern.</p> <p>Die Gemeinde muss planerisch einschreiten, wenn ihre Einschätzung, die planeretzende Vorschrift des § 34 BauGB reiche zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung aus, eindeutig nicht mehr vertretbar ist. Wörtlich zitiert wird in der genannten Entscheidung folgendes ausgeführt:</p> <p><i>„Die Vorinstanz stützt die Planungspflicht der Klägerin auf § 1 Abs. 3 BauGB und das interkommunale Abstimmungsgebot ( § 2 Abs. 2 BauGB). Die kommunalaufsichtliche Anordnung soll die Interessen der betroffenen Nachbarkommunen durchsetzen, die ihren „Niederschlag in § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB“ gefunden hätten. Die Genehmigungspraxis nach § 34 Abs. 1 BauGB habe eine städtebauliche Fehlentwicklung eingeleitet. Der „Gewerbepark“ habe sich zu einem „großen Einkaufszentrum“ mit einer Verkaufsfläche von 120.000m<sup>2</sup> (1996) entwickelt und beeinträchtigt die benachbarten Städte wesentlich. Der eingetretene Verdrängungswettbewerb sei mit einem deutlichen Kaufkraftabfluss aus den Nachbarstädten in den „Gewerbepark“ verbunden gewesen. Eine weitere gravierende Verschlechterung der Situation habe bei Erlass der angefochtenen Anordnung unmittelbar bevor gestanden.“</i></p> <p>Diese vom Bundesverwaltungsgericht bestätigte Rechtsprechung hat es dann in seinem Beschluss vom 22.12.2009 (hier Verweis auf: BVerwG, Beschluss vom 22.12.2009, - 4 B 25/09, BauR 2010, 7440) aufgegriffen und betont, aus § 2 Abs. 2 BauGB folgt, dass sich Nachbargemeinden gegen unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art zur Wehr setzen können. Bei Einkaufszentren würde solche Auswirkung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO unwiderleglich vermutet.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt folgt den nebenstehenden Intentionen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
60	<p>Fortsetzung Landes- hauptstadt Kiel</p> <p>Kreis Plön Amt für Umwelt Untere Naturschutz- behörde Hamburger Str.17/18 24306 Plön</p> <p>10.01.2011</p>	<p><b>C. Zusammenfassung</b></p> <p><b>I.</b> Die beabsichtigte Überplanung des Ostseeparks mit dem Ergebnis, dass die vorhandene Einzelhandelsnutzung nicht nur unwesentlich erweitert werden können, verstößt gegen die Vorgaben der Landesplanung zum zentralörtlichen System in Schleswig-Holstein. Die beabsichtigte Bauleitplanung ist weder mit der Einordnung der Stadt Schwentinental als Stadtkern II. Ordnung, noch mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot vereinbar. Ein entsprechender Bebauungsplan würde daher mit der Folge seiner Unwirksamkeit gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen.</p> <p><b>II.</b> § 1 Abs. 4 BauGB begründet hier die Verpflichtung der Gemeinde Schwentinental den Ostseepark zu überplanen, weil bei Fortschreiten der „planlosen“ städtebaulichen Entwicklung die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung unmöglich wird.</p> <p><b>III.</b> Dem Ostseepark kann nicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs planerisch zugewiesen werden, weil der betroffene Bereich die Begriffsmerkmale dieses Rechtsbegriffs nicht erfüllt.</p> <p><b>IV.</b> Aus § 1 Abs. 3, 2 Abs. 2 BauGB ergibt sich ebenfalls die Verpflichtung der Stadt Schwentinental den Ostseepark mit einem qualifizierten Bebauungsplan zu überplanen. § 11 Abs. 3 BauNVO ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht Ausdruck der Erkenntnis, das Einkaufszentren regelmäßig geeignet sind, Nachbargemeinden in so gewichtiger Weise zu beeinträchtigen, das sie ohne eine förmliche Planung, die den Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB gerecht wird, nicht zugelassen werden dürfen.</p> <p>Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p>Landschaftlichpflegerische Belange sind in zwei Teilbereichen betroffen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Brache- bzw. Sukzessionsflächen sowie die im Gehölz (Sträucher und auch größeren Bäumen) bestandenen Hangflächen des Erdbeer-Berges im Bereich des zukünftigen ZVB)</li> <li>2. Ein Mosaik von verschiedenen naturnahen Flächen im Bereich der geplanten neuen Westanbindung (Zufahrtsstraße) westlich des Ostseeparks und südlich der bestehenden Zufahrtstraße (der Mergenthaler Straße).</li> </ol>	<p>Es wird auf den „Sonderfall Ostseepark“ verwiesen, mit dem landesplanerisch umgegangen werden muss. Die geplante Steuerung des Einzelhandels über Bebauungsplanung regelt die Einzelhandelsentwicklung und schafft gleichzeitig die Voraussetzungen für die Herausbildung einer Neuen Mitte Schwentinental. Mit der in Aufstellung befindlichen Bauleitplanung sollen erstmals die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die einerseits die Wahrung des vorhandenen Bestandes ermöglichen, andererseits aber auch in Übereinstimmung mit der landesplanerischen Zielvorstellung die vorhandenen, regionalen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage sichern. Wesentliche Beeinträchtigungen können auf der Grundlage der erstellten gutachterlichen Untersuchung jedoch ausgeschlossen werden.</p> <p>Dieser Anregung kommt die Stadt Schwentinental durch die Fortsetzung der Planverfahren mit vier Bebauungsplänen nach.</p> <p>Der Rechtsbegriff „zentraler Versorgungsbereich“ ist nicht mehr Gegenstand der fortzuführenden Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Bei den vorgesehenen Planentwürfen handelt es sich um qualifizierte Bebauungspläne, mit denen die Nachbargemeinden weiter beteiligt werden. Dieser Anregung wird entsprochen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Zu 1: Gemäß der auf S. 39 der Rahmenplanung getroffenen Aussage führt die Neubebauung der als Potentiale im Kerngebiet zwischen Dieselstraße und Carl-Zeiss-Straße liegenden Freifläche zu Neuversiegelung und Lebensraumverlust. Hiervon betroffen sind rd. 1,0 ha ruderales Gras- und Staudenfluren mit geringem bis mittlerem Biotopswert. Sofern nur diese Brachflächen betroffen sind, bestehen keine landschaftspflegerischen Bedenken. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist allerdings durchzuführen.</p> <p>Die mit Sträuchern und z.T. auch mit größeren Bäumen bewachsenen Hänge des Erdbeer-Bergs sollen offensichtlich nicht in Anspruch genommen werden. Es handelt sich hier um die letzten markanten Grünelemente des Gewerbegebietes. Daher sollten diese auch unbedingt erhalten bleiben, zumal die Rahmenplanung auf S. 21 auch von einem „unansehnlichen und unattraktiven Erscheinungsbild“ als Defizit des „Mittelpunktbereichs“ spricht. Eine vernünftige Durchgrünung unter Einbeziehung vorhandener Strukturelemente könnte die Attraktivität dieses geplanten Mittelpunkts sicher steigern!</p> <p>Zu 2: Im Westen des Gewerbegebietes soll zur Verbesserung der Verkehrsanbindung eine Erschließungsstraße neu geplant werden. Diese soll in Verlängerung der Konrad-Zuse-Straße nach Westen führen und dabei über den Ringverkehr an der Mergenthaler Straße an die B 76/ B 202 angebunden werden. Mit der geplanten Trassenführung werden bisher unversiegelte Flächen unterschiedlichster Ausprägung (s. auch Aussagen des Rahmenplanes auf S. 39, letzter Absatz, Bestands- und Planungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Raisdorf sowie eigene Ortsbegehung).</p> <p>Durch die Anlage der neuen Straßentrasse sind folgende Flächenstrukturen betroffen: landwirtschaftliche Flächen, insbesondere Grünland unterschiedlicher Nutzungsintensität, z.T. als Ausgangsfläche festgesetzt, Misch- und Feuchtwaldbereiche (hier wäre auch die untere Forstbehörde mit einzuschalten), Gehölzgruppen, ein naturnaher, wenn auch kleiner, mit Gehölzen bestandener Bachlauf, alte Sukzessionsflächen mit z.T. dichtem Weidengebüsch und darin liegendem Kleingewässer sowie einem unbefestigten Weg mit Gehölzsaum. Einige dieser Elemente (z.B. Kleingewässer, Feuchtgebüsche und Bachlauf) sind als „geschützte Biotope nach § 30 Abs. 2 BNatSchG anzusprechen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Den Anregungen des Kreises Plön wird gefolgt und auf die verkehrliche Anbindung durch diese landschaftsökologisch wertvollen Bereiche verzichtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Raisdorf Plan Nr. 2 „Entwicklung“ ist dieser Komplex unterschiedlicher Lebensräume zu erhalten. Gemäß Karte „Biototypen und Bewertung“ ist er überwiegend als sehr wertvoll (1) bis mittlerer Wert (3) eingestuft worden. Eingriffsvorhaben sind für diesen Bereich nicht vorgesehen. In der Karte „Leitbild“ ist der Bereich als Fläche für „Erhaltung und Entwicklung halbnatürlicher Lebensräume“ sowie „Erhaltung und Entwicklung ökologischer Austauschräume“ vorgesehen. Die Anlage einer neuen Straße durch diesen Biotopkomplex widerspricht somit den Vorgaben des Landschaftsplanes und wird daher auch seitens der UNB abgelehnt.</p> <p>Die Lösung der Verkehrsproblematik sollte vorrangig innerhalb des Gewerbegebiets erfolgen, Alternativenprüfungen zwecks Eingriffsminimierung sind vorzunehmen.</p> <p>Weitere Bedenken / Anregungen werden nicht erhoben.</p>	

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1a	<p>Franz Weipert 21. Dezember 2010</p>	<p><b>Ostseepark Schwentental Einzelhandelskonzept des Gutachters Bulwien/Gesa</b></p> <p>Die Gutachterfirma Bulwien/Gesa hat im Auftrage der Stadt Schwentental ein Einzelhandelskonzept erstellt. Das seit einigen Wochen öffentlich verfügbare Gutachten hat eine Reihe von inhaltlichen Punkten, die einer kritischen Würdigung und einer Korrektur unterzogen werden müssen.</p> <p>Im Folgenden werden die vom Unterzeichner ermittelten wichtigsten Kritikpunkte nur in Stichworten aufgeführt. Eine ausführliche Darstellung zu den einzelnen Kriterien bedarf jeweils einer separaten Dokumentation und mündlichen Erläuterung mit Belegfakten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Erweiterter Einzugsbereich des Ostseeparks Schwentental</li> <li>➤ Höhere Basisumsätze des Standortcluster (Citti-Park – IKEA – PLAZA)</li> </ul>	<p>Eine konkrete Ermittlung projektbezogener Umverteilungsquoten ist letztlich einer projektspezifischen Analyse vorbehalten. Die im Einzelhandelskonzept enthaltene Wirkungsanalyse leitet für ein solches Konzept die im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes noch tolerierbaren Flächenobergrenzen für die Sortimente ab, die in der "Neuen Mitte" künftig primär entwickelt werden sollen. Dabei handelt es sich um "zentrenrelevante" Sortimente. Ein weiterer Angebotsausbau für "nicht zentrenrelevante" Sortimente im Sinne zusätzlich über das bisher vorhandene Maß hinaus zu entwickelnde Flächen ist nicht intendiert, zumal ein Großteil der vorhandenen Fachmärkte außerhalb des künftigen Zentralbereiches als Sondergebiete für "nicht zentrenrelevanten" Einzelhandel ausgewiesen werden soll. Darin sind gegenwärtig auch etliche "zentrenrelevante" Anbieter enthalten, welche zwar zunächst Bestandsschutz genießen, jedoch bei einem Wechsel (welcher z. B. in den künftigen Kernbereich durchaus erwünscht ist) nur mehr durch Handelsbetriebe mit "nicht zentrenrelevanten" Kernsortimenten nachgenutzt werden könnten.</p> <p>Allein aus dieser absehbaren Nachnutzungsproblematik heraus ergibt es keinerlei Sinn, darüber hinaus in Schwentental noch zusätzliche Entwicklungsflächen für großflächigen Einzelhandel mit "nicht zentrenrelevanten" Sortimenten auszuweisen.</p> <p>Der Ansatz der 10%-Regel auf Sonderstandorte wie den Citti-Park ist tatsächlich nicht zwingend erforderlich, weil Sonderstandorte keinen einem Zentralen Versorgungsbe- reich vergleichbaren städtebaulichen Schutz beanspruchen kann. Jedoch entsteht aus diesem Vorgehen eine zusätzliche Sicherheitsmarge für die "echten" zentralen Versorgungs- bereiche im Einflussbereich des Vorhabens. Die bisher angestellte Analyse soll einen verträglichen Entwicklungsrahmen vorgeben, mit dem Schwentental auch nach Vorlage einer daran orientierten konkreten Projektentwicklung noch nach Möglichkeit auf der sicheren Seite, d. h. in einem raumverträglichen Bereich, agieren soll. Deshalb ist eine solche Marge im Sinne eines "Worst-Case"-Ansatzes durchaus angezeigt. Die maximale Belastung gewachsener und ausgewiesener Zentralbereiche erreicht beim gegenwärtigen Ansatz max. knapp 7 %.</p> <p>Aus dem gleichen Grund bewegt sich der Ansatz der Flächenproduktivitäten im Rechenmodell für die "Neue Mitte" in einem Korridor deutlich über dem Ausgangswert im Ostseepark. Da sich mit deren Markteintritt der Wettbewerb zunächst weiter verschärft (die Wirkungsanalyse geht vorsichtigerweise nicht davon aus, dass im Ostseepark bereits bestehende Betriebe dorthin verlagern, obwohl dies durchaus erwünscht und marktseitig wohl auch notwendig sein wird, um den Flächenrahmen überhaupt ausfüllen zu können), wären auch niedrigere Flächenproduktivitäten durchaus schlüssig und vertretbar. Da mit der Maßnahme jedoch auch eine Standort- und Qualitätsverbesserung intendiert ist, greift auch hier der Worst-Case-Ansatz.</p>

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Höhere Zumutbarkeitsgrenze (%) des Standortcluster (Citti-Park – IKEA – PLAZA).</li> <li>➤ Zumutbarkeitsgrenze bis 9,9% für die Kieler Innenstadt und Preetz.</li> <li>➤ Evtl. Verschiebung zwischen den Quotenanteilen „Cluster“ und Kieler Innenstadt.</li> <li>➤ Reduzierte Verkaufsflächenleistung für die Einzelhandelsneuf Flächen im Ostseepark.</li> <li>➤ Es liegen keine Ermittlungsdaten über zusätzliche zumutbare Umsatzpotentiale in den Segmenten Heimwerker und Möbel vor.</li> </ul>	
1b	F. Weipert 19. Januar 2011	<p><b>Einzelhandelskonzept/Leitlinien</b>  <b>Unterschiedliche Einschätzung zwischen der Stadt Kiel und der Stadt Schwentinental</b></p> <p><b>Stadt Kiel</b></p> <p>Die Stadt Kiel verordnet sich jetzt neue Leitlinien für die Entwicklung ihres Einzelhandels. Gemäß einem Artikel in den Kieler Nachrichten vom 17.12.2010 gilt die Zustimmung der Ratsversammlung am 20. Januar 2011 als sicher. Herr Bürgermeister Todeskino hat in dem entsprechenden Zeitungsartikel betont, dass das Einzelhandelskonzept "kein Baurecht schafft und nicht für die Ewigkeit bestimmt ist". Die Stadt Kiel lege sich damit (nur) für die nächsten Jahre eine Selbstbindung auf. Dieses Verhalten bedeutet faktisch, dass sich die mittelfristig alle Möglichkeiten offenhält.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Schon die ehemalige Oberbürgermeisterin, Frau Volquartz, hat vor einigen Jahren diese "flexible Bindung" als Verhaltensleitlinie mehrfach öffentlich betont.	

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung F. Weipert	<p><b>Stadt Schwentinal</b></p> <p>Die Verwaltung und Politik der Stadt Schwentinal vertritt aufgrund des jetzt vorliegenden Einzelhandelskonzeptes (Gutachten Bulwien/GESA) eine ganz andere Ansicht. Zugrunde liegen hierbei die Beschlüsse vom 25.10.2010 und 15.11.2010 der zuständigen Ausschüsse bzw. der Stadtvertretung.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept sieht für den Bereich des Ostseeparks mehrere rechtsbindende Bebauungspläne vor.</p> <p>Diese Bebauungspläne wirken langfristig und lassen sich nicht ohne weiteres kurz- bzw. mittelfristig einseitig ändern.</p> <p>Aus den bisher vorliegenden Unterlagen der Gutachter und den politischen Beschlüssen lässt sich bis heute nicht erkennen, dass in Zukunft marktwirtschaftliche Anpassungsprozesse möglich sein werden bzw. sollen.</p> <p><b>Zusammenfassung</b></p> <p>Die Ideen über die zukünftige Bindung und Auswirkung zwischen den Einzelhandelskonzepten der Stadt Kiel und der Stadt Schwentinal sind damit gravierend und werden einen wichtigen Einfluss auf die weitere Entwicklung der jeweiligen Einzelhandelsstandorte haben. Diese bedeutet für die Grundstückseigentümer und Mieter im Ostseepark eine klare Benachteiligung, für die es keine qualifizierten Gründe gibt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der eingeleiteten Bauleitplanung verspricht sich die Stadt Schwentinal eine geordnete städtebauliche Entwicklung und räumliche Steuerung des Einzelhandels im Ostseepark. Der Einzelhandel kann sich zukünftig nicht an jedem Standort ungehindert entwickeln und ist auch vielfach in seiner Größenbegrenzung festgelegt. Insofern gibt es natürlich Auswirkungen auf die Einzelhandelsentwicklung im Ostseepark, die allerdings vor der geplanten Zielsetzung der Bauleitplanung zurücktreten müssen.</p>
B 2	Frank Wolf, Bischof-Bertold- Straße 18 24223 Schwentinal, 23. Januar 2011	<p>Zunächst möchte ich betonen, dass ich das Gesamtvorhaben sehr positiv finde. Es ist längst überfällig, dieses Gebiet zu ordnen und städtebaulich aufzuwerten.</p> <p>Trotzdem möchte ich hiermit die Gelegenheit nutzen und auch etwas Kritik und Anregungen loszuwerden.</p> <p>Während das Verkehrsgutachten sehr ausführlich die Verkehrsströme der Autofahrer erfasst, auswertet und Lösungsansätze erläutert, schweigt es sich zu der Analyse von Defiziten und der Entwicklung von Abhilfemaßnahmen weitgehend aus. Sicherlich ist der Pkw-Verkehr eines der großen zentralen Probleme des Gewerbegebietes, aber wer die Absicht hat, die Verkehrsstruktur des Plangebietes für die Zukunft insgesamt grundlegend neu zu ordnen, darf sich vor einer ganzheitlichen Verkehrsuntersuchung nicht scheuen.</p>	<p>Eine Defizitanalyse, auch aus Sicht von Nicht-Pkw-Verkehren hat in für die Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des B-Planes erforderlichen Rahmen stattgefunden.</p> <p>Realisierbare Empfehlungen zu erforderlichen Anpassungen wurden gemacht.</p> <p>Die Überprüfung eines gewachsenen Gebietes anhand aktuellster Richtlinien mit Ausweisung aller Abweichungen wurde als nicht zielführend unterlassen.</p>

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Frank Wolf</p>	<p>Auch bezüglich der Rad- und Fußwegeverbindungen ist eine umfassende, analytische Betrachtung notwendig. Besonderes Augenmerk möchte ich dabei der Radwegsituation schenken, da Radwege innerhalb des gesamten Gewerbegebietes Ostseepark faktisch nicht existieren. Fußwege sind grundsätzlich schon vorhanden, sind diese auch recht einfalllos und wenig attraktiv gestaltet.</p> <p>Die Lage des Gewerbegebietes zu den angrenzenden Wohngebieten in Raisdorf (7.650 EW), Klausdorf (6.000 EW), aber auch zu Elmschenhagen/Kroog (18.000 EW) hat eine ideale Entfernung von 1-4 Kilometer für eine Fahrradbindung und könnte für viele Menschen eine gute Alternative zum Pkw darstellen, wenn auch nur für den kleinen Einkauf. Für eine fußläufige Verbindung hingegen ist die Strecke für den Alltagsverkehr zu weit.</p> <p>Insbesondere vor dem Hintergrund, ein neues städtisches Zentrum für Schwentimental zu entwickeln, erscheint mir ein vernünftiger Fuß- und Radwegeausbau innerhalb des Ostseeparks sowie auch Durchfahrtmöglichkeiten mit deutlichen und verständlichen Markierungen eines zusammenhängenden Wegesystems dringend erforderlich.</p> <p>Für junge Leute stellt das Fahrrad oft die einzige reelle Möglichkeit dar, eine Wegstrecke von 1-5 km zurückzulegen und an den kommerziellen sowie zukünftig evtl. auch kulturellen Angeboten teilzuhaben. Der momentane Zustand erweckt den Eindruck, dass Radfahrer unerwünscht sind.</p> <p>Auch Abstellmöglichkeiten vor den jeweiligen Einzelhandelsgeschäften sind nur rudimentär vorhanden, obwohl die Landesbauordnung sowie der Stellplatzlerlass ausdrücklich auch Abstellanlagen für Fahrräder verlangen. Die Gemeinde könnte auch von diesem grundsätzlichen Erfordernis absehen und mit entsprechenden Ablösebeträgen einige günstig gelegene Gemeinschaftsstellplätze für die Teilgebiete mit höherer Kunden- und Besucherfrequenz anbieten.</p> <p>Während Zufahrtmöglichkeiten für Radfahrer bis zum Ostseepark durchaus bestehen, verlieren sich die Wege schon an den ersten Kreuzungen im Gebiet selbst. Den Radfahrern bleibt nichts anderes übrig, als sich in das Pkw-Chaos zu begeben oder sich den schmalen Weg mit den Fußgängern und wartenden Busfahrern zu teilen. Als Einwohner Schwentimentals oder Elmschenhagens ist es da sehr schwierig, dem Nachwuchs das Einkaufserlebnis per Fahrrad als gute und sichere Alternative vorzuführen.</p>	<p>Aufgrund örtlicher Gegebenheiten ist die Realisierung von Radwegen im Ostseepark nahezu unmöglich. Aktuelle Richtlinien weisen hierfür auch kein Erfordernis aus, da die Radfahrer aufgrund der Verkehrsstärken und auch aufgrund der Einmündungs-/ Zufahrtsanzahl eher auf der Straße geführt werden sollten. Die evtl. mögliche, partielle Ausweisung von Schutzstreifen wäre eine verkehrsbehördliche Anordnung und nicht im Rahmen eines B-Planes zu bearbeiten.</p> <p>Markierungen und Wegweisungen sind nicht B-Plan-relevant, sondern werden verkehrsrechtlich angeordnet.</p> <p>Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vor den einzelnen Geschäften sind von den Betreibern bzw. Grundeigentümern anzulegen. Sie sind nicht Gegenstand von Festsetzungen der Bebauungspläne.</p> <p>Der Ostseepark wird hauptsächlich durch motorisierte Kunden aufgesucht. Dementsprechend sind die öffentlichen Straßen mit den notwendigen Breiten ausgestattet. Für eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsflächen zu Gunsten der Radfahrer und Fußgänger sieht die Stadt zur Zeit keine realistische Möglichkeit, entsprechenden Grunderwerb von den jeweiligen Grundeigentümern zu tätigen und die Kosten für den Ausbau der Straßen zu finanzieren.</p>

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Frank Wolf	Die Schaffung von Querungshilfen für Radfahrer und Fußgänger ist wichtig, macht aber ohne vernünftiges Gesamtkonzept noch lange kein sicheres und angenehmes Radfahren aus.	Im Rahmen der umzugestaltenden Hauptknoten werden sinnvolle Querungshilfen realisiert. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen der Bebauungspläne.
		<p>Es gibt darüber hinaus auch noch den Fahrraddurchgangsverkehr durch das Gewerbegebiet. Schließlich verläuft hier die einzige direkte Radverbindung zwischen Schwentinental und Elmschenhagen südlich der B 76. Sie wird regelmäßig von vielen Schülern auf dem Schulweg genutzt, aber dient natürlich auch der Pflege von privaten Kontakten zwischen den drei Wohngebieten sowie als Fahrweg für Berufstätige im Nahbereich.</p> <p>Ein gut ausgebautes Radwegenetz entspricht auch den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010. Dort heißt es: "Der Radwegverkehr soll weiterhin gefördert werden. Die Attraktivität im Alltag, in der Freizeit und im Urlaub soll dabei erhöht und die Verknüpfung des Radverkehrs mit den anderen Verkehrsarten verbessert werden. Auf Grund der weiterhin steigenden Pkw-Dichte und des drohenden Verkehrsinfarktes in den städtischen Ballungsräumen ist es zudem notwendig, das Bewusstsein der Bevölkerung für die besondere Rolle des Fahrrads im Alltagsverkehr zu schärfen. Hier bestehen erhebliche Umsteigepotentiale vom Pkw, die gefördert werden müssen."</p> <p>Ich hoffe, dass meine Anregungen bei der weiteren Diskussion Beachtung finden und sich auch langfristig in der realen Verkehrsstruktur deutliche Veränderungen zu Gunsten des Radfahrens umsetzen lassen</p>	Der Ausbau des Radwegenetzes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
B 3	<p>Wegner, Stähr und Partner, Rechtsanwälte und Notare Sopienblatt 100, 24026 Kiel 24. Januar 2011</p>	<p>Wir vertreten die Lidl Dienstleistung GmbH &amp; Co. KG, diese vertreten durch die Lidl Vertriebs GmbH &amp; Co. KG, Industriestraße 5, 24647 Wasbek. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstückes Mergenthaler Straße 22, auf dem sie zurzeit einen großflächigen Lidl Lebensmitteldiscountmarkt und eine Backshop betreiben lässt. Das Grundstück liegt im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 der Stadt Schwentinental für den Bereich "Mergenthaler Straße/Gutenbergstraße (Ostseepark)". Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sieht vor, das Grundstück unserer Mandantin künftig als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festzusetzen. Nach der Rahmenplanung für den Ostseepark (Stand Oktober 2010) für die im Auftrage der Stadt durch die PAN Planungsgesellschaft ARSU-NWP mbH erstellt wurde, ist zu entnehmen, dass das vorgesehene Gewerbegebiet die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe und deren Erweiterungsmöglichkeiten sichern und darüber hinaus auch Spielraum für gewerbliche Neuansiedlungen bieten soll.</p>	
		<p>Vorhandene Einzelhandelsbetriebe sollen in ihrem Bestand gesichert und festgeschrieben werden. Bauliche Erweiterungen und die Ausweitung der Verkaufsflächen sollen nur geringfügig zulässig sein. Die Belange der Eigentümer will der Plangeber dadurch berücksichtigen, dass eine mögliche Verkaufsflächenerweiterung von maximal 10 % mit einer Beschränkung auf die bestehenden bzw. zugelassenen Sortimente festgesetzt werden soll. Nutzungs- und Sortimentsänderungen sollen, abgesehen von einer Änderung in eine gewerbliche Nutzung entsprechend der Zulässigkeiten nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht zulassungsfähig sein. Im Hinblick auf das sogenannte GE 1, in dem das Grundstück unserer Mandantin belegen ist, sollen weitere differenzierte Festsetzungen getroffen werden, auf die es hier jedoch zunächst nicht ankommt. Unsere Mandantin hat uns als Planbetroffene beauftragt, im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung folgende Stellungnahme abzugeben, die mit der Anregung verbunden ist, die Planung nicht weiter zu verfolgen.</p>	

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Wegner, Stähr und Partner	<p>a) Schon heute ist absehbar, dass die beabsichtigte Planung allein dem Ziel dient, die Neuansiedlung eines Shopping-Centers im Bereich der künftig als Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO ausgewiesenen Flächen des Ostseeparks zu ermöglichen, de facto also um eine Interessentenplanung für die es an einer städtebaulichen Rechtfertigung fehlt. Insoweit dürfte bereits ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB vorliegen. Diese Vorschrift ist verletzt, wenn eine Bebauungsplanaufstellung dazu dient, den Interessen eines Grundstückseigentümers zu dienen. Dies ist hier nicht gänzlich von der Hand zu weisen, da die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück unserer Mandantin die großzügige „Verkaufsflächenzuteilung“ an den potentiellen, wenn auch namentlich schon bekannten Investor erst möglich macht.</p>	<p>Die beabsichtigte Planung hat die planungsrechtliche Steuerung zulässiger Nutzungen im Bereich des sog. Ostseeparks zum Ziel. Im Interesse der gesamträumlichen Verträglichkeit des Standortes und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Zielvorstellungen werden vorhandenen Einzelhandelsbetrieben gewisse Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden, die eine Wahrung des vorhandenen Bestandes ermöglichen, aber gleichzeitig auch sicherstellen, dass zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde oder benachbarter Gemeinde nicht beeinträchtigt werden. Auf diese Weise soll einer weiterhin ungesteuerten Ansiedlung auf Grundlage von § 34 BauGB entgegengewirkt werden. Im Übrigen fordert nicht nur § 1 Abs. 3 BauGB, sondern auch § 1 Abs. 4 BauGB im konkreten Fall die Aufstellung eines Bebauungsplans (vgl. Urteil des BVerwG vom 17.09.2003 – 4 C 14/01 – BVerwGE 119, 25).</p>

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>b) Darüber hinaus wird die bislang vorgestellte Planung gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf trägt dem nicht Rechnung, denn schon heute zeichnet sich ab, dass die Planung jedenfalls gegen Ziffer 2.8.5 des Landesentwicklungsplanes 2010 verstoßen wird. Auch der Grundsatz der Ziffer 2.8.2 dürfte verletzt werden. Das führt dazu, dass der Bebauungsplan insbesondere von der Landeshauptstadt Kiel erfolgreich angefochten werden können, womöglich mit der Folge, dass die Festsetzungen über die Sondergebiete und die Kerngebietsfestsetzung für unwirksam erklärt werden und der Bebauungsplan im Übrigen mit den sich daraus ergebenden Beschränkungen für das Grundstück meiner Mandantin wirksam bleibt. Dieses Risiko zwingt dazu, die Planung nicht weiterzuverfolgen.</p>	<p>Als lex specialis gegenüber den unter Absatz 3Z bis 11Z des Abschnitts 2.8 des Landesentwicklungsplans für das Land Schleswig-Holstein (LEP SH) festgelegten raumordnerischen Zielen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird unter Absatz 12Z dieses Abschnittes auf Ebene der Landesplanung eine Sonderregelung für den Umgang mit bestehenden Einzelhandelsagglomerationen außerhalb integrierter Standorte getroffen. Hiernach sind für bestehende Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten Bebauungspläne aufzustellen, um die vorhandenen, regionalen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage zu sichern und weitergehende, nicht integrierte Entwicklungen auszuschließen.</p> <p>Diesem Ziel der Raumordnung entsprechend dient die vorliegende Bauleitplanung der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in dem in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Kiel gelegenen Bereich des sog. Ostseeparks, als einer über fast 40 Jahre gewachsenen Agglomeration verschiedener Fachmärkte, die mit einer Verkaufsfläche von mehr als 100.000 m<sup>2</sup> zu einem der größten Einkaufszentren der Bundesrepublik Deutschland gehört. Mit der in Aufstellung befindlichen Bauleitplanung sollen erstmals die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die einerseits die Wahrung des vorhandenen Bestands ermöglichen, andererseits aber auch in Übereinstimmung mit der landesplanerischen Zielvorstellung die vorhandenen, regionalen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage insbesondere in der Landeshauptstadt Kiel sowie dem näheren Umland sichern.</p>

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Wegner, Stähr und Partner	<p>Die vorgelegte Planung verletzt darüber hinaus die den Ziffer 6.5.3 niedergelegten Grundsätze des Regionalplanes für den Planungsraum III Technologie – Region K.E.R.N. (Fortschreibung 2000), in dem es zum sogenannten "Nahbereich Raisdorf" heißt: „Die zahlreichen großflächigen Einkaufseinrichtungen im „Ostseepark“, die eine deutliche überregionale Versorgungsfunktion haben, kennzeichnen diese Stadtrandgemeinde von Kiel. Sowohl eine Ausweitung der vorhandenen Verkaufsflächen als auch ein zentrenschädigender Qualitätssprung hinsichtlich der Sortimente wird in dem Gewerbegebiet auch mit Rücksicht auf das zentralörtliche System landesplanerisch nicht mehr für vertretbar gehalten. Um die negativen Folgen der Einzelhandelskonzentration in Raisdorf, insbesondere für die Versorgungsfunktion in der Landeshauptstadt Kiel und die benachbarten größeren zentralen Orte, in Grenzen zu halten, sollte eine Beschränkung der vorhandenen Geschosse, der Verkaufsflächen und der Sortimente in dem Gewerbegebiet im Rahmen einer „Bestandsplanung“ erfolgen. Um jedoch auch wirtschaftliche Belange zu berücksichtigen, sind den Betrieben in angemessenem Umfang Entwicklungsperspektiven einzuräumen, die es ermöglichen, dem räumlichen Gesamtgefüge mit der Landeshauptstadt Kiel und anderen zentralen Orte des Umlandes Rechnung zu tragen.“</p> <p>Es ist nichts dafür erkennbar, dass der vorstehende Grundsatz der Raumordnung beachtet würde, insbesondere die Ausweitung der Verkaufsflächen im Bereich der sogenannten „neuen Mitte“ beachtet die Grundsätze der Ziffer 6.5.3 des Regionalplanes III nicht. Auch dies führt dazu, dass der Bebauungsplan erfolgreich von der Landeshauptstadt Kiel angegriffen werden kann, mit der Folge, dass es unter Umständen nur bei den nachteiligen Festsetzungen für das Grundstück unserer Mandantin verbleibt.</p>	<p>Die im Regionalplan für den Planungsraum III – Schleswig-Holstein/Mitte – unter Kapitel 6.5 genannten Grundsätze der Raumordnung bilden lediglich einen Orientierungsrahmen für die jeweilige Gemeinde und wurden noch vor der Vereinigung der ehemaligen Gemeinden Raisdorf und Klausdorf im Jahre 2008 entwickelt. Diesem Orientierungsrahmen entspricht die Planung im Wesentlichen. Um negative Folgen der Einzelhandelskonzentration im Plangebiet, insbesondere für die Versorgungsfunktion in der Landeshauptstadt Kiel und die benachbarten größeren zentralen Orte, in Grenzen zu halten, erfolgt eine Beschränkung der vorhandenen Betriebe im Rahmen einer Bestandsplanung. Soweit den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben in gewissem Rahmen Entwicklungsperspektiven zugestanden werden, dient dies unter besonderer Berücksichtigung auch der wirtschaftlichen Interessen der Bestandswahrung.</p> <p>Soweit mit der Planung einer „Neuen Mitte“ für Schwentinental durch den Bebauungsplan Nr. 57A die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines zentralen Bereiches innerhalb der Gemeinde geschaffen werden, wird dies für landes- und regionalplanerisch vertretbar gehalten. Dem kommunalen Interesse an einer in städtebaulicher Hinsicht Identität stiftenden „Neuen Mitte“ wird Vorrang vor einer strikten Festbeschreibung des vorhandenen Bestandes eingeräumt.</p>
		Bereits aus den dargestellten Gründen verbietet es sich, die Planung weiterzuverfolgen.	Die Stadt Schwentinental wird die Bauleitplanung weiter fortsetzen.

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Wegner, Stähr und Partner</p>	<p>c) Hinzu kommt ein weiteres: Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nur dann nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan allein ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Das BauGB bringt mit der Vorschrift die grundsätzliche planerische Priorität des Flächennutzungsplans gegenüber dem Bebauungsplan zum Ausdruck. Das heißt, der Gesetzgeber geht von einer Stufenfolge der Planung aus, die sich vom jeweils größeren Raum stufenweise bis zur Nutzungsregelung für das einzelne Grundstück konkretisiert. Dafür, dass hier eine Ausnahme von der Zweistufigkeit der Bauleitplanung entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB vorliegt, gibt es keine Anhaltspunkte. Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 57 ist nicht in der Lage, die städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Schwentimental zu ordnen. Das wird bereits daraus deutlich, dass – bezogen auf die Nahversorgung im Ortsteil Klausdorf – über eine Standortverlagerung des vorhandenen Sky-Marktes von der Dorfstraße an die Klingenbergstraße nachgedacht wird. Diese Verlagerung ist nur dann realisierbar, wenn zuvor ein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt wird. Aufgrund der verschiedenen Ortslagen und Streulagen innerhalb des Stadtgebietes lässt sich eine städtebauliche Ordnung allein durch einen Bebauungsplan nicht herstellen, was zur Folge hat, dass der in Rede stehende Bebauungsplan nur dann weiterentwickelt werden kann, wenn zuvor ein Flächennutzungsplan aufgestellt ist.  Soweit bekannt, ist die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Schwentimental aber über das Stadium des Aufstellungsbeschlusses noch nicht hinaus. Raum für eine Ausnahme von dem Gebot der Zweistufigkeit nach § 8 Abs. 4 BauGB besteht ebenfalls nicht; nach den bisherigen Aussagen der Stadt Schwentimental werden selbst dort nicht die Voraussetzungen für einen sogenannten vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB gesehen.</p>	<p>Mit Beschluss vom 30.06.2011 hat die Stadtvertretung der Stadt Schwentimental die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet beschlossen. Ziel ist es, die bestehenden Flächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Klausdorf und Ralsdorf zusammenzuführen und die Entwicklung der Stadt Schwentimental für die nächsten 15 Jahre planungsrechtlich darzustellen. Das im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren laufende Aufstellungsverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB dauert aktuell noch an.</p>

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Wegner, Stähr und Partner	<p>Soweit aus den bisherigen Planungskonzessionen ersichtlich ist, dass das Grundstück unserer Mandantin bzw. die darauf ausgeübten Nutzungen faktisch auf den Bestandsschutz gesetzt werden sollen, entspricht dies natürlich nicht den Nutzungsinteressen und -absichten unserer Mandantin. Diese erwartet, dass für das Grundstück ausreichende Entwicklungsoptionen bereitgehalten und festgesetzt werden, was an sich nur dann möglich ist, wenn sich die bisherige planungsrechtliche Situation nicht verändert, d.h. auch künftig die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben auf dem Grundstück unserer Mandantin nach § 34 BauGB erfolgt.</p> <p>Wir behalten uns eine weitergehende Stellungnahme vor, sobald die Planung weiter konkretisiert und auch die konkreten Festsetzungen für das Grundstück unserer Mandantin ablesbar sind. Indes gehen wir davon aus, dass in Ansehung der durchgreifenden Bedenken gegen die vorgelegte Planung das Planvorhaben insgesamt aufgegeben wird.</p>	<p>Mit der Planung werden gerade auch im Interesse und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange der jeweiligen Grundstückseigentümer gewisse Entwicklungsperspektiven eingeräumt. Dem Ansatz, die Grundstückseigentümer würden faktisch auf den Bestandsschutz gesetzt, kann daher nicht gefolgt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Planverfahren zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels wird fortgesetzt.</p>
B 4	Wegner, Stähr und Partner, Rechtsanwälte und Notare Sopianblatt 100, 24026 Kiel 24. Januar 2011	<p>Wir vertreten bekanntlich die Grundstücksgesellschaft Spekenbeker Weg IV GmbH &amp; Co. KG, Buschkoppel 7, 24113 Molfsee. Unserer Mandantin wurde im Jahre 2010 die Baugenehmigung für die Errichtung zweier Einzelhandelsbetriebe und eines Schnellrestaurants auf dem Grundstück Mergenthaler Straße 22 a in 24223 Schwentinal erteilt. Das Vorhaben ist zwischenzeitlich realisiert. Der Betrieb ist aufgenommen.</p> <p>Das Grundstück liegt im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 der Stadt Schwentinal „Mergenthaler Straße/Gutenbergstraße (Ostseepark)". Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sieht vor, das Grundstück unserer Mandantin künftig als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festzusetzen. Nach der Rahmenplanung für den Ostseepark (Stand Oktober 2010) für die im Auftrage der Stadt durch die PAN Planungsgesellschaft ARSU-NWP mbH erstellt wurde, ist zu entnehmen, dass das vorgesehene Gewerbegebiet die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe und deren Erweiterungsmöglichkeiten sichern und darüber hinaus auch Spielraum für gewerbliche Neuansiedlungen bieten soll.</p>	

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Wegner, Stähr und Partner	Vorhandene Einzelhandelsbetriebe sollen in ihrem Bestand gesichert und festgeschrieben werden. Bauliche Erweiterungen und die Ausweitung der Verkaufsflächen sollen nur geringfügig zulässig sein. Die Belange der Eigentümer will der Plangeber dadurch berücksichtigen, dass eine mögliche Verkaufsflächenerweiterung von maximal 10 % mit einer Beschränkung auf die bestehenden bzw. zugelassenen Sortimente festgesetzt werden soll.	
		<p>Nutzungs- und Sortimentsänderungen sollen, abgesehen von einer Änderung in eine gewerbliche Nutzung entsprechend der Zulässigkeiten nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht zulassungsfähig sein. Im Hinblick auf das sogenannte GE 1, in dem das Grundstück unserer Mandantin belegen ist, sollen weitere differenzierte Festsetzungen getroffen werden, auf die es hier jedoch zunächst nicht ankommt.</p> <p>Unsere Mandantin hat uns als Planbetroffene beauftragt, im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung folgende Stellungnahme abzugeben, die mit der Anregung verbunden ist, die Planung nicht weiter zu verfolgen.</p> <p>a) Schon heute ist absehbar, dass die beabsichtigte Planung allein dem Ziel dient, die Neuansiedlung eines Shopping-Centers im Bereich der künftig als Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO ausgewiesenen Flächen des Ostseeparks zu ermöglichen, de facto also um eine Interessentenplanung für die es an einer städtebaulichen Rechtfertigung fehlt. Insoweit dürfte bereits ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB vorliegen. Diese Vorschrift ist verletzt, wenn eine Bebauungsplanaufstellung dazu dient, den Interessen eines Grundstückseigentümers zu dienen. Dies ist hier nicht gänzlich von der Hand zu weisen, da die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück unserer Mandantin die großzügige „Verkaufsflächenzuteilung“ an den potentiellen, wenn auch namentlich schon bekannten Investor erst möglich macht.</p> <p>b) Darüber hinaus wird die bislang vorgestellte Planung gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf trägt dem nicht Rechnung, denn schon heute zeichnet sich ab, dass die Planung jedenfalls gegen Ziffer 2.8.5 des Landesentwicklungsplanes 2010 verstoßen wird. Auch der Grundsatz der Ziffer 2.8.2 dürfte verletzt werden.</p>	<p>Der Anregung, die Planung nicht weiter zu führen, wird nicht gefolgt.</p> <p>Abwägung wie zu B 3.</p> <p>Abwägung wie zu B 3.</p>

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Wegner, Stähr und Partner	Das führt dazu, dass der Bebauungsplan insbesondere von der Landeshauptstadt Kiel erfolgreich angefochten werden können, womöglich mit der Folge, dass die Festsetzungen über die Sondergebiete und die Kerngebietsfestsetzung für unwirksam erklärt werden und der Bebauungsplan im Übrigen mit den sich daraus ergebenden Beschränkungen für das Grundstück meiner Mandantin wirksam bleibt. Dieses Risiko zwingt dazu, die Planung nicht weiterzuverfolgen.	Abwägung wie zu B 3.
		<p>Die vorgelegte Planung verletzt darüber hinaus die den Ziffer 6.5.3 niedergelegten Grundsätze des Regionalplanes für den Planungsraum III Technologie – Region K.E.R.N. (Fortschreibung 2000), in dem es zum sogenannten "Nahbereich Raisdorf" heißt: „Die zahlreichen großflächigen Einkaufseinrichtungen im „Ostseepark“, die eine deutliche überregionale Versorgungsfunktion haben, kennzeichnen diese Stadtrandgemeinde von Kiel. Sowohl eine <u>Ausweitung der vorhandenen Verkaufsflächen</u> als auch ein zentrenschädigender Qualitätssprung hinsichtlich der Sortimente wird in dem Gewerbegebiet auch mit Rücksicht auf das zentralörtliche System landesplanerisch nicht mehr für vertretbar gehalten. Um die negativen Folgen der Einzelhandelskonzentration in Raisdorf, insbesondere für die Versorgungsfunktion in der Landeshauptstadt Kiel und die benachbarten größeren zentralen Orte, in Grenzen zu halten, sollte eine Beschränkung der vorhandenen Geschosse, der Verkaufsflächen und der Sortimente in dem Gewerbegebiet im Rahmen einer „Bestandsplanung“ erfolgen. Um jedoch auch wirtschaftliche Belange zu berücksichtigen, sind den Betrieben in angemessenem Umfang Entwicklungsperspektiven einzuräumen, die es ermöglichen, dem räumlichen Gesamtgefüge mit der Landeshauptstadt Kiel und anderen zentralen Orte des Umlandes Rechnung zu tragen.“</p> <p>Es ist nichts dafür erkennbar, dass der vorstehende Grundsatz der Raumordnung beachtet würde, insbesondere die Ausweitung der Verkaufsflächen im Bereich der sogenannten „neuen Mitte“ beachtet die Grundsätze der Ziffer 6.5.3 des Regionalplanes III nicht. Auch dies führt dazu, dass der Bebauungsplan erfolgreich von der Landeshauptstadt Kiel angegriffen werden kann, mit der Folge, dass es unter Umständen nur bei den nachteiligen Festsetzungen für das Grundstück unserer Mandantin verbleibt.</p> <p>Bereits aus den dargestellten Gründen verbietet es sich, die Planung weiterzuverfolgen.</p>	

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Wegner, Stähr und Partner	<p>c) Hinzu kommt ein weiteres: Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nur dann nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan allein ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Das BauGB bringt mit der Vorschrift die grundsätzliche planerische Priorität des Flächennutzungsplans gegenüber dem Bebauungsplan zum Ausdruck. Das heißt, der Gesetzgeber geht von einer Stufenfolge der Planung aus, die sich vom jeweils größeren Raum stufenweise bis zur Nutzungsregelung für das einzelne Grundstück konkretisiert. Dafür, dass hier eine Ausnahme von der Zweistufigkeit der Bauleitplanung entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB vorliegt, gibt es keine Anhaltspunkte.</p> <p>Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 57 ist nicht in der Lage, die städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Schwentimental zu ordnen. Das wird bereits daraus deutlich, dass – bezogen auf die Nahversorgung im Ortsteil Klausdorf – über eine Standortverlagerung des vorhandenen Sky-Marktes von der Dorfstraße an die Klingenbergstraße nachgedacht wird. Diese Verlagerung ist nur dann realisierbar, wenn zuvor ein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt wird.</p> <p>Aufgrund der verschiedenen Ortslagen und Streulagen innerhalb des Stadtgebietes lässt sich eine städtebauliche Ordnung allein durch einen Bebauungsplan nicht herstellen, was zur Folge hat, dass der in Rede stehende Bebauungsplan nur dann weiterentwickelt werden kann, wenn zuvor ein Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Soweit bekannt, ist die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Schwentimental aber über das Stadium des Aufstellungsbeschlusses noch nicht hinaus. Raum für eine Ausnahme von dem Gebot der Zweistufigkeit nach § 8 Abs. 4 BauGB besteht ebenfalls nicht; nach den bisherigen Aussagen der Stadt Schwentimental werden selbst dort nicht die Voraussetzungen für einen sogenannten vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB gesehen.</p>	Abwägung wie zu B 3.

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Wegner, Stähr und Partner	<p>Soweit aus den bisherigen Planungskonzessionen ersichtlich ist, dass das Grundstück unserer Mandantin bzw. die darauf ausgeübten Nutzungen faktisch auf den Bestandsschutz gesetzt werden sollen, entspricht dies natürlich nicht den Nutzungsinteressen und -absichten unserer Mandantin. Diese erwartet, dass für das Grundstück ausreichende Entwicklungsoptionen bereitgehalten und festgesetzt werden, was an sich nur dann möglich ist, wenn sich die bisherige planungsrechtliche Situation nicht verändert, d.h. auch künftig die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben auf dem Grundstück unserer Mandantin nach § 34 BauGB erfolgt.</p> <p>Wir behalten uns eine weitergehende Stellungnahme vor, sobald die Planung weiter konkretisiert und auch die konkreten Festsetzungen für das Grundstück unserer Mandantin ablesbar sind. Indes gehen wir davon aus, dass in Ansehung der durchgreifenden Bedenken gegen die vorgelegte Planung das Planvorhaben insgesamt aufgegeben wird.</p>	Abwägung wie zu B 3.
B 5	Wegner, Stähr und Partner, Rechtsanwälte und Notare Sopianblatt 100, 24026 Kiel 24. Januar 2011	<p>Wir vertreten Herrn Dietrich Storm, Hinterm Lindenhof 17, 24147 Klausdorf, die Harmsen Grundstücksgesellschaft GbR, vertreten durch Herrn Fridjof Harmsen, Mergenthaler Straße 16, 24223 Schwentimental, die Wagner OHG, vertreten durch Herrn Horst Wagner, Gutenbergstraße 52, 24223 Schwentimental sowie Herrn Wilfried Ehlert und Herrn Karl Heinz Giesecke, Zum See 6, 24223 Schwentimental.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Unser Mandant Herr Storm ist Eigentümer des Grundstückes Mergenthaler Straße 12, das zurzeit von einem Autohaus genutzt wird. Außerdem findet in dem ebenfalls auf dem Grundstück errichteten Bürogebäude eine Büronutzung statt.</li> <li>➤ Unsere Mandantin, die Harmsen Grundstücksgesellschaft GbR, ist Eigentümerin des Grundstückes Mergenthaler Straße 16, auf dem durch die Firma Autohandelsgesellschaft Fritjof Harmsen GmbH zur Zeit ein Autohaus mit angeschlossener Reparaturwerkstatt betrieben wird.</li> <li>➤ Unsere Mandantin, die Wagner OHG, ist Eigentümerin des Grundstückes Gutenbergstraße 52, das zum Teil durch die Firma Stehr GmbH genutzt wird, die einen Produktionsbetrieb für Kunststoffartikel betreibt. Eine Teilfläche ist an einen Einzelhandelsbetrieb für Modelleisenbahnen und Spielwaren vermietet bzw. sind an einen Einzelhandelsbetrieb, der vornehmlich Druckerpatronen und Computerzubehör veräußert, vermietet.</li> </ul>	

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Wegner, Stähr und Partner	<p>➤ Die Herren Ehlert und Giesecke sind Eigentümer des Grundstückes Gutenbergstraße 1. Die dort errichtete Immobilie wird zurzeit von der Firma Atelco Computerevent GmbH (Computer, Software, Navigation und Kommunikation, Entertainment etc.), der Firma Orion (Erotikfachgeschäft mit einer Verkaufsfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>) und der Firma "World of Winners (Spielhalle mit einer Nutzfläche von 530 m<sup>2</sup>) sowie einem Schnellimbiss genutzt.</p> <p>Die gerade genannten Grundstücke liegen sämtlichst im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 57 der Stadt Schwentimental "Mergenthaler Straße/Gutenbergstraße (Ostseepark)". Der künftige Bebauungsplan setzt für die Grundstücke der Mandanten künftig ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest, wobei die Festsetzungen je nach Zuordnungen zu den Teilgebieten GE 1-4 variieren sollen, in der Tendenz jedoch dahin gehen, dass sie lediglich bestandsorientiert und im Hinblick auf mögliche Einzelhandelsnutzungen restriktiv bzw. nur mit geringfügigen Erweiterungsoptionen vorgesehen sind.</p> <p>Unsere Mandanten haben uns als von der Planung Betroffene beauftragt, bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die nachfolgende Stellungnahme abzugeben, aus der sich die Anregung ergibt, das Planungsvorhaben aufzugeben und nicht weiterzuverfolgen.</p> <p>a) Schon heute ist absehbar, dass die beabsichtigte Planung allein dem Ziel dient, die Neuansiedlung eines Shopping-Centers im Bereich der künftig als Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO ausgewiesenen Flächen des Ostseeparks zu ermöglichen, de facto also um eine Interessentenplanung für die es an einer städtebaulichen Rechtfertigung fehlt. Insoweit dürfte bereits ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB vorliegen. Diese Vorschrift ist verletzt, wenn eine Bebauungsplanaufstellung dazu dient, den Interessen eines Grundstückseigentümers zu dienen. Dies ist hier nicht gänzlich von der Hand zu weisen, da die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück unserer Mandantin die großzügige „Verkaufsflächenzuteilung“ an den potentiellen, wenn auch namentlich schon bekannten Investor erst möglich macht.</p>	<p>Der Anregung, die Planung nicht weiter zu führen, wird nicht gefolgt.</p> <p>Abwägung wie zu B 3.</p>

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Wegner, Stähr und Partner	<p>b) Darüber hinaus wird die bislang vorgestellte Planung gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf trägt dem nicht Rechnung, denn schon heute zeichnet sich ab, dass die Planung jedenfalls gegen Ziffer 2.8.5 des Landesentwicklungsplanes 2010 verstoßen wird. Auch der Grundsatz der Ziffer 2.8.2 dürfte verletzt werden. Das führt dazu, dass der Bebauungsplan insbesondere von der Landeshauptstadt Kiel erfolgreich angefochten werden können, womöglich mit der Folge, dass die Festsetzungen über die Sondergebiete und die Kerngebietsfestsetzung für unwirksam erklärt werden und der Bebauungsplan im Übrigen mit den sich daraus ergebenden Beschränkungen für das Grundstück unserer Mandaten wirksam bleibt. Dieses Risiko zwingt dazu, die Planung nicht weiterzuverfolgen.</p> <p>Die vorgelegte Planung verletzt darüber hinaus die den Ziffer 6.5.3 niedergelegten Grundsätze des Regionalplanes für den Planungsraum III Technologie – Region K.E.R.N. (Fortschreibung 2000), in dem es zum sogenannten "Nahbereich Raisdorf" heißt: „Die zahlreichen großflächigen Einkaufseinrichtungen im „Ostseepark“, die eine deutliche überregionale Versorgungsfunktion haben, kennzeichnen diese Stadtrandgemeinde von Kiel. Sowohl eine <u>Ausweitung der vorhandenen Verkaufsflächen</u> als auch ein zentrenscheidender Qualitätssprung hinsichtlich der Sortimente wird in dem Gewerbegebiet auch mit Rücksicht auf das zentralörtliche System landesplanerisch nicht mehr für vertretbar gehalten. Um die negativen Folgen der Einzelhandelskonzentration in Raisdorf, insbesondere für die Versorgungsfunktion in der Landeshauptstadt Kiel und die benachbarten größeren zentralen Orte, in Grenzen zu halten, sollte eine Beschränkung der vorhandenen Geschosse, der Verkaufsflächen und der Sortimente in dem Gewerbegebiet im Rahmen einer „Bestandsplanung“ erfolgen. Um jedoch auch wirtschaftliche Belange zu berücksichtigen, sind den Betrieben in angemessenem Umfang Entwicklungsperspektiven einzuräumen, die es ermöglichen, dem räumlichen Gesamtgefüge mit der Landeshauptstadt Kiel und anderen zentralen Orte des Umlandes Rechnung zu tragen.“</p>	Abwägung wie zu B.3.

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Es ist nichts dafür erkennbar, dass der vorstehende Grundsatz der Raumordnung beachtet würde, insbesondere die Ausweitung der Verkaufsflächen im Bereich der sogenannten „neuen Mitte“ beachtet die Grundsätze der Ziffer 6.5.3 des Regionalplanes III nicht. Auch dies führt dazu, dass der Bebauungsplan erfolgreich von der Landeshauptstadt Kiel angegriffen werden kann, mit der Folge, dass es unter Umständen nur bei den nachteiligen Festsetzungen für das Grundstück unserer Mandantin verbleibt.	Dr. Voss
	Fortsetzung Wegner, Stähr und Partner	<p>Bereits aus den dargestellten Gründen verbietet es sich, die Planung weiterzuverfolgen.</p> <p>c) Hinzu kommt ein weiteres: Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nur dann nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan allein ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Das BauGB bringt mit der Vorschrift die grundsätzliche planerische Priorität des Flächennutzungsplans gegenüber dem Bebauungsplan zum Ausdruck. Das heißt, der Gesetzgeber geht von einer Stufenfolge der Planung aus, die sich vom jeweils größeren Raum stufenweise bis zur Nutzungsregelung für das einzelne Grundstück konkretisiert. Dafür, dass hier eine Ausnahme von der Zweistufigkeit der Bauleitplanung entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB vorliegt, gibt es keine Anhaltspunkte. Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 57 ist nicht in der Lage, die städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Schwentental zu ordnen. Das wird bereits daraus deutlich, dass – bezogen auf die Nahversorgung im Ortsteil Klausdorf – über eine Standortverlagerung des vorhandenen Sky-Marktes von der Dorfstraße an die Klingenbergstraße nachgedacht wird. Diese Verlagerung ist nur dann realisierbar, wenn zuvor ein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt wird.</p>	Abwägung wie zu B 3.

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Wegner, Stähr und Partner	<p>Aufgrund der verschiedenen Ortslagen und Streulagen innerhalb des Stadtgebietes lässt sich eine städtebauliche Ordnung allein durch einen Bebauungsplan nicht herstellen, was zur Folge hat, dass der in Rede stehende Bebauungsplan nur dann weiterentwickelt werden kann, wenn zuvor ein Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Soweit bekannt, ist die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Schwentimental aber über das Stadium des Aufstellungsbeschlusses noch nicht hinaus. Raum für eine Ausnahme von dem Gebot der Zweistufigkeit nach § 8 Abs. 4 BauGB besteht ebenfalls nicht; nach den bisherigen Aussagen der Stadt Schwentimental werden selbst dort nicht die Voraussetzungen für einen sogenannten vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB gesehen.</p>	Abwägung wie zu B 3.
		<p>Soweit aus den bisherigen Planungskonzessionen ersichtlich ist, dass das Grundstück unserer Mandantin bzw. die darauf ausgeübten Nutzungen faktisch auf den Bestandsschutz gesetzt werden sollen, entspricht dies natürlich nicht den Nutzungsinteressen und -absichten unserer Mandantin. Diese erwartet, dass für das Grundstück ausreichende Entwicklungsoptionen bereitgehalten und festgesetzt werden, was an sich nur dann möglich ist, wenn sich die bisherige planungsrechtliche Situation nicht verändert, d.h. auch künftig die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben auf dem Grundstück unserer Mandantin nach § 34 BauGB erfolgt.</p> <p>Wir behalten uns eine weitergehende Stellungnahme vor, sobald die Planung weiter konkretisiert und auch die konkreten Festsetzungen für die Grundstücke unserer Mandanten ablesbar sind. Indes gehen wir davon aus, dass in Ansehung der durchgreifenden Bedenken gegen die vorgelegte Planung das Planvorhaben insgesamt aufgegeben wird. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei unseren Mandanten und den auf den Grundstücken unserer Mandanten ansässigen Betrieben um langjährige und in Schwentimental ortsansässige Grundstückseigentümer und Betriebe handelt, die seit Jahren einen Beitrag zur wirtschaftlichen Prosperität Schwentimentals geleistet haben, ist für diese nicht erklärlich und nachvollziehbar, weshalb sich die Stadt Schwentimental in ihrer Bauleitplanung nun so sehr gegen die Entwicklungsmöglichkeiten der genannten Grundstücke und der darauf ansässigen Betriebe wendet und durch die beabsichtigte Planung und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten der genannten Grundstücke in erheblichem Maße beschränken will, um damit zu einer Entwertung des Grundbesitzes beizutragen.</p>	Abwägung wie zu B 3.

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Für ein solches Vorgehen gegen alteingesessene Grundstückseigentümer und Unternehmen haben unsere Mandanten keinerlei Verständnis. So erwarten sie, dass die Planung entweder gänzlich eingestellt wird oder aber den Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke und der dort ansässigen Betriebe in deutlich größerem Umfang als bisher erkennbar Rechnung getragen wird. Das gilt insbesondere im Hinblick auf die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung.	Abwägung wie zu B 3.
B 6	PRO BAHN, Landesverband Schleswig-Holstein/ Hamburg Gemeinnütziger Fahrgastverband Landesvorsitzender Stefan Barkleit, Dorfstraße 60, 24223 Schwentinental 24. Januar 2011	<p>Als Einwohner Schwentinental und Landesvorsitzender des Fahrgastverbandes PRO BAHN Schleswig-Holstein/Hamburg habe ich ein starkes Interesse an einem möglichst attraktiven ÖPNV in der Stadt Schwentinental.</p> <p>Leider ist das Thema ÖPNV im Verkehrsgutachten zum Ostseepark Schwentinental nur am Rande angesprochen und im weiteren Verlauf nicht näher untersucht worden. Somit ist weder eine Analyse der jetzigen ÖPNV-Qualität und -linienführung noch eine Untersuchung möglicher Optimierungspotentiale und deren Kompatibilität zu der vorgeschlagenen neuen Verkehrsführung vorgenommen worden.</p> <p>Dabei hat die vorgeschlagene neue Verkehrsführung durchaus auch Auswirkungen auf den ÖPNV in seiner heutigen Form:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die Buslinie 2, Fahrtrichtung Raisdorf, Bahnhof, die schon heute nur die Haltestelle Henri-Dunant-Straße bedient und damit den weitgehend zentral an der Mergenthalerstraße gelegenen Einzelhandel nicht direkt bedient, wird durch ihre zukünftige Führung über die neue Erschließungsstraße (bedingt durch die Einbahnstraßenregelung auf der Mergenthalerstraße zwischen Gutenbergstraße und Paradiesweg) nur noch die Haltestelle Paradiesweg bedienen können, so dass sich für ÖPNV-Fahrgäste die Fußwege zur Mergenthalerstraße nochmals verlängern.</li> <li>➤ Durch den Umbau der Knotenpunkte Gutenbergstraße/Liebigstraße mit abknickender Vorfahrtsrichtung und Gutenbergstraße/Carl-Zeiss-Straße zur abknickenden Vorfahrt in/aus Richtung Gutenbergstraße Ost werden die Buslinien 2 und 300 in Fahrtrichtung Raisdorf, Bahnhof auf der Gutenbergstraße verkehrend, zweimal rechts abbiegen müssen. Dies dürfte abhängig von der Verkehrsbelastung gerade am Knotenpunkt Gutenbergstraße/Carl-Zeiss-Straße zu Zeitverlusten beziehungsweise Gutenbergstraße im ÖPNV führen.</li> </ul>	<p>Das Verkehrsgutachten befasst sich ausschließlich mit der Bewältigung des motorisierten Individualverkehrs, da sich hieraus die wesentlichen Probleme für die Funktionsfähigkeit des Ostseeparks ergeben.</p> <p>Untersuchungen zum ÖPNV sind nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.</p> <p>Die neue Straße ist nicht mehr Konzeptbestandteil.</p> <p>Das wird gem. aktuellem Konzept ein Kreisverkehrsplatz.</p>

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung PRO BAHN	<p>Darüber hinaus sind folgende wünschenswerte Optimierungspotentiale im ÖPNV im Verkehrsgutachten zum Ostseepark Schwentimental nicht näher untersucht worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Auswirkungen der geplanten Bahnstation Ostseepark Schwentimental,</li> <li>➤ Verknüpfung des Bahnverkehrs mit dem Busverkehr in Schwentimental an der geplanten Bahnstation Ostseepark Schwentimental,</li> </ul>	<p>Untersuchungen zum ÖPNV sind nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Gesondertes Schreiben zu diesem Thema liegt der Stadt vor.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Einführung einer einheitlicheren ÖPNV-Linienführung im Ostseepark Schwentimental mit besserer Bedienung des weitgehend zentral an der Mergenthalerstraße gelegenen Einzelhandels und daraus resultierende notwendige Anpassungen der Straßenverkehrsinfrastruktur,</li> <li>➤ Überprüfung der Standorte von Haltestellen und davon abhängig weiterer barrierefreier Ausbau von Haltestellen.</li> </ul>	<p>ÖPNV-Konzept für die Gesamtstadt ist nicht B-Plan-Bestandteil.</p>
B 7	<p>HSH Nordbank Gerhart-Hauptmann-Platz 50, 20095 Hamburg, 27. Januar 2011</p>	<p>In vorbezeichneter Angelegenheit bedankt sich der Rechtsunterzeichner zunächst für das angenehme und konstruktive Telefonat am 20. Januar dieses Jahres.</p> <p>Abstimmungsgemäß teilen wir Ihnen mit diesem Schreiben unsere Bedenken gegen die Rahmenplanung mit und bitten Sie, diese bei Ihren weiteren Überlegungen zu berücksichtigen.</p> <p>Bekanntlich wurde das Objekt in der Mergenthaler Straße 14, welches über die HSH Nordbank finanziert wurde, bis zum 31. Dezember 2009 von der Kittner-Gruppe als BMW-Autohaus genutzt. Mit Wirkung zum 31. Dezember 2009 wurde der Mietvertrag von der Kittner-Gruppe vereinbarungsgemäß gekündigt und seit diesem Zeitpunkt steht das Objekt leer. In den letzten 13 Monaten haben wir intensiv versucht, einen Käufer oder Pächter aus dem Bereich Kraftfahrzeughandel für dieses Objekt zu gewinnen. Leider ist es uns mangels Nachfrage nicht gelungen, das Objekt zu vermarkten. Vor diesem Hintergrund sehen wir derzeit keine Chance, dass das Objekt zukünftig als Autohaus oder Werkstatt weitergeführt werden kann.</p>	

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung HSH-Nordbank	Demgegenüber gab es aus dem Bereich Einzelhandel bzw. Spielhallen diverse Anfragen. So hat die ALDI-Gruppe signalisiert, dass sie auf dem Grundstück gerne einen ALDI-Markt errichten würde. Im Gegenzug würde ALDI den bereits bestehenden Markt im Ostseepark schließen. Aus unserer Sicht hätte diese Option den Charme, dass die seit Anfang 2010 leerstehende und nicht besonders attraktive Immobilie abgerissen und durch einen attraktiven ALDI-Markt ersetzt werden könnte. Da sich das Autohaus am Eingang des Ostseeparks befindet, würde diese Maßnahme zu einer deutlichen optischen Verbesserung und Aufwertung führen. Sofern das Grundstück keiner anderen Nutzung zugeführt werden kann, sehen wir die Gefahr, dass das Objekt die nächsten Jahre leerstehen und der Zufahrtbereich des Ostseeparks weiterhin optisch abgewertet wird.	Die Stadt beabsichtigt mit der Planung, den zentrenrelevanten Einzelhandel im Ostseepark derart zu steuern, dass Einzelhandelsentwicklungen schwerpunktmäßig auf den geplanten Kernbereich der „Neuen Mitte“ gelenkt werden und der bestehende zentrenrelevante Einzelhandel außerhalb dieses Zentralbereichs einen erweiterten Bestandschutz erhält. Bereiche mit nicht-zentrenrelevanten Nutzungen haben im Segment der zentrenrelevanten Sortimente keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten mehr.
		<p>Des Weiteren ist für uns nicht nachvollziehbar, warum der obere Bereich der Mergenthaler Straße als "GE 1" ausgewiesen wird und die drei bestehenden Autohäuser Renault, BMW und Toyota als "GE 3" eingestuft worden sind. Aus unserer Sicht wäre es nach noch zu erfolgreicher Abstimmung mit den Eigentümern der anderen Autohäuser sinnvoll, das Gebiet in Gänze als "GE 1" auszuweisen und einer anderen Nutzung zuzuführen.</p> <p>Nach unseren Erkenntnissen waren die Eigentümer von Renault und Toyota ebenfalls nicht abgeneigt, die Grundstücke zu veräußern. Aufgrund der knappen Umsatzrenditen im Automobilhandel könnte so auch die Gefahr beseitigt werden, dass möglicherweise zukünftig drei Grundstücke respektive Autohäuser ungenutzt dastehen. Wir möchten an dieser Stelle aber betonen, daß wir hiermit keine Aussage über die Bonität der anderen Autohäuser abgeben. Die vorgenannten Aussagen beruhen lediglich auf einer Einschätzung des Automobilhandels in Deutschland.</p> <p>Sofern das Vorgenannte nicht umsetzbar sein sollte, so wären wir Ihnen verbunden, wenn Sie uns die alsdann möglichen Nutzungsmöglichkeiten schriftlich mitteilen würden. Hierfür vorab vielen Dank.</p> <p>Wir hoffen, dass wir mit unseren Ausführungen unsere Bedenken klar kommuniziert haben und bitten Sie nochmals, diese bei Ihren weiteren Überlegungen zu berücksichtigen. Bei Rückfragen steht Ihnen der Rechtsunterzeichner selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>	Die Festsetzung von GE –Gebieten ist nicht mehr Gegenstand der B-Planentwürfe. Die genannten Autohäuser werden eine Lage in einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „nicht zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“ erhalten. Danach können neben gewerblichen Nutzungen, wie die bestehenden Autohäuser zukünftig auch Handelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen angesiedelt werden. Ausgeschlossen in diesem Bereich ist die Unterbringung von Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten. Damit haben sich die Nutzungsmöglichkeiten gegenüber der ursprünglich geplanten Festsetzung von Gewerbegebieten verbessert.

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
B 8	Wegner, Stähr und Partner, Rechtsanwälte und Notare Sopienblatt 100, 24026 Kiel 31. Januar 2011	In vorbezeichneter Angelegenheit kommen wir zurück auf unser an Frau Bürgermeisterin Leyk gerichtetes Schreiben vom 04.11.2010, im Rahmen dessen wir uns bereits zu den planerischen Absichten der Stadt Schwentimental geäußert haben. Nunmehr befindet sich das Verfahren zur Aufstellung des rubrizierten Bebauungsplanes, in dessen räumlichen Geltungsbereich das Betriebsgrundstück unserer Mandantschaft belegen ist, im Stadium der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, in deren Rahmen wir folgende Stellungnahme abgeben, die mit der Anregung verbunden ist, die Planung nicht weiter zu verfolgen.	
	Fortsetzung Wegner, Stähr und Partner	1. Schon heute ist absehbar, dass die beabsichtigte Planung allein dem Ziel dient, die Neuansiedlung eines Shopping-Centers im Bereich der künftig als Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO ausgewiesenen Flächen des Ostseeparks zu ermöglichen, de facto also um eine Interessenplanung für die es an einer städtebaulichen Rechtfertigung fehlt. Insoweit dürfte bereits ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BGB und das dort verbürgte Erfordernis einer Planrechtfertigung vorliegen. Genannte Vorschrift ist verletzt, wenn ein Bebauungsplan dazu dient, allein den Interessen eines Grundstückseigentümers zu dienen, wie das OVG Lüneburg im Jahre 1989 wie folgt verstellt: „Die Sicherung der Durchsetzung nur individueller Interessen ist kein die Aufstellung, Änderungen, Ergänzungen oder Aufhebungen von Bauleitplänen rechtfertigender Zweck.“ (OVG Lüneburg, Urteil vom 06.12.1989; NVwZ 1990, Seite 576). Vorliegend ist der Vorwurf der Interessentenplanung nicht von der Hand zu weisen, da die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück unserer Mandantschaft die großzügige „Verkaufsflächenzuteilung“ an den potentiellen, wenn auch namentlich schon bekannten Investor erst möglich macht.	Abwägung wie zu B 3.

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Wegner, Stähr und Partner	<p>2. Darüber hinaus wird die bislang vorgestellte Planung gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf trägt dem nicht Rechnung, denn schon heute zeichnet sich ab, dass die Planung jedenfalls gegen Ziffer 2.8.5 des Landesentwicklungsplanes 2010 verstoßen wird. Auch der Grundsatz der Ziffer 2.8.2 dürfte verletzt werden. Das führt dazu, dass der Bebauungsplan insbesondere von der Landeshauptstadt Kiel erfolgreich angefochten werden können, womöglich mit der Folge, dass die Festsetzungen über die Sondergebiete und die Kerngebietsfestsetzung für unwirksam erklärt werden und der Bebauungsplan im Übrigen mit den sich daraus ergebenden Beschränkungen für das Grundstück unserer Mandaten wirksam bleibt. Dieses Risiko zwingt dazu, die Planung nicht weiterzuverfolgen.</p>	Abwägung wie zu B 3.
		<p>Die vorgelegte Planung verletzt darüber hinaus die den Ziffer 6.5.3 niedergelegten Grundsätze des Regionalplanes für den Planungsraum III Technologie – Region K.E.R.N. (Fortschreibung 2000), in dem es zum sogenannten "Nahbereich Raisdorf" heißt: „Die zahlreichen großflächigen Einkaufseinrichtungen im „Ostseepark“, die eine deutliche überregionale Versorgungsfunktion haben, kennzeichnen diese Stadtrandgemeinde von Kiel. Sowohl eine <u>Ausweitung der vorhandenen Verkaufsflächen</u> als auch ein zentrenschädigender Qualitätssprung hinsichtlich der Sortimente wird in dem Gewerbegebiet auch mit Rücksicht auf das zentralörtliche System landesplanerisch nicht mehr für vertretbar gehalten. Um die negativen Folgen der Einzelhandelskonzentration in Raisdorf, insbesondere für die Versorgungsfunktion in der Landeshauptstadt Kiel und die benachbarten größeren zentralen Orte, in Grenzen zu halten, sollte eine Beschränkung der vorhandenen Geschosse, der Verkaufsflächen und der Sortimente in dem Gewerbegebiet im Rahmen einer „Bestandsplanung“ erfolgen. Um jedoch auch wirtschaftliche Belange zu berücksichtigen, sind den Betrieben in angemessenem Umfang Entwicklungsperspektiven einzuräumen, die es ermöglichen, dem räumlichen Gesamtgefüge mit der Landeshauptstadt Kiel und anderen zentralen Orte des Umlandes Rechnung zu tragen.“</p>	Abwägung wie zu B 3.

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Wegner, Stähr und Partner	<p>Es ist nichts dafür erkennbar, dass der vorstehende Grundsatz der Raumordnung beachtet würde, insbesondere die Ausweitung der Verkaufsflächen im Bereich der sogenannten „neuen Mitte“ beachtet die Grundsätze der Ziffer 6.5.3 des Regionalplanes III nicht. Auch dies führt dazu, dass der Bebauungsplan erfolgreich von der Landeshauptstadt Kiel angegriffen werden kann, mit der Folge, dass es unter Umständen nur bei den nachteiligen Festsetzungen für das Grundstück unserer Mandantin verbleibt.</p> <p>Bereits aus den dargestellten Gründen verbietet es sich, die Planung weiterzuverfolgen.</p> <p>3. Hinzu kommt ein weiteres: Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nur dann nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan allein ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Das BauGB bringt mit der Vorschrift die grundsätzliche planerische Priorität des Flächennutzungsplans gegenüber dem Bebauungsplan zum Ausdruck. Das heißt, der Gesetzgeber geht von einer Stufenfolge der Planung aus, die sich vom jeweils größeren Raum stufenweise bis zur Nutzungsregelung für das einzelne Grundstück konkretisiert. Dafür, dass hier eine Ausnahme von der Zweistufigkeit der Bauleitplanung entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB vorliegt, gibt es keine Anhaltspunkte.</p> <p>Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 57 ist nicht in der Lage, die städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Schwentental zu ordnen. Das wird bereits daraus deutlich, dass – bezogen auf die Nahversorgung im Ortsteil Klausdorf – über eine Standortverlagerung des vorhandenen Sky-Marktes von der Dorfstraße an die Klingenbergstraße nachgedacht wird. Diese Verlagerung ist nur dann realisierbar, wenn zuvor ein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt wird.</p>	Abwägung wie zu B 3.

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Wegner, Stähr und Partner	Aufgrund der verschiedenen Ortslagen und Streulagen innerhalb des Stadtgebietes lässt sich eine städtebauliche Ordnung allein durch einen Bebauungsplan nicht herstellen, was zur Folge hat, dass der in Rede stehende Bebauungsplan nur dann weiterentwickelt werden kann, wenn zuvor ein Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Soweit bekannt, ist die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Schwentimental aber über das Stadium des Aufstellungsbeschlusses noch nicht hinaus. Raum für eine Ausnahme von dem Gebot der Zweistufigkeit nach § 8 Abs. 4 BauGB besteht ebenfalls nicht; nach den bisherigen Aussagen der Stadt Schwentimental werden selbst dort nicht die Voraussetzungen für einen sogenannten vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB gesehen.	Abwägung wie zu B 3.
		Soweit aus den bisherigen Planungskonzessionen ersichtlich ist, dass das Grundstück unserer Mandantin bzw. die darauf ausgeübten Nutzungen faktisch auf den Bestandsschutz gesetzt werden sollen, entspricht dies natürlich nicht den Nutzungsinteressen und -absichten unserer Mandantin. Diese erwartet, dass für das Grundstück ausreichende Entwicklungsoptionen bereitgehalten und festgesetzt werden, was an sich nur dann möglich ist, wenn sich die bisherige planungsrechtliche Situation nicht verändert, d.h. auch künftig die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben auf dem Grundstück unserer Mandantin nach § 34 BauGB erfolgt.  4. Wir behalten uns eine weitergehende Stellungnahme vor, sobald die Planung weiter konkretisiert und auch die konkreten Festsetzungen für die Grundstücke unserer Mandanten ablesbar sind. Indes gehen wir davon aus, dass in Ansehung der durchgreifenden Bedenken gegen die vorgelegte Planung das Planvorhaben insgesamt aufgegeben wird.	Abwägung wie zu B 3.
9	H. Wagner Am Hang 26 24223 Schwentimental / OT Raisdorf 01. Februar 2011	Ich möchte Ihnen mit diesem Brief meine Enttäuschung über die unmögliche Vorgehensweise der Stadtpolitiker und der Verwaltung der Stadt Schwentimental im Gewerbegebiet „Ostseepark“ zum Ausdruck bringen. Hier wird wieder einmal deutlich, wie mit Bürgern, die jahrzehntelang in einer Gemeinde bzw. Stadt leben und nicht unerheblich durch Steuerzahlungen zum Wohle der Gemeinde beitragen, mit „Füßen getreten“ werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung H. Wagner	<p>1975 erwarb ich ein Grundstück in Raisdorf, welches ich bebaute und somit Bürger von Raisdorf wurde. 1977 entschieden meine Ehefrau und ich, unser Unternehmen von Kiel nach Raisdorf in die Gutenbergstraße 52 im Gewerbegebiet zu verlegen. 1980 waren die Betriebsgebäude bezugsfertig, so dass wir mit unserem Unternehmen nach Raisdorf umziehen konnten. Wir waren somit eine Familie in Raisdorf, die im Ort wohnte und Bürgern von Raisdorf und Umgebung Arbeitsplätze gab.</p> <p>Gleichzeitig verhalfen wir mit unserem Steueraufkommen und Abgaben an die Gemeinde Raisdorf zu besseren finanziellen Verhältnissen. Ebenfalls floß über die Gemeindebetriebe über die Abnahme von Strom und Wasser zusätzlich Geld in die Gemeindekassen.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen
		<p>Als wir 1980 unseren Betrieb von Kiel nach Raisdorf verlegten, waren im Gewerbegebiet der Lebensmitteleinzelhandel „Divi“, das Möbelgeschäft „Marquardsen“, eine Lackiererei, ein weiterer Kunststoffbetrieb, die Spedition „Mordhorst“ und mehrere Wohnhäuser mit kleinem Gewerbe.</p> <p>Im Laufe der Zeit entwickelte sich das Gewerbegebiet in der Gutenberg- und Mergenthalerstraße. Hauptsächlich produzierendes Gewerbe. Nach und nach kam der Einzelhandel, viele Gewerbetreibende verkauften ihre Grundstücke an Investoren, die großes Interesse daran hatten, weiteren Einzelhandel hier zu etablieren. Auch wir bekamen Angebote zu verkaufen. Wir blieben aber standhaft und trennten uns nicht von unserem Standort.</p> <p>Da die Wirtschaft sehr schnelllebig geworden ist, haben wir uns 1995 entschieden, ein Einzelhandelsgeschäft mit beschaulicher Größe in unseren Räumen zu eröffnen. Nachdem 1995/96 der Bauantrag genehmigt wurde, haben wir einen kleinen Teil eines unserer Läger, welches günstig zur Gutenbergstraße liegt, umgebaut. Ein paar Jahre danach ging der Einzelhandel im oberen Teil der Gutenbergstraße zurück. Lidl, Kloppenburg und andere verlegten ihre Geschäfte.</p> <p>Also entschied sich einer unserer Söhne, auch das Einzelhandelsgeschäft im selbigen Gewerbegebiet soweit zu verlegen, das wieder mehr Kunden zu erreichen waren. Unsere Einzelhandelsräume wurden daraufhin an Fremde vermietet. Soweit zur geschichtlichen Entwicklung.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung H. Wagner	<p>Nun wollen Politiker über die Stadtverwaltung einen Bebauungsplan aufstellen, um einem nicht stadtnahen Investor die Tür zu öffnen, damit er hier weiteren Einzelhandel etablieren kann. Die gemeindensässigen Gewerbetreibenden versucht man dabei auszutricksen.</p> <p>Wir sollen nur noch Bestandsschutz bekommen. Sollte die Entwicklung im Gewerbegebiet mit Schwerpunkt Einzelhandel beibehalten werden, wird man unseren Standort an einen Produktionsbetrieb oder Gewerbetreibenden nicht mehr veräußern bzw. vermieten können. Denn keine Produktion wird in ein Gebiet verlegt, wo man mit erheblichen Widerständen der Anlieger zu rechnen hat, wenn man Emissionen und Lärm durch die Produktion mitbringt und sich in der Nachbarschaft nur „ruhiger Einzelhandel“ befindet. Ebenfalls zu einem Problem würde der Anliefer- bzw. Abholverkehr durch Lastwagen werden, wenn zeitgeplagte „Hausfrauen und Rentner“ in dem Zeitraum einkaufen fahren.</p>	<p>Die beabsichtigte Planung hat die planungsrechtliche Steuerung zulässiger Nutzungen im Bereich des sog. Ostseeparks zum Ziel. Im Interesse der gesamträumlichen Verträglichkeit des Standortes und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Zielvorstellungen werden vorhandenen Einzelhandelsbetrieben gewisse Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden, die eine Wahrung des vorhandenen Bestandes ermöglichen, aber gleichzeitig auch sicherstellen, dass zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde oder benachbarter Gemeinde nicht beeinträchtigt werden. Auf diese Weise soll einer weiterhin ungesteuerten Ansiedlung auf Grundlage von § 34 BauGB entgegengewirkt werden. Im Übrigen fordert nicht nur § 1 Abs. 3 BauGB, sondern auch § 1 Abs. 4 BauGB im konkreten Fall die Aufstellung eines Bebauungsplans (vgl. Urteil des BVerwG vom 17.09.2003 – 4 C 14/01 – BVerwGE 119, 25).</p>
		<p>Somit ließe sich der Standort nur an den Einzelhandel veräußern bzw. vermieten, so dass es für uns finanziell wichtig ist, die Möglichkeit zu haben, das Grundstück auch an Einzelhandelsunternehmen abzugeben. Andernfalls wird der Wert des Grundstücks mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans deutlich unter den derzeitigen Wert fallen. Dies können wir nicht hinnehmen. Zumal es sich geradezu anbietet, wenn auch noch die neu geplante Zufahrtstraße an die Gutenbergstraße angeschlossen wird, an unserem Standort weiterhin Einzelhandel zu ermöglichen.</p> <p>Eine Ortsmitte zu etablieren, kann kein Grund sein, uns in unseren Rechten so zu beschränken, dass wir unser Grundstück nicht mehr an Einzelhandelsunternehmen veräußern können oder wir selbst den Firmenkompex als Einzelhandel betreiben können bzw. dürfen. Die Stadt sollte noch einmal innehalten und sich überlegen, ob sie weiterhin der Meinung sein sollte, auf dieser "Schiene" weiterzufahren.</p> <p>Investoren kommen und gehen, dort wird gewechselt wie manch einer sein Hemd. Was heute ist, hat morgen keinen Bestand mehr. Die Stadt sollte sich auf den festen Bestand, der in ihrem Gebiet ist, berufen und schützen. Aber nicht "mit Füßen treten" und die seit Jahrzehnten ansässigen Gewerbetreibenden "kalt enteignen".</p>	<p>Privatrechtliche Vermarktungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Das Steuerungsmodell zum Umgang mit den Einzelhandelsnutzungen wurde in den bisherigen Begründungen ausreichend erläutert. Die Regelungen werden für die Auslegungsfassung der Bauleitplanung weiter konkretisiert und detailliert.</p>

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
10	<p>Fortsetzung H. Wagner</p> <p>Dt. Rotes Kreuz DRK-Landesverband Schleswig-Holstein e.V Klaus-Groth-Platz 1 24105 Kiel</p>	<p>Hier können Politiker und Stadtverwaltung einmal zeigen, dass sie etwas mit und für die Ortsansässigen tun und nicht wie weit verbreitet sich auf Kosten anderer versuchen zu profilieren. Um Rückantwort und Stellungnahme wird gebeten. Sehr geehrte Frau Leyk,</p> <p>dem DRK-Landesverband ist bekannt geworden, dass die Gemeinde Schwentinental für den Ostseepark eine neue Zufahrssituation plant. Die neue Zufahrtsstraße soll nach unseren Kenntnissen sehr dicht an den verschiedenen Einrichtungsbereichen unseres DRK- Schul- und Therapiezentrums Ralsdorf vorbeiführen.</p> <p>Als gravierendes Problem sehen wir die deutlich erschwerte Erreichbarkeit des Gewerbegebietes durch Fußgänger und Rollstuhlfahrer. Ist die Situation hier bereits heute mehr als problematisch, so dürfte bei Umsetzung der Pläne noch eine weitgehende Verschärfung die Folge sein.</p> <p>Zur Erläuterung sei zu erwähnt, dass insbesondere die Bewohnerinnen und Bewohner unseres Christof-Husen-Hauses die Einkaufsmöglichkeiten im Ostseepark gerne in Anspruch nehmen. Sie sind Bestandteil unseres Selbständigkeits- und Mobilitätskonzeptes für die uns betreuten Menschen mit Behinderungen. Auch werden regelmäßig die Dienstleistungsangebote (zum Beispiel Therapiepraxen, Friseure, Gastronomie) von unseren Bewohnern in Anspruch genommen.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die protokollierten Vorgespräche mit der Polizeistation Schwentinental am 17.03.2009 und die nachfolgenden, ebenfalls niederschriftlich festgelegten Gespräche, an denen auch Herr Eichfeldt, Frau Ferst und (am 07.05.2009) Herr Straußfeld, als Vertreter der Stadt Schwentinental, beteiligt waren.</p> <p>In den grundlegenden Erörterungen mit dem Polizeihauptkommissarin Kiebusch und Adomeit am 17.03.2009 wurde die Verkehrssituation im Übergangsbereich zur Gutenbergstraße als besonders problematisch gekennzeichnet. Die spezifischen Schwierigkeiten von Menschen mit Behinderung in diesem Verkehrsraum kamen hier zu Sprache.</p> <p>Schon jetzt zeichnet sich dieser Bereich durch eine Verkehrsüberlastung aus.</p>	<p>Gem. aktuellem Konzept wird keine zusätzliche Straßenanbindung gebaut. Durch den geplanten Kreisverkehrsplatz Mergenthaler Str./ Gutenbergstraße wird die Querungssituation an dieser Stelle verbessert.</p> <p>Der angesprochene Bereich sollte aus Bestandssicht überplant werden. Für Verbesserungen wäre ein Eingriff in Privatflächen erforderlich. Durch die geplanten Ansiedlungen wird sich die Verkehrssituation hier (wenn überhaupt) nur marginal ändern, da durch die Optimierungen im Zuge der Mergenthaler Straße und die vorgesehene Verkehrsführung hier keine Mehrbelastungen zu erwarten sind.</p>

Nr.	Private Schreiben vom ....	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Dt. Rotes Kreuz</p>	<p>Es fehlen Orientierungshilfen, die Straßensperre in Richtung Gutenbergstraße wird u.a. von motorisierten Zweiradfahrern oftmals missachtet, die Verkehrssituation wirkt schon heute oft unübersichtlich und, so steht es in der Niederschrift vom 17.03., Fußgänger sind überwiegend auf die Mildtätigkeit und Nachsicht der motorisierten Verkehrsteilnehmer angewiesen um sicher den Gehweg zu wechseln. Dies alles sind wichtige Bedenken.</p> <p>Wir sprechen zurzeit viel von „Inklusion“ und meinen damit die Einbeziehung und Dazugehörigkeit von Menschen mit Behinderung.</p> <p>Die Polizeihauptkommissarin Kiekbusch und Adomeit schließen ihr Gesprächsprotokoll mit der Bemerkung: <i>„Aus den oben genannten Schilderungen ergibt sich die Forderung kurzfristig Hilfe im Verkehrsraum „Gewerbegebiet“ anzubieten, mittel- und langfristig sind bauliche Maßnahmen unausweichlich.“</i> Das diese nicht in den nun angedachten Planungen, die die Situation weiter verschärfen bestehen können, liegt auf der Hand.</p> <p>Die genannten Unterlagen liegen der Stadt Schwentinal vor. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Schriftwechsel der Jahre 2009 und 2010 unter Ihrem Aktenzeichen 630.52000.</p> <p>Darüber hinaus gehen wir von einer ganz erheblichen Belästigung durch Verkehrslärm aus, sollte die neue Zufahrt in Betrieb genommen werden.</p> <p>Wir erwarten hier erhebliche Beeinträchtigungen unseres Schul- und Internatsbetriebes, des Norddeutschen Epilepsiezentrums, der DRK eigenen Wohnhäuser und wie schon erwähnt des Christof-Husen-Hauses.</p> <p>Weiterhin kommt erschwerend hinzu, dass die Zufahrt direkt an der Halle unseres DRK-Hilfszuges Schleswig-Holstein vorbeiführen würde. Durch Aufhebung der mobilen Kfz-Sperre der Henry-Durant-Str. ist heute ein rasches Ausrücken der Einsatzfahrzeuge im Einzelfall, in Richtung der Bundesstraße 76, möglich. Durch die geplante Trasse wird dies erheblich behindert.</p> <p>Wir erwähnen diese Einzelheiten um deutlich zu machen, dass wir an einer Beteiligung am Planungsverfahren im Sinne einer Anhörung dringend interessiert sind und sie auch unbedingt für notwendig halten. Bisher sind wir noch nicht angehört worden.</p> <p>Wir bitten Sie herzlich, dies zu veranlassen und uns Gelegenheit zu geben unsere Bedenken vorzutragen. Für die Suche nach einvernehmlichen Lösungen stehen wir gern zur Verfügung.</p>	<p>Die Anlage einer gesicherten Fahrbahnquerung ist nicht Gegenstand des B-Planes, sondern muss verkehrsrechtlich angeordnet werden. Die Stadt prüft, ob dies weiterverfolgt wird.</p> <p>Die neue Straße ist im Entwurf nicht mehr Bestandteil des Verkehrskonzeptes.</p>

<b>Nr.</b>	<b>Private Schreiben vom ....</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
------------	---------------------------------------	----------------------	--