

Stadt Schwentimental
Die Bürgermeisterin



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

Beschlussvorlage	Nr.:	244/2013	Datum:	11.06.2013
-------------------------	-------------	-----------------	---------------	-------------------

Beratungsfolge:		
Nr.	-	Sitzungstag
1	Stadtvertretung/ Fachausschuss 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	Ausschuss für Bauwesen	
6	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	
7	Hauptausschuss	
8	<input checked="" type="checkbox"/> Stadtvertretung	17.06.2013

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

- 1. TOP:**
B-Plan Nr. 61, 1. Änderung „Lütjenburger Straße / Bahnhofstraße“;
hier: Beschluss über die eingegangenen Anregungen und Hinweise / Satzungsbeschluss

Anlagen:

- Planzeichnung**
- Planzeichenerklärung**
- textliche Festsetzungen**
- Begründung**
- Verkehrliche Stellungnahmen der Wasser- und Verkehrskontor GmbH**
- Standort- und Wirkungsanalyse Bulwien-Gesa**
- Abwägungstabelle zur 1. Änd. B-Plan 61**

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

In der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen der Stadt Schwentimental wurde am 18.04.2013 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 61 „Lütjenburger Straße / Bahnhofstraße“ gefasst. In dem Bauleitplanverfahren ist die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB abgeschlossen. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet, so dass nun über die

eingegangenen Anregungen und Hinweise beraten und beschlossen werden kann. Änderungen oder Ergänzungen ergeben sich aufgrund der Stellungnahmen nicht, so dass verwaltungsseitig vorgeschlagen wird, den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 61 „Lütjenburger Straße / Bahnhofstraße als Satzung zu beschließen.

3. Lösungsvorschlag:

wie Beschlussempfehlung

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

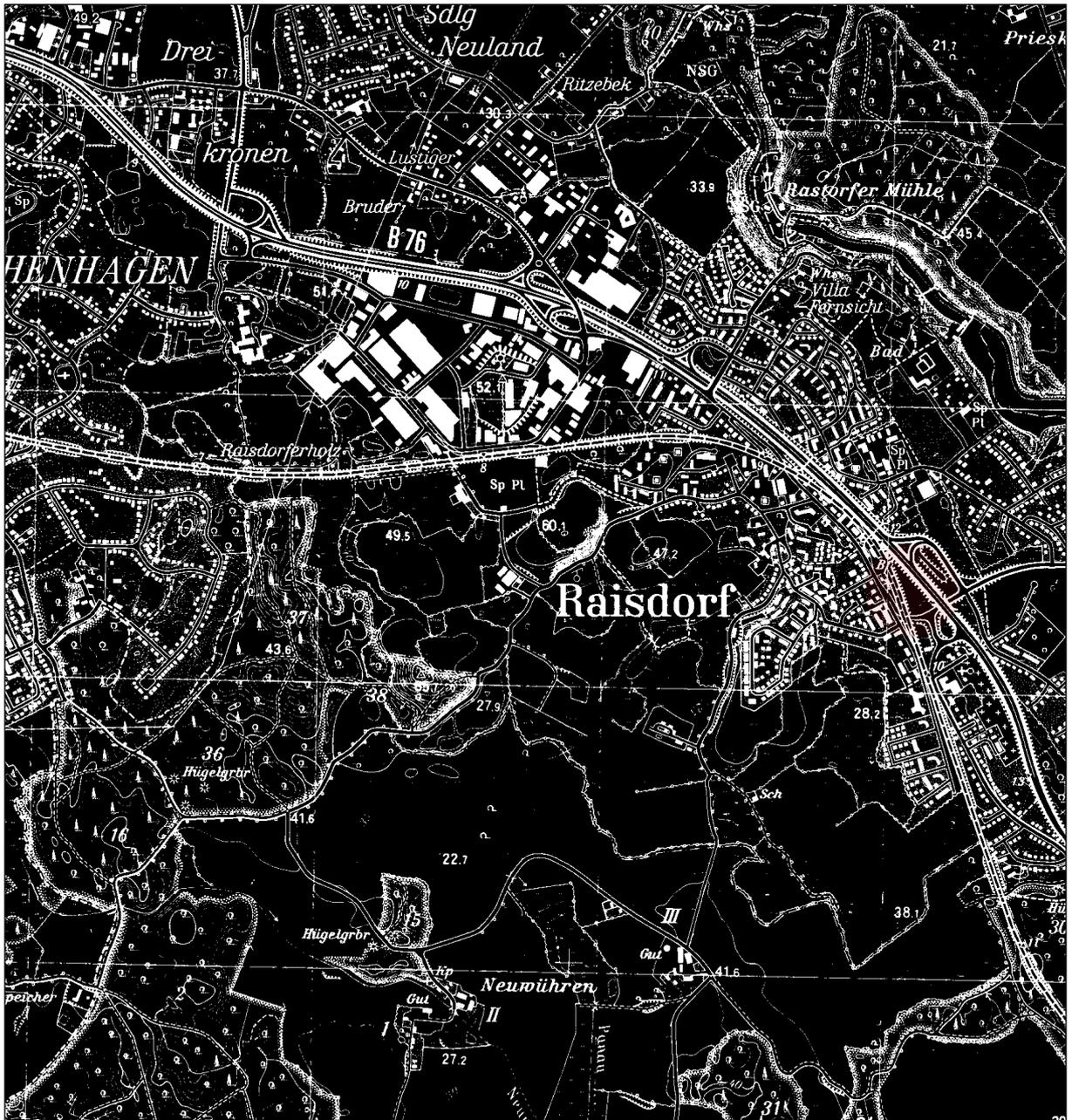
Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden vom Vorhabenträger übernommen.

5. Beschlussempfehlung:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Lütjenburger Straße / Bahnhofstraße“ der Stadt Schwentimental abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hat die Stadtvertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:
 - a. Berücksichtigt wird die Stellungnahme vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein vom 29.05.2013. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle wird bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert.
 - b. Stellungnahme der DB Service Immobilien GmbH vom 08.05.2013. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet und in der weiteren Planung bzw. Umsetzung der Planung berücksichtigt und mit den zuständigen Stellen abgestimmt.
 - c. Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes, Außenstelle Hamburg/Schwerin, vom 30.04.2013. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Alle Hinweise und der Inhalt der Stellungnahme werden bei der weiteren Umsetzung beachtet. Die DB Service Immobilien GmbH wurde beteiligt.
 - d. Stellungnahme des Gewässerunterhaltungsverbandes Selenter See über das Amt Selent-Schlesen vom 29.04.2013. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen wurden dem GUV Schwentine zugeschickt.
 - e. Stellungnahme der Handwerkskammer Lübeck vom 22.05.2013. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Es werden keine Beeinträchtigungen von Handwerksbetrieben erwartet, da keine Betriebe im Geltungsbereich oder im Nahbereich des Plangebietes vorhanden sind.
 - f. Stellungnahme des Landeskriminalamtes, Sachgebiet 323 – Kampfmittelräumdienst vom 13.05.2013. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Untersuchung der Fläche auf Kampfmittel wird vor Beginn der Bauarbeiten vorgenommen. Eine Unterrichtung des Bauträgers erfolgt. Der Hinweis wird in der Begründung zur Klarstellung und Information redaktionell ergänzt.

- g. Stellungnahme der Landrätin des Kreises Plön – Kreisplanung – vom 22.05.2013. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Der Hinweis zu möglichen Bodenfunden wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
 - h. Stellungnahme des NABU Naturschutzbund Deutschland e.V., Landesverband Schleswig-Holstein vom 15.05.2013. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Die Anregung zum Niederschlagswasser wird in der weiteren Planung geprüft. Allerdings wird das Niederschlagswasser wie jetzt auch an das bestehende und ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhaltebecken angeschlossen. Eine Versickerung ist aus derzeitiger Sicht und aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Weitere abwägungsrelevante Anregungen wurden nicht vorgebracht.
2. Im Übrigen wird der Abwägungsempfehlung des Büros B2K aus Kiel gefolgt.
 3. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
 4. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches beschließt die Stadtvertretung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Lütjenburger Straße / Bahnhofstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
 5. Die Begründung mit ihren Anlagen wird gebilligt.
 6. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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



SATZUNG DER STADT SCHWENTENTAL, KREIS PLÖN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61

Für das Gebiet "Lütjenburger Straße", nordwestlich des Einmündungsbereiches der Lütjenburger Straße in die Bundesstraße B 202, zwischen der Bahnlinie Kiel-Lübeck im Westen und der Bundesstraße B 76 im Osten. Das Gebiet umfasst im Wesentlichen das Grundstück Lütjenburger Straße 2

Bearbeitung : 10.04.2012

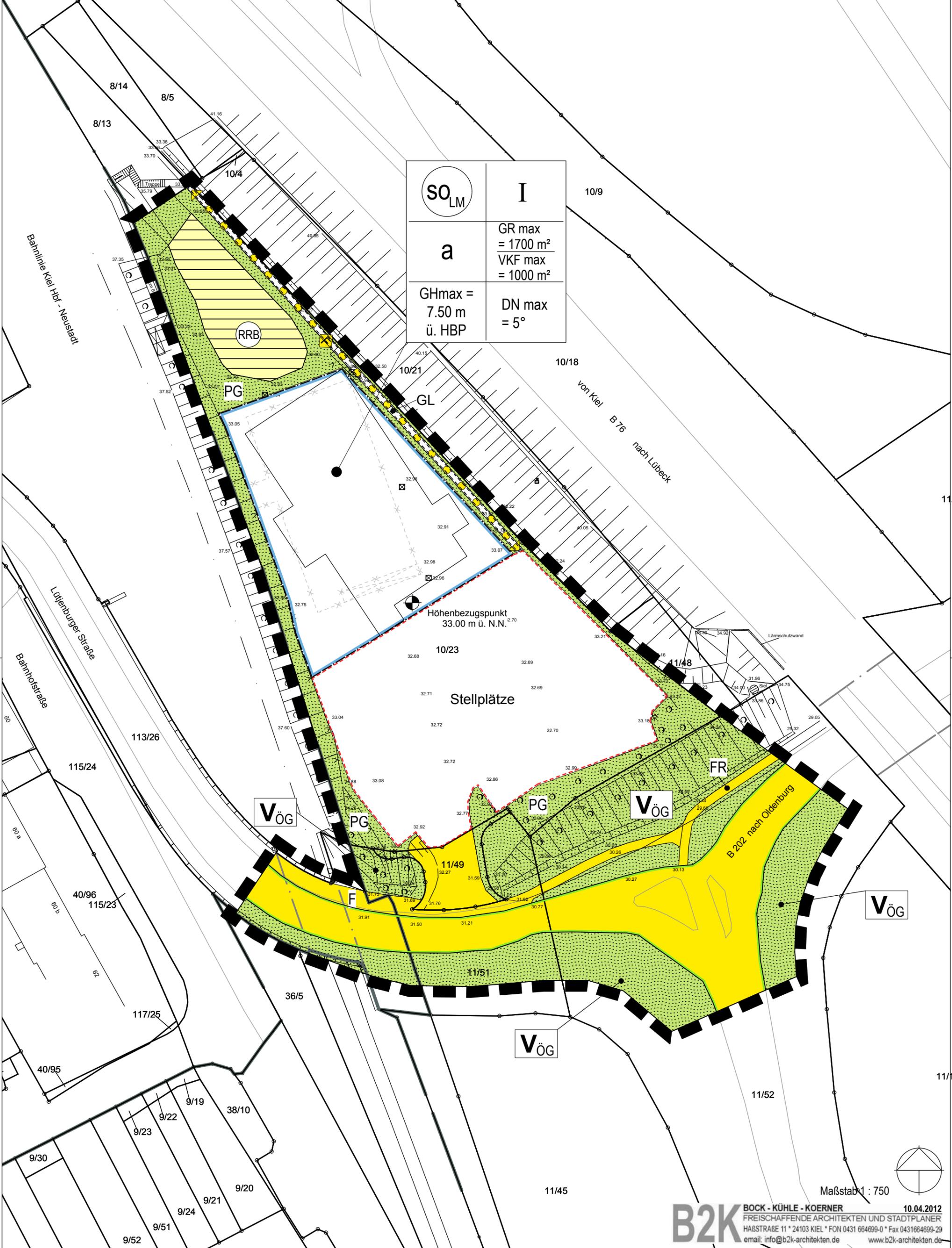
B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
 FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
 HABSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431664699-29
 email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS : REGEL-VERFAHREN VORHABEN- UND ERSCHLIESS-UNGSPLAN (§ 12 BauGB) EINFACHER BEBAUUNGS-PLAN (§ 30 (3) BauGB) VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB) BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS: § 3(1) BauGB § 4(1) BauGB § 4a(2) BauGB § 4(2) BauGB § 3(2) BauGB § 4a(3) BauGB § 1(7) BauGB § 10 BauGB

Teil A: Planzeichnung M 1 : 750



SO_{LM}	I
a	GR max = 1700 m ² VKF max = 1000 m ²
GHmax = 7.50 m ü. HBP	DN max = 5°

Höhenbezugspunkt
33.00 m ü. N.N.

Stellplätze

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61

§ 9 Abs. 7 BauGB



Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Lebensmittelmarkt (Lebensmitteldiscountmarkt)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 11 BauNVO

GR max.
= 1700m²

Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 1700 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

VKF max.
= 1000m²

Verkaufsfläche (VKF) als Höchstmaß, z.B. 1000m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

GHmax =
7.50m
ü.HBP

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Maximal zulässige Gebäudehöhe über Höhenbezugspunkt (HBP)
z.B. 7.50 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

a

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Abweichende Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

DN = 5°

Gebäudegestaltung

Geneigtes Dach, mit einer zulässigen Dachneigung
von z.B. 5°

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO



Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

RF

mit öffentlichem Rad- und Fußweg

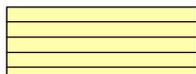
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

F

mit öffentlichem Fußweg

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigungen sowie für Ablagerungen



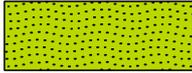
Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Grünflächen

Flächen

Grünflächen



Grünfläche
PG - private Grünfläche; ÖG - öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung



Verkehrsgrün als öffentliche Grünfläche (ÖG)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PG

Private Grünfläche (PG)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Sonstige Planzeichen



Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



GL

Mit Geh-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten
der Allgemeinheit, der Ver- und Entsorgungsbetriebe
der Stadt Schwentimental, sowie der Rettungsdienste

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB

Grundnutzung

Sondergebiet Lebensmittelmarkt (Lebensmitteldiscountmarkt)

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, vorhanden

10/23

Flurstücksbezeichnung

32.70

Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N., z.B. 32.70



Fußwegeverbindung



Bebauung, künftig fortfallend



Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe über Normalnull, z.B. 33.00 m ü.N.N.

TEIL

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 und § 16 BauNVO)

- 1.1 Das sonstige Sondergebiet (**SO_{LM}**) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (Lebensmitteldiscountmarkt) gem. § 11 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb für den vorwiegend periodischen Bedarf mit einer Grundfläche (GR) bis maximal 1.700 m² und einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 1.000 m².
- 1.2 In dem sonstigen Sondergebiet (**SO_{LM}**) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (Lebensmitteldiscountmarkt) sind folgende Nutzungen ebenfalls zulässig:
- Lebensmittelhandwerk
 - Dienstleistungsbetriebe
 - Gebäude und Räume für freie Berufe
- Die Flächen der v.g. Nutzungen werden nicht auf die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.000m² angerechnet. Diese v.g. Nutzungen sind nur zulässig wenn sie sich gegenüber der Hauptnutzung (Ziffer 1.1) in Grundfläche und Baumasse unterordnen.
- 1.3 Zusätzlich zu den oben genannten Verkaufsflächen sind temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen im Außenbereich bis maximal 100 m² in dem sonstigen Sondergebiet (**SO_{LM}**) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (Lebensmitteldiscountmarkt) zulässig. Diese Verkaufsfläche wird nicht auf die v.g. beschriebene Verkaufsfläche innerhalb der ortsunveränderlichen baulichen Anlagen angerechnet und ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1 Gebäudehöhen:
Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH_{max}) in dem Sondergebiet (**SO_{LM}**) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (Lebensmitteldiscountmarkt) werden gemessen von dem auf dem Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches einschließlich von Dachaufbauten. Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe.
Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend festgesetzt zulässig:
Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 2,00m zulässig.

3. Bauweise und maximal überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19, § 22 und § 23 BauNVO)

- 3.1 Bauweise:
In dem sonstigen Sondergebiet (**SO_{LM}**) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (Lebensmitteldiscountmarkt) ist in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Gebäude mit den nachfolgenden Maßen innerhalb der festgesetzten Baufläche (BFL) wie folgt zulässig:
mit einer maximalen Länge von 58,00 m und einer maximalen Breite von 38,00 m.
In der v.g. abweichenden Bauweise sind Gebäude in "offener" Bauweise mit den gesetzlichen Grenz- und Abstandsflächen gem. LBO SH mit den v.g. festgesetzten maximalen Gebäudemaßen zulässig.
- 3.2 Überbaubare Grundfläche:
Die zulässige Grundfläche in dem sonstigen Sondergebiet (**SO_{LM}**) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (Lebensmitteldiscountmarkt) ist durch die Grundflächen der baulichen Anlagen und von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,80 zulässig.

4. **Ste** **Bau**
(§ 9) Die h te u s rb zul inner-

5. **We**
5 W c -fl z ss i-

5.2 Im s m Sta (SO_{LM}) m i L Im "(L) f) b eh

5 Unz Fa a . h ss

6. **G** **/b** **Sc** **B2K** **BOCK - KÜHLE - KOERNER** **10.04.2013**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HABSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

6 Erh v m Der v Ba v h. Bö
G - u

4.

**Stellplatzflächen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**

Die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und inner-
halb der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze mit Ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen zulässig.

5.

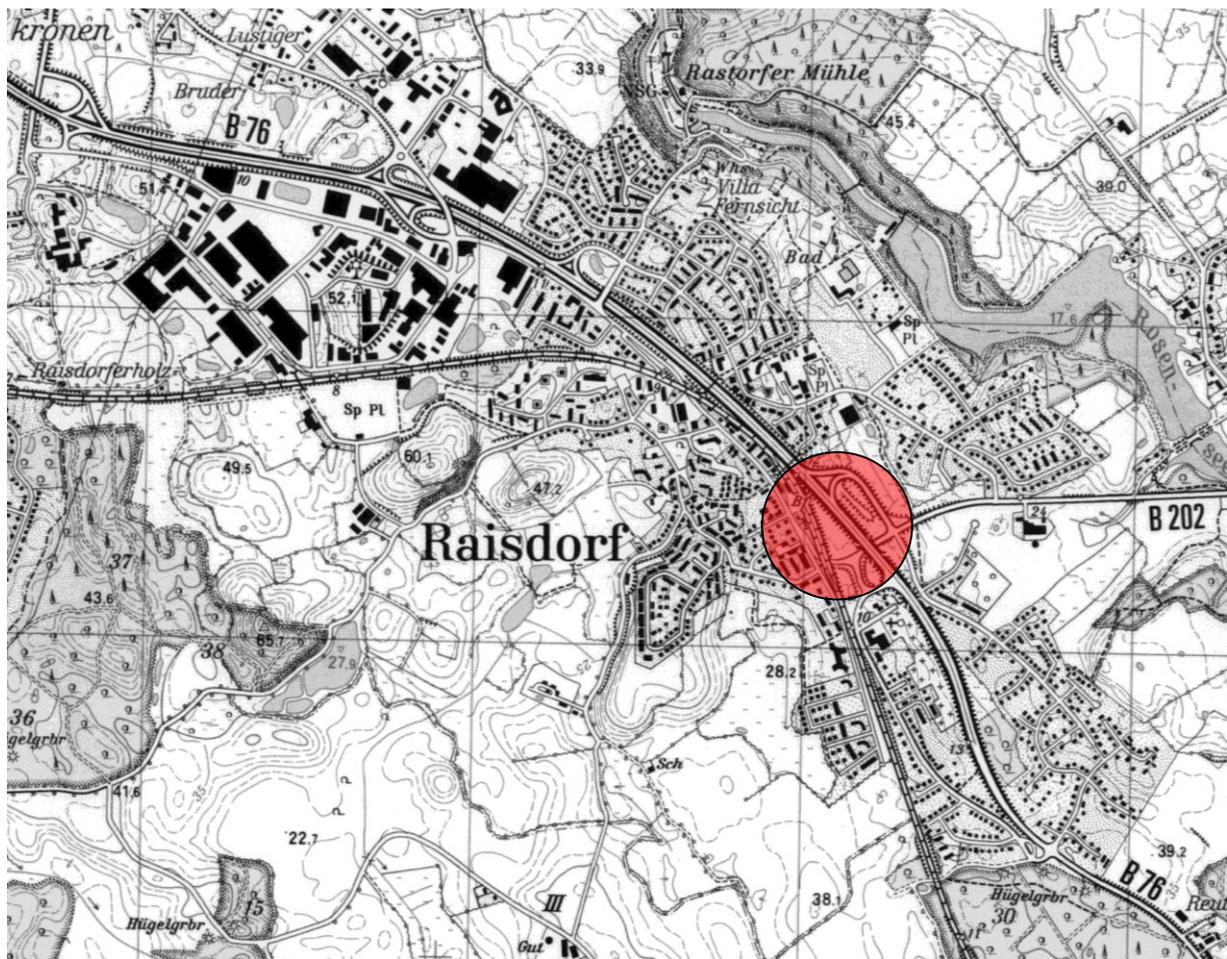
Werbeanlagen (§9. Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 5.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an der Stätte ihrer Leistung, und nur unterhalb der Traufe und in den Giebelberei-
chen/ -flächen zulässig.
- 5.2 Im Bereich der Zufahrt ist eine freistehende Sammelwerbeanlage (Pylon/ Standfahne) für die Einzelhandelsnutzungen des
sonstigen Sondergebietes (SO_{LM}) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmart“ (Lebensmitteldiscountmarkt) bis zu einer
maximalen Gesamthöhe von 8,00 m zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlage wird gemessen über der an ihrem
Standort vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der freistehenden Werbeanlage.
- 5.3 Unzulässig sind Werbeanlagen auf dem Dach. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
Fahnenmasten sind zu Werbezwecken zulässig.

6.

Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB i.V.m. § BNatSchG)

- 6.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Der am Plangebietsrand (am vorh. Bahndamm und auf den vorh. Böschungen an der Lütjenburger Straße) und auf dem
Grundstück des Marktes vorhandene Baum- und Strauchbewuchs ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine
gleichwertige Neuanpflanzung zu ersetzen.
- 6.2 Begrünung bzw. Eingrünung der Stellplatzanlage:
Die befestigte Stellplatzanlage ist durch insgesamt 20 Einzelbäume (incl. der bisher 12 Einzelbäume innerhalb der Stell-
platzfläche) heimischer Art einzugrünen. Können die bisher innerhalb der Stellplatzfläche verteilten 12 Einzelbäume nach
der Umgestaltung dort aus Platzgründen nicht mehr untergebracht werden, ist stattdessen eine Reihe aus 12 Bäumen ent-
lang des östlichen Randes der Stellplatzanlage zu pflanzen. Für diese Baumpflanzung sind 3 x verpflanzte Hochstämme
mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu verwenden. In befestigten Flächen muss die offene Pflanzfläche mind. 6 m²
umfassen.



Begründung

zur 1. Änderung des B-Plan Nr.61 der Stadt Schwentinental, Kreis Plön

für das Gebiet: „Lütjenburger Straße/ Bahnhofstraße“, nordwestlich des Einmündungsbereiches der Lütjenburger Straße in die Bundesstraße B 202, zwischen der Bahnlinie Kiel-Lübeck im Westen und der Bundesstraße B 76 im Osten. Das Gebiet umfasst im Wesentlichen das Grundstück Lütjenburger Straße 2

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel – Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71, 24161 Altenholz info@matthiesen-schlegel.de

Stand: 10.04.2013

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Parallelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) – Vereinf. Verfahren (13 BauGB) –
Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3(1) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung	3
1.3	Anlass der Planung.....	4
1.4	Ziele und Inhalte der Planung	4
1.5	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
1.5.1	Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	5
1.5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000)	6
1.5.3	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (November 1971).....	7
2	FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61..	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen.....	8
2.2.1	Bauweise, Baugrenzen	8
2.2.2	zulässige Grundfläche (GR).....	9
2.2.3	Sortimente und Verkaufsflächen	9
2.2.4	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	9
2.3	Baugestalterische Festsetzungen	10
2.3.1	Werbeanlagen.....	10
2.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	10
2.5	Emissionen (Schall)	11
2.6	Grünordnung.....	11
2.6.1	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
2.6.2	Begrünung bzw. Eingrünung der Stellplatzanlage	12
2.7	Ver- und Entsorgung	12
2.8	Altlasten und Bodenfunde.....	13
2.9	Bodenordnende Maßnahmen.....	13
3	AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG	13
3.1	Standort- und Wirkungsanalyse	13
4	ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat am 25.02.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Schwentinental für das Gebiet „Lütjenburger Straße / Bahnhofstraße“, nordwestlich des Einmündungsbereiches der Lütjenburger Straße in die Bundesstraße B 202, zwischen der Bahnlinie Kiel-Lübeck im Westen und der Bundesstraße B 76 im Osten, im Wesentlichen für das Grundstück Lütjenburger Straße 2 gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2585), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, Geltung ab 01.03.2012 und dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010.

Stand des Verfahrens:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Schwentinental wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, allerdings wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB in Form einer im März 2013 durchgeführten öffentlichen Auslegung, sowie eine frühzeitige Beteiligung der wichtigsten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2(2) BauGB durchgeführt, um im Vorwege wichtige Anregungen, die für die Planung evtl. erforderlich sein könnten, abzufragen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Am wurde durch die Stadtvertretung von Schwentinental der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und den Trägern öffentlicher Belange haben gemäß § 3 (2) und § 4 (2) Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom bis abzugeben.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung

Kommunalpolitisch gehört die an den Siedlungsraum der Landeshauptstadt Kiel grenzende Stadt Schwentinental mit ihren ca. 13.600 Einwohnern zum Kreis Plön. Beide Stadtzentren sind ca. 12 km voneinander entfernt und durch die in diesem Abschnitt vierspurig ausgebaute Bundesstraße 76 (B76) verbunden. Die B 76 teilt die Stadt in einen Nord- und einen Südabschnitt und bindet die Stadt an die Landeshauptstadt, an Lübeck und das überregionale Verkehrsnetz (A 21, A 25, B 202) an. Parallel zur B 76 verläuft die Bahnstrecke von Kiel nach Lübeck mit Bahnhof im OT Raisdorf.

Die gute Verkehrsanbindung bedingte in den vergangenen 40 Jahren, dass sich das Gewerbe- und Einkaufsgebiet „Ostseepark“ (OT Raisdorf) etablieren konnte, das heute das räumliche Bindeglied zwischen den beiden Ortsteilen darstellt.

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Einmündungsbereiches der Lütjenburger Straße in die Bundesstraße B 202, zwischen der Bahnlinie Kiel-Lübeck im Westen und der Bundesstraße B 76 im Osten. Das Gebiet umfasst Flurstücke der Flur 4 sowie ein Flurstück teilweise der Flur 12 in der Gemarkung Raisdorf sowie Teilflächen der Lütjenburger Straße und hat eine Fläche von ca. 13.000m².

Von der Lütjenburger Straße aus betrachtet liegt das Plangebiet einige Meter höher. Daher ist an der Straße eine hohe Böschung ausgebildet, die im Anschluss an die B 76 einen Höhenunterschied von 5-6 m überwindet. Aktuell wird das Gebiet durch einen seit 2001 dort ansässigen ALDI-Markt genutzt. Dieser ist trotz der Lage zwischen den Bahngleisen und der Bundesstraße durch einen Rad- und Fußweg gut an den Bahnhof und die umliegenden Wohngebiete angebunden.

1.3 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Schwentinal ist die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes an der „Lütjenburger Straße 2“. Die derzeitige Verkaufsfläche soll von rd. 700 m² auf eine maximale Verkaufsfläche (VKFmax) von 1.000 m² vergrößert werden.

Die geplante Vergrößerung beruht auf einer neuen Marktkonzeption, die allerdings nur durch einen Abriss des bestehenden Marktes und einen Neubau möglich bzw. wirtschaftlich ist.

1.4 Ziele und Inhalte der Planung

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Einzelhandelbetriebes ist nicht mit einer wirksamen Erhöhung des Sortiments und damit mit einer höheren Anliefer- und Verkehrsfrequenz verbunden, sondern dient lediglich einer verbesserten Warenpräsentation, sowie einer neuen gestalterischen Erscheinung der baulichen Anlage. Aufgrund des bestehenden B-Planes sind durch die Erweiterung im Innenbereich keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie auf die Umwelt- und Naturbelange zu erwarten. Bezüglich der Erhöhung der Verkaufsfläche um ca. 300m² werden ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen in der Stadt Schwentinal oder in den Nachbarorten zu erwarten sein (vgl. Ziffer 3.1 Standort- und Wirkungsanalyse).

Planerisches Ziel ist, die Neuordnung einer innerörtlich bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzung. Damit einhergehend soll eine Anpassung der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen an die heutigen Markterfordernisse vorgenommen werden, um wettbewerbsfähig gegenüber anderen Einzelhandelbetrieben zu bleiben. Aus diesem Grund und um das geplante Vorhaben in das Ortsbild einzufügen werden auch die angrenzenden Frei- und Grünflächen im Bereich der Stellplatzfläche teilweise neu geordnet.

1.5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungsplan“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB). Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

1.5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt. Der LEP enthält im Hinblick auf den Plangeltungsbereich folgende Darstellungen bzw. Aussagen, die zu berücksichtigen sind:

Die Stadt Schwentinental ist im LEP dem „Verdichtungsraum“ des Oberzentrum Kiel zugeordnet (Anhang 2 des LEP) und gehört somit gleichzeitig zum „Ordnungsraum“ der Landeshauptstadt und ist zudem als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen.

Aussagen zur Siedlungsentwicklung

In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu sollen die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie Luft- und Seeverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden (1.3, 2G, LEP). Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass auf Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden (2.6, 1G, LEP). Art und Umfang großflächiger Einzelhandelseinrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbeziehungswesen Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot). Dementsprechend vorbehalten sind Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung Einkaufseinrichtungen mit höchstens 800 m² Verkaufsfläche je Einzelhandelsvorhaben. In den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 sind, soweit die Nahbereichsgröße das zulässt, auch Einkaufseinrichtungen mit mehr als 800 m² ausnahmsweise möglich. Das gilt insbesondere für Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (2.8 5Z LEP).

Bewertung: Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 entsprechen den Vorgaben des LEP zur Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung. Der bestehende Lebensmittelmarkt in der „Lütjenburger Straße/ Bahnhofstraße“ wird anhand der vorliegenden Planung abgerissen und in Verbindung mit einer neuen Marktkonzeption und eines Neubaus vergrößert. Somit werden bereits genutzte Flächen neu überplant. Eine Überschreitung der nach 2.8 5Z LEP SH 2010 zulässigen 800m² Verkaufsfläche je Einzelhandelsvorhaben ist damit zu begründen, dass der Lebensmittelmarkt als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete dient. Im OT Raisdorf sind heute ca. 550 Gewerbebetriebe ansässig, aufgeteilt auf zwei vorhandene Gewerbegebiete: Gewerbegebiet Raisdorf-West und Gewerbegebiet Klausdorf/Raisdorf in Raisdorf Nord. Innerhalb dieser ausgewiesenen Gewerbegebiete wurden u.a. mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe errichtet. Damit ist der Bedarf an Einzelhandelsunternehmen mit zentrenrelevanten Sortimenten in der Stadt Schwentental gedeckt, nicht jedoch die Versorgung der dem B-Plan-Gebiet nahe gelegenen Ortsteile Dütschfelderredder, Reuterkoppel und Preetzer Straße. Das geplante Vorhaben folgt den Aussagen des Landessentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010.

Aussagen zu Tourismus und Erholung

Die Stadt Schwentental liegt nicht innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung (*Karte des LEP*).

1.5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungs- bzw. Entwicklungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan jedoch älter, als der Landesentwicklungsplan (LEP). Aus diesem Grund ist bei widersprüchlichen Aussagen vorrangig den Ausführungen des LEP zu folgen.

Aussagen zur Siedlungsentwicklung

Der Regionalplan folgt in allen Aussagen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes 2010. Der Regionalplan für den Planungsraum III stellt (*Ziff. 6.3. Nr. 1*) als Ziel eine siedlungsgemäße und wirtschaftliche Entwicklung der Siedlungsachsen, unter anderem im Bereich Zentraler Bereich Kiel-Ostufener – Kiel-Elmschenhagen – Klausdorf – Raisdorf – Preetz (mit Schellhorn) dar. *Aufgrund der durch die natürlichen Gegebenheiten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten von Klausdorf und Raisdorf kommt der Stärkung des äußeren Achsen Schwerpunktes Preetz auf der Achse Kiel – Preetz besondere Bedeutung zu (6.3 Z(2) RP III).*

Durch den Abriss und Neubau des bestehenden ALDI-Marktes in Verbindung mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 300 m² werden bereits genutzte Fläche neu strukturiert und wirtschaftlich optimal ausgenutzt. Es werden keine zusätzlichen oder neuen Flächen ausgewiesen, was den eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten von Schwentental zu Gute kommt.

Aussagen zu Tourismus und Erholung

Der Regionalplan weist Schwentental nicht als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung aus.

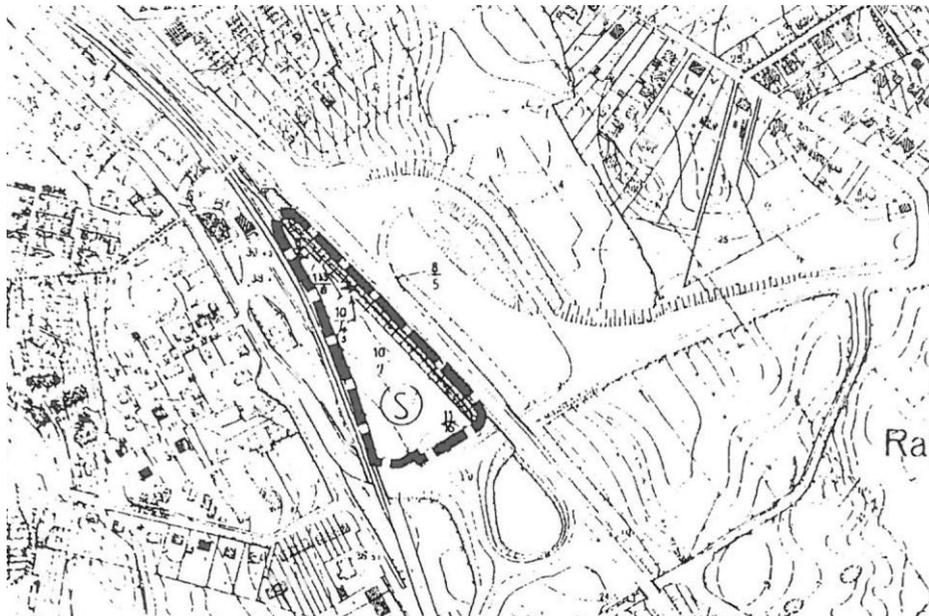
Aussagen zu regionaler Freiraumstruktur

Im Ordnungsraum Kiel sind zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung regionale Grünzüge ausgewiesen (Karte RP). Die Stadt Schwentental wird von einem regionalen Grünzug umschlossen, der in Bereichen gleichzeitig ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet für den Naturschutz darstellt. *Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Beeinträchtigungen der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren vermieden werden. In den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen (5.8, Z (3), RP III).* Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist aufgrund des großen räumlichen Abstandes nicht von den regionalen Freiraumstrukturen betroffen.

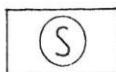
Das geplante Vorhaben folgt den Aussagen des Regionalplanes für den Ordnungsraum III.

1.5.3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (November 1971)

Der bestehende F-Plan (durch die 27. Änderung des F-Planes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf) und der Ursprungsbebauungsplan Nr. 61 weisen den Geltungsbereich dieser 1. Änderung bereits als Sonderbaufläche bzw. sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ aus, so dass das Entwicklungsgebot gem. § 8(2) BauGB berücksichtigt wird.



LEGENDE



SONDERBAUFLÄCHE

§5 Abs. 2 Nr. 1 Bau GB IN VERBINDUNG
MIT §1 Abs.1 Nr.4 Bau NVO

2 FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61

Sämtliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Schwentimental sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Sondergebietes (SO_{LM}) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen und die Möglichkeit für eine ortsverträgliche gewerbliche Erweiterung geschaffen wird.

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Lebensmittelmarkt (Lebensmitteldiscountmarkt) (SO_{LM})

Gemäß den Planungsansätzen wird der Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes an der „Lütjenburger Straße“ als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO_{LM}) ausgewiesen.

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO_{LM}) ist erforderlich, da es sich bei dem geplanten Lebensmittelmarkt mit der als maximal festgesetzten Verkaufsfläche (VKF_{max}) von 1000m² um *großflächigen Einzelhandel* (> 800m² Geschoßfläche) handelt und dieser nur in Kerngebieten (MK) und sonstigen Sondergebieten (SO) zulässig ist (§ 7 + § 11 BauNVO). Die Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Schwentimental schließen jedoch eine Ausweisung als Kerngebiet (MK) aus.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO_{LM}) sind ebenfalls Nutzungen der Lebensmittelhandwerke, Dienstleistungsbetriebe und Gebäude und Räume für freie Berufe zulässig, wenn sie sich gegenüber der Hauptnutzung (Lebensmitteldiscountmarkt) in Grundfläche und Baumasse unterordnen. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt durch weitere Nutzungen und Dienstleistungen zu ergänzen und gleichzeitig den Lebensmitteldiscounter als Einzelhandelseinrichtung zu sichern.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen

2.2.1 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Als Bauweise für das sonstige Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO_{LM}) wird eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt. Diese Form der Bauweise ist erforderlich, um die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.000m² zu ermöglichen.

Der Gebäudestandort des Neubaus für den Lebensmittelmarktes im sonstigen Sondergebiet (SO_{LM}) entspricht dem Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes im nördlichen Be-

reich des Geltungsbereiches, um weiterhin zwischen dem Markt und der Erschließungsstraße ausreichend Kundenstellplätze schaffen zu können.

2.2.2 zulässige Grundfläche (GR)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

In dem sonstigen Sondergebiet (SOLM) wird für den Neubau des Lebensmittelmarktes eine Grundfläche von maximal 1.700 m² festgesetzt. Diese bauliche Größenbeschränkung wird vorgenommen, um zwar die geplante Vergrößerung des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen aber Unverhältnismäßigkeiten zu der Umgebungsbebauung sowie Auswirkungen auf umliegende Einzelhandelseinrichtungen auszuschließen.

2.2.3 Sortimente und Verkaufsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Über den Teil B-Text des Bebauungsplanes werden auch die zulässigen Sortimente sowie die maximal zulässigen Gesamtverkaufsflächen für die Sondergebietsfläche (SOLM) festgesetzt. Die Festsetzungen ergeben sich aus der Zielsetzung für den Neubau des bestehenden Lebensmittelmarkt eine sinnvolle Erweiterung zu ermöglichen ohne dabei negative städtebauliche Entwicklungen zu schaffen.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF_{max}) für den Lebensmittelmarkt wird auf maximal 1.000 m² begrenzt, wobei das Warensortiment vorwiegend Waren des periodischen Bedarfs umfasst. Der Umfang der zugelassenen Ergänzungssortimente und Aktionsangebote (Tannenbaumverkauf, Frühjahrsartikel usw.) durch temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen im Außenbereich (bis zu 100m²) entspricht, der beim Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion üblichen Größenordnung.

2.2.4 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3 , § 18 und § 20 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird die Höhe der baulichen Anlagen mit einer maximalen Höhe (GH_{max}) über einem Höhenbezugspunkt auf dem Flurstück 10/23 mit 33,00 m ü. N. N. festgesetzt. Die Wahl der Höhenfestsetzungen durch einen Höhenbezugspunkt über N.N. wurde getroffen, da diese leichter zu kontrollieren und einzuhalten ist. Damit ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung in das umgebende Ortsbild einfügt.

Für den Lebensmittelmarkt ist eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m ü. Höhenbezugspunkt im Rahmen einer eingeschossigen Bauweise [I] festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass sich der Lebensmittelmarkt mit seinen baulichen und technischen Gegebenheiten innerhalb des gesamten Baufensters als eingeschossiger Baukörper einpasst.

2.3 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

2.3.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen zweckbedingt eine möglichst große Fernwirkung entfalten. Damit verbunden ist gleichzeitig ein besonderes Risiko für das Ortsbild. Aus diesem Grund werden die Werbeanlagen in Art und Größe auf ein absolut notwendiges und nicht störendes Maß begrenzt.

2.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Erschließung, fließender Verkehr

Die Erschließung des sonstigen Sondergebietes (SO_{LM}) erfolgt wie zuvor auch über die bestehende Zufahrt von der Lütjenburger Straße im südlichen Teil des Plangebietes. Aus derzeitiger Sicht wird durch die Erhöhung der Verkaufsfläche keine Mehrbelastung oder eine negative Auswirkung auf den Zufahrts- und Kreuzungsbereich an der B 202 zu erwarten sein. *Die vorhandene Grundstückszufahrt zur Stellplatzanlage des ALDI-Marktes stellt auch langfristig mit erweiterter Verkaufsfläche eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre sicher. Es werden keine baulichen Maßnahmen im Bereich der äußeren Erschließung erforderlich* (Verkehrliche Stellungnahme des WVK, Anlage 1).

Sichtdreiecke

Ausgehend von einer gefahrenen Geschwindigkeit von 30km/h auf der Lütjenburger Straße in Höhe des Plangebietes sind an der Einmündung der bestehenden Zu- und Abfahrt des Lebensmitteldiscountmarktes in die Lütjenburger Straße gemäß RAS-K1 Abs. 3.4.3 Sichtdreiecke für die Anfahrtssichtweite mit Schenkellängen von 30,00 m auf der Lütjenburger Straße, gemessen von der Achse der bestehenden Zufahrt und einer Schenkellänge von 3,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Lütjenburger Straße erforderlich. In den Sichtflächen liegen keine privaten Grundstücke, eine textliche Festsetzung für die Freihaltung der Sichtflächen ist daher nicht erforderlich.

Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Die Stellplätze und Nebenanlagen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplatzanlagen errichtet werden. Dabei ist die Einhaltung der gemäß § 19 BauNVO vorgegebenen GRZ von 0,8 zwingend einzuhalten.

Derzeit existieren für den Lebensmitteldiscountmarkt 115 Stellplätze. In Verbindung mit der Erweiterung bzw. des Neubaus des Lebensmittelmarktes wird die zugehörige Stellplatzanlage sowie die umliegenden Grünflächen neu strukturiert. Die bestehenden Kundenstellplätze werden jeweils von 2,50 m auf 2,80 m verbreitert. Aufgrund der begrenzten Größe der Stellplatzanlage entfallen durch die Umstrukturierung voraussichtlich 27 Stellplätze, sodass südlich des bestehenden Lebensmittelmarktes künftig ca. 88 Kundenstellplätze zur Verfügung

stehen werden. Die geringe Anzahl der Stellplätze lässt sich mit einem komfortableren Ein- und Ausladen der Lebensmittel für die Kunden begründen. Vor allem im Bereich von Lebensmittelmärkten sind ausreichend groß dimensionierte Stellplätze aufgrund des Umganges mit den Einkaufswagen ein wichtiger Gesichtspunkt der Kunden bei der Wahl der Einzelhandelseinrichtungen. Basierend auf der Umstrukturierung des Marktes und der verbesserten Parkplatzsituation wird der Lebensmittelmarkt trotz der geringeren Anzahl an Kundenstellplätzen seine Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Einzelhandelseinrichtungen beibehalten können.

Mit Rechten zu belastende Flächen

(§9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB)

Die Fußwegeverbindung des Sondergebietes Lebensmittelmarkt (SO_{LM}) wird mit einem Geh- und Leitungsrecht (GL) zugunsten der Allgemeinheit, der Ver- und Entsorgungsbetriebe der Stadt Schwentental sowie der Rettungsdienste festgesetzt. Diese Maßnahme ist erforderlich, um eine dauerhafte fußläufige Anbindung des Lebensmittelmarktes an die umliegenden Wohngebiete und den Bahnhof OT Raisdorf sicher zu stellen.

2.5 Emissionen (Schall)

Aufgrund der vorhandenen Lage und den angrenzenden sehr schallintensiven Nutzungen (Bahn/ Bundesstraßen) sowie der vorhandenen Schallschutzmaßnahmen, sind durch die Erweiterung bzw. durch den Einzelhandelsbetrieb insgesamt keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Es werden daher keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich und in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 festgesetzt.

2.6 Grünordnung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Schwentental wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch werden Aussagen zur Grünordnung und zu den Veränderungen der Freiflächen getroffen.

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf den Erhalt des für die Eingrünungsfunktion maßgeblichen „Gerüst Grün“ ab. Hierbei handelt es sich um die bestehenden Bäume und Sträucher, wobei die Bodendecker-Gehölze hier nicht den Sträuchern zuzurechnen sind. Im Übrigen beschränken sich die Festsetzungen auf die Randbereiche des sonstigen Sondergebietes (SO_{LM}) die den Lebensmitteldiscountmarkt mit einer privaten Grünfläche einfasst und gleichzeitig als Abstandsfläche zur B76, den Bahngleisen sowie dem öffentlichen Straßenraum dient.

2.6.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i.V.m. § BNatSchG)

Der am Plangebietsrand (am vorh. Bahndamm und auf den vorh. Böschungen an der Lütjenburger Straße) und auf dem Grundstück des Marktes vorhandene Baum- und Strauchbewuchs ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichwertige Neuanpflanzung zu ersetzen. Somit wird der Lebensmittelmarkt weiterhin durch die bestehenden Bäume und Sträucher eingefasst und befindet sich etwas separiert von der angrenzenden Bahnlinie und dem öffentlichen Straßenraum. Die Eingrünung des Lebensmittelmarktes steigert die Einkaufsqualität des Marktes.

2.6.2 Begrünung bzw. Eingrünung der Stellplatzanlage

Die befestigte Stellplatzanlage ist durch insgesamt 20 Einzelbäume (inkl. der bisher 12 Einzelbäume innerhalb der Stellplatzfläche) heimischer Art einzugrünen. Können die bisher innerhalb der Stellplatzfläche verteilten 12 Einzelbäume nach der Umgestaltung dort aus Platzgründen nicht mehr untergebracht werden, ist stattdessen eine Reihe aus 12 Bäumen entlang des östlichen Randes der Stellplatzanlage zu pflanzen. Für diese Baumpflanzung sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu verwenden. In befestigten Flächen muss die offene Pflanzfläche mind. 6 m² umfassen.

Die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes wird durch die bestehenden Bäume gegliedert. In Verbindung mit der Umstrukturierung der Kundenstellplätze ergibt sich ein neues Abstandsraaster, da die einzelnen Stellplätze von 2,50 m auf 2,80 m vergrößert werden. Das neue Raster der Stellplatzanlage orientiert sich nicht an den derzeitigen Positionen der Bäume, sondern an der bestmöglichen Ausnutzung der Stellplatzfläche, um den Kunden des Lebensmittelmarktes ein qualitätvolles Ein- und Ausparken zu ermöglichen. Können die erforderlichen Parkplatz- und Durchfahrtsgrößen auch durch eine veränderte Positionierung der bestehenden Bäume nicht eingehalten werden, sind diese zu ersetzen. In diesem Fall sind 12 Einzelbäume entlang des östlichen Randes des Geltungsbereiches zu pflanzen und dort dauerhaft zu erhalten.

Ergibt sich die Möglichkeit die bestehenden 12 Bäume in die neu strukturierte Stellplatzanlage durch Verpflanzungen zu integrieren, werden diese durch zusätzliche Bäume ergänzt, um ein stimmiges und vollständiges Bild der Durchgrünung der Stellplatzanlage zu schaffen. Die Pflanzqualitäten sind dem Teil B-Text Ziffer 6.2 zu entnehmen.

2.7 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und eine Überplanung bestehender Nutzungen handelt, sind die betreffenden Flurstücke bereits voll erschlossen bzw. können an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Schwentental angeschlossen werden.

Die Hydraulik bzw. die Entwässerung des Oberflächenwassers, aber auch die Schmutzwasserbeseitigung werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Grundsätzlich werden die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanäle, Regenwasserrückhaltebecken usw.) genutzt und falls erforderlich erweitert. Ein Nachweis bzw. Genehmigungsantrag erfolgt, wie schon v.g. im Baugenehmigungsverfahren.

2.8 Altlasten und Bodenfunde

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2.9 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind – falls erforderlich – auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

3 AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 um eine Überplanung bereits bebauter Flächen handelt, sind die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens nur gering. Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt wird abgerissen, neu aufgebaut und in diesem Zuge auf eine maximale Verkaufsfläche von 1000m² erweitert. Gleichzeitig wird die Stellplatzfläche neu strukturiert und die Anlieferbereiche verbessert. Es werden nur im geringen Maße zusätzliche Flächen versiegelt und soweit es möglich ist, die bestehenden Elemente innerhalb des Geltungsbereiches erhalten und in ihrer Eigenart gesichert.

Die Stadt Schwentinal erhält durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 die Möglichkeit die Nahversorgung durch den Lebensmitteldiscountmarkt für die Bevölkerung innerhalb der südlichen Wohngebiete des Ortsteils Raisdorf zu sichern. Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes, sowie die Umstrukturierung der Stellplatzanlage wird eine Anpassung der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung an die heutigen Markterfordernisse geschaffen, die in direkter Verbindung zu einer Verbesserung der Einkaufsbedingungen für die Kunden steht.

3.1 Standort- und Wirkungsanalyse

Durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes an der Lütjenburger Straße wird der Standort des Nahversorgers in diesem Bereich dauerhaft gesichert. Da es sich bei der Umstrukturierung und der Vergrößerung der Verkaufsfläche lediglich um eine Verbesserung der Warenpräsentation und der neuen gestalterischen Erscheinung der baulichen Anlagen handelt, sind nach Aussagen einer Standort- und Wirkungsanalyse der Bulwiengesa AG (Anlage 2) keine negativen Auswirkungen auf umliegende Einzelhandelseinrichtungen zu erwarten. *Aldi ist mit Rewe einziger Lebensmittelmarkt mit hervortretender Nahversorgungsausrichtung für die Bevölkerung des Ortsteiles Raisdorf. Aldi stellt für die südlich gelegenen Wohngebiete den bevorzugten und nächst gelegenen Nahversorger dar. Unter vertrieblichen Gesichtspunkten ergänzen sich die Ladeneinheiten von Rewe und Aldi in der Ortslage in ihrer Funktion als Supermarkt und Discounter. Aldi dient weiterhin als nächst gelegener Nahversorger für die Bevölkerung nordöstlich vom Projektstandort im Bereich Ro-*

senthal. Eine Querung über die B 76 / B 202 ist im Bereich der Lütjenburger Straße sowie mit einer Fußgängerbrücke im Bahnhofsbereich gegeben. Der Aldi-Markt liegt günstig für die Erreichbarkeit der Bewohner von Teilen der Streusiedlungen der angrenzenden Gemeinden. Insbesondere der Ortsteil Rosenfeld mit seinem direkten Bezug zu Raisdorf ist hier zu erwähnen.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung den Gesamtumsatz der städtebaulich Zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte kaum verändert. (...) Das Ziel des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010, den großflächigen Einzelhandel auf das Zentrumsystem auszurichten und Lebensmitteldiscountmärkte im Rahmen der Bauleitplanung in Anbindung an bestehende oder geplante Nahversorgungszentren in integrierter Lage anzusiedeln, wird durch das Vorhaben erreicht. Negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Mit der Anbindung in das bestehende ÖPNV-Netz sowie einen direkten Zugang zum Bahnhof Raisdorf zeigt das Projekt eine gute Anbindung an den ÖPNV. Durch das Vorhaben werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren hervorgerufen (Standort- und Wirkungsanalyse, BulwienGesa, 2013).

4 ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG

- Anlage 1 Verkehrliche Stellungnahme, erstellt durch Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster
- Anlage 2 Standort- und Wirkungsanalyse, erstellt durch BulwienGesa AG, Hamburg

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am gebilligt

Stadt Schwentinal

Unterschrift / Siegel

Datum

.....

- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel 10.04.2013



WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
BERATENDE INGENIEURE BEHREND & KRÜGER

Wasser - und Verkehrs- Kontor GmbH • Havelstraße 33 • 24539 Neumünster

Stadt Schwentinental

Theodor-Storm-Platz 1

24223 Schwentinental

Wasser - und Verkehrs- Kontor GmbH
Havelstraße 33 • 24539 Neumünster

Telefon
04321 . 260 27 0

E-Mail
info@wvk.sh

Telefax
04321 . 260 27 99

Internet
www.wvk.sh

Ansprechpartner:
Arne Rohkohl

Durchwahl:
- 51

pers. E-Mail:
a.rohkohl@wvk.sh

Projektnr.:
112.2259

Neumünster, den 15.04.2013

Erweiterung des vorhandenen ALDI-Marktes in der Lütjenburger Straße 2 in 24223 Schwentinental - Verkehrliche Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unsere verkehrliche Stellungnahme zur Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes auf dem Grundstück *Lütjenburger Straße 2* in der Stadt Schwentinental.

Grundlagen:

- Geplante Erweiterung des Bestandsmarktes mit einer vorhandenen Verkaufsfläche von ca. 800 m² auf zukünftig ca. 1.000 m²,
- Erschließung über bestehende Grundstückszufahrt mit Linksabbiegestreifen im Zuge der *Lütjenburger Straße*,
- Verkehrserhebung an den Knotenpunkten *Lütjenburger Straße / Zufahrt ALDI* und *Lütjenburger Straße / Bundesstraße B 202* am Donnerstag, dem 07.03.2013 von 15.00 bis 19.00 Uhr,
- Vorhandene Verkehrsbelastung im Zuge der *Lütjenburger Straße*: 7.000 Kfz/24h bzw. 700 Kfz/h in der Spitzenstunde,
- Vorhandene Verkehrsbelastung im Zuge der *Bundesstraße B 202*: 12.000 Kfz/24h bzw. 1.200 Kfz/h in der Spitzenstunde,
- Verkehrserzeugung des vorhandenen Marktes: 2.000 Kfz/24h bzw. 287 Kfz/h in der Spitzenstunde,

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. (FH), M.Eng. Torsten Behrend
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Krüger

Gerichtsstand
Amtsgericht Kiel
HRB 1386 NM

Steuernummern
USt.-Nr. 19 298 33892
USt.-IdNr. DE169356714

Bankverbindungen
Bayer. Hypo- und Vereinsbank AG
BLZ: 200 300 Konto: 85 200 220
BIC: HYVEDEMM300
IBAN: DE7820030000085200220

Volksbank Raiffeisenbank eG
BLZ: 212 900 16 Konto: 50 10 50
BIC: GENODEF1NMS
IBAN: DE37212900160000501050

Sparkasse Südholstein
BLZ: 230 510 30 Konto: 23 002 604
BIC: NOLADE21SHO
IBAN: DE63230510300023002604



- Verteilung des Zielverkehrs zur nachmittäglichen Spitzenstunde: 30% aus Richtung West, 70% aus Richtung Ost,
- Verteilung des Quellverkehrs zur nachmittäglichen Spitzenstunde: 40% in Richtung West, 60% in Richtung Ost,
- Allgemeine Verkehrsentwicklung bis 2030: Zunahme 3 % im Kfz und 20 % im Schwerverkehr,
- Vergrößerung der Verkaufsfläche um 200 m² bzw. 25 %,
- Korrekturfaktor für das degressive Verhalten der Kundenzunahme: 10 %,
- resultierendes zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Erweiterung: 250 Kfz/24h bzw. 36 Kfz/h in der Spitzenstunde,
- Anteil von 18 Kfz/h im Ziel- und 18 Kfz/h im Quellverkehr in der nachmittäglichen Spitzenstunde.

Ergebnis:

Grundstückszufahrt ALDI

- Leistungsfähigkeit gemäß HBS 01/09 im Planfall 2030: gute Qualitätsstufe „B“,
- größte mittlere Wartezeit von ca. 12 s für den Linkseinbieger in die *Lütjenburger Straße*,
- rückstaufreier Zustand in der *Lütjenburger Straße* ca. 95 %.

Einmündung *Lütjenburger Straße* / *Bundesstraße B 202*

- Leistungsfähigkeit gemäß HBS 01/09 in der Analyse 2013: unzureichende Qualitätsstufe „F“,
- Sättigungsgrad von 113 % für den Linkseinbieger in die *Bundesstraße B 202*.

- Leistungsfähigkeit gemäß HBS 01/09 in der Status-quo-Prognose 2030: unzureichende Qualitätsstufe „F“,
- Sättigungsgrad von 123 % für den Linkseinbieger in die *Bundesstraße B 202*.

- Leistungsfähigkeit gemäß HBS 01/09 im Planfall 2030: unzureichende Qualitätsstufe „F“,
- Sättigungsgrad von 129 % für den Linkseinbieger in die *Bundesstraße B 202*.



Die vorhandene Grundstückszufahrt zur Stellplatzanlage des ALDI-Marktes stellt auch langfristig mit erweiterter Verkaufsfläche eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre sicher. Es werden keine baulichen Maßnahmen im Bereich der äußeren Erschließung erforderlich.

Entsprechend der Leistungsfähigkeitsbetrachtung ist die Einmündung *Lütjenburger Straße / Bundesstraße B 202* rechnerisch bereits heute nicht leistungsfähig. Dieses ist jedoch nicht auf den ALDI-Markt zurückzuführen. Daher sollten mögliche Maßnahmen an dieser Stelle nicht mit der vorgesehenen Bauleitplanung (Erweiterung ALDI) verknüpft werden.

Aufgrund der Lage der Einmündung *Lütjenburger Straße* in der Außenkurve der *Bundesstraße B 202* stellen sich die tatsächlich für die Einfahrt erforderlichen Zeitlücken vermutlich geringer dar, als es das HBS 01/09 im anzuwendenden Berechnungsverfahren vorsieht. Diese Annahme würde sich mit den bei der Verkehrserhebung beobachteten nur geringen Rückstaulängen in der untergeordneten Zufahrt decken. Relevante Stauereignisse sowie ein eingeschränkter Verkehrsfluss konnten nicht beobachtet werden.

Für weitere Fragen und nähere Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

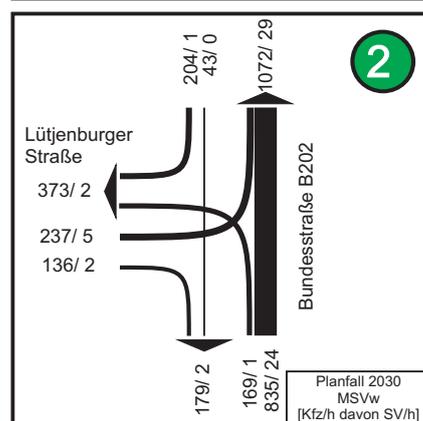
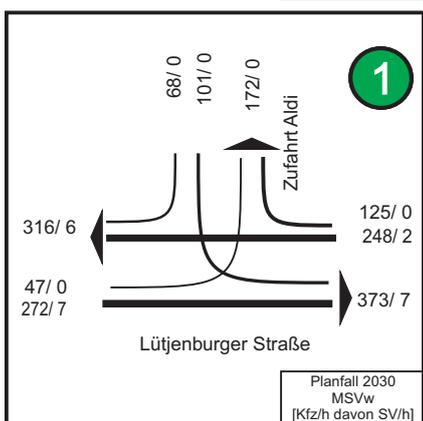
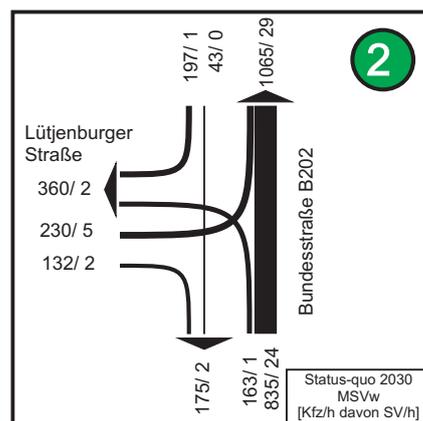
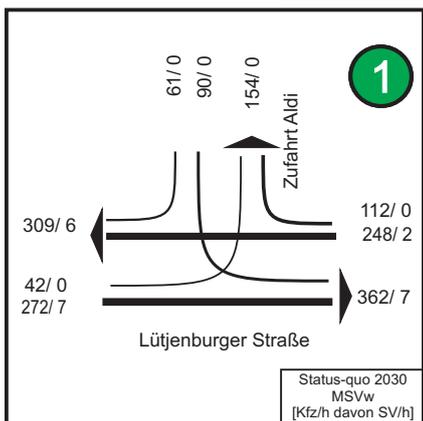
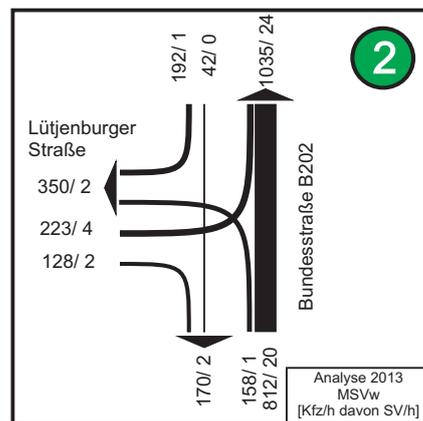
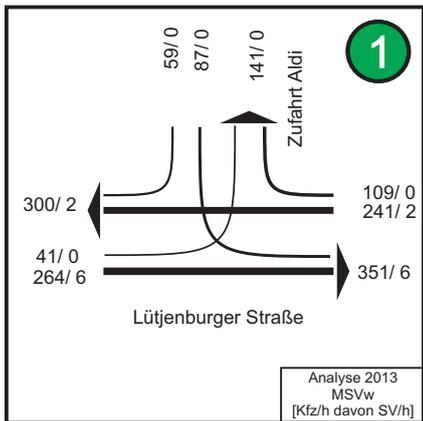
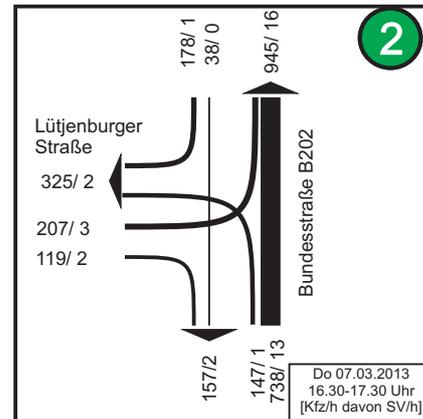
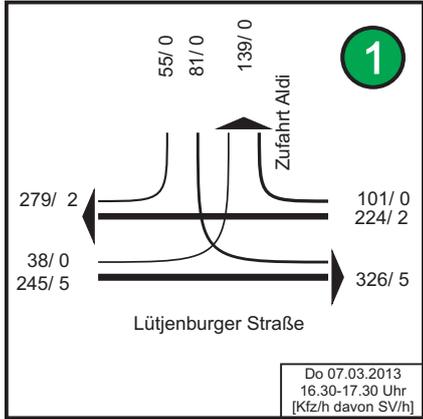
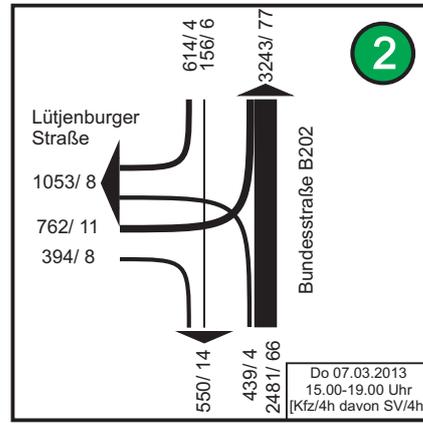
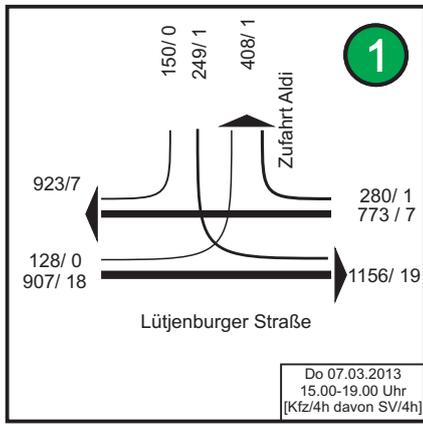
i. A. 

i. A. Arne Rohkohl
Dipl.-Ing. (FH)



WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
BERATENDE INGENIEURE BEHREND & KRÜGER
Havelstraße 33 • 24539 Neumünster
Tel.: 04321-260 27-0 Fax: 04321-260 27-99

Anlagen: **Verkehrsbelastungen**
 Leistungsfähigkeitsberechnungen

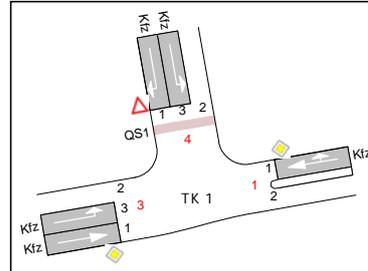


Bewertung Einmündung ohne LSA

LISA+

Bewertungsverfahren: HBS Ausgabe 2001, Fassung 2009
Knotenpunkt: Lütjenburger Straße / Zufahrt Aldi (Einmündung)
Belastung: Planfall 2030 - MSVw (100%)
Lage des Knotenpunktes: innerorts

Arm	Vorfahrtsregelung	Dreiecksinsel	Spurlänge		Aufweitung		
			Spur	Plätze	Art	Plätze	
1		Hauptstrasse	nein	1	~	-	-
3		Hauptstrasse	nein	1 3	~ ~	-	-
4		Vorfahrt gewähren!	nein	1 3	~ ~	keine	-



Strom	Rang	Verkehrsstärke Pkw-E/h	übergeordn. Verkehrsstärke Fz/h	Grundkapazität Pkw-E/h	Kapazität Pkw-E/h	Kapazitätsreserve Pkw-E/h	Sättigungsgrad	Wahrsch. rückstau- freier Zustand	95%-Stau- länge	99%-Stau- länge	mittlere Wartezeit s	Qualitäts- stufe A..F	Verkehrsstrom (HBS)
	1..4								Pkw-E	Pkw-E			
1 » 3	1	248			2000	1752	0,12	1,000			0,0	A	2
1 » 4	1	125			1800	1675	0,07	1,000			0,0	A	3
4 » 1	3	101	630	416	394	293	0,26	0,744	1	2	12,3	B	4
4 » 3	2	68	311	651	651	583	0,10	0,896	0	1	6,2	A	6
3 » 4	2	47	373	896	896	849	0,05	0,948	0	0	4,2	A	7
3 » 1	1	272			2000	1728	0,14	1,000			0,0	A	8
1		373			1900	1527	0,20	-			0,0	A	2+3

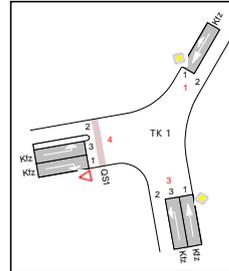
Projekt	Erweiterung des vorhandenen ALDI-Marktes in der Lütjenburger Straße in 24223 Schwentimental													
Knoten	Lütjenburger Straße / Zufahrt Aldi													
Auftr.-Nr.	112.2259	Variante	Bestand							Datum	15.04.2013			
Bearbeiter	Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH		Signum						Anlage	2				

Bewertung Einmündung ohne LSA

LISA+

Bewertungsverfahren: HBS Ausgabe 2001, Fassung 2009
Knotenpunkt: Lütjenburger Straße / B 202 (Einmündung)
Belastung: Analyse 2013 - MSVw (100%)
Lage des Knotenpunktes: außerorts, innerhalb von Ballungsräumen

Arm	Vorfahrtsregelung	Dreiecksinsel	Spurlänge		Aufweitung		
			Spur	Plätze	Art	Plätze	
1		Hauptstrasse	nein	1	~	-	-
3		Hauptstrasse	nein	1 3	~ ~	-	-
4		Vorfahrt gewähren!	nein	1 3	~ ~	keine	-



Strom	Rang	Verkehrsstärke	übergeordn. Verkehrsstärke	Grundkapazität	Kapazität	Kapazitätsreserve	Sättigungsgrad	Wahrsch. rückstaufreier Zustand	95%-Staulänge	99%-Staulänge	mittlere Wartezeit	Qualitätsstufe	Verkehrstrom (HBS)
									Pkw-E	Pkw-E			
1 » 3	1	42			2000	1958	0,02	1,000			0,0	A	2
1 » 4	1	192			1800	1608	0,11	1,000			0,0	A	3
4 » 1	3	225	1108	234	199	-	1,13	0,000	26	30	~	F	4
4 » 3	2	129	138	961	961	832	0,13	0,866	0	1	4,3	A	6
3 » 4	2	159	234	1054	1054	895	0,15	0,849	1	1	4,0	A	7
3 » 1	1	812			2000	1188	0,41	1,000			0,0	A	8
1		234			1833	1599	0,13	-			0,0	A	2+3

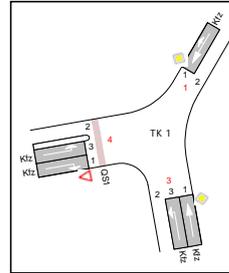
Projekt	Erweiterung des vorhandenen ALDI-Marktes in der Lütjenburger Straße in 24223 Schwentimental												
Knoten	Lütjenburger Straße / B 202												
Auftr.-Nr.	112.2259	Variante	Bestand	Datum	15.04.2013								
Bearbeiter	Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH	Signum	Anlage	2									

Bewertung Einmündung ohne LSA

LISA+

Bewertungsverfahren: HBS Ausgabe 2001, Fassung 2009
Knotenpunkt: Lütjenburger Straße / B 202 (Einmündung)
Belastung: Status-quo-Prognose 2030 (100%)
Lage des Knotenpunktes: außerorts, innerhalb von Ballungsräumen

Arm	Vorfahrtsregelung		Dreiecks- insel	Spurlänge		Aufweitung	
				Spur	Plätze	Art	Plätze
1		Hauptstrasse	nein	1	~	-	-
3		Hauptstrasse	nein	1	~	-	-
				3	~		
4		Vorfahrt gewähren!	nein	1	~	keine	-
				3	~		



Strom	Rang	Verkehrsstärke Pkw-E/h	übergeordn. Verkehrsstärke Fz/h	Grundkapazität Pkw-E/h	Kapazität Pkw-E/h	Kapazitätsreserve Pkw-E/h	Sättigungsgrad	Wahrsch. rückstau- freier Zustand	95%-Stau- länge	99%-Stau- länge	mittlere Wartezeit s	Qualitäts- stufe A..F	Verkehrsstrom (HBS)
	1..4								Pkw-E	Pkw-E			
1 » 3	1	43			2000	1957	0,02	1,000			0,0	A	2
1 » 4	1	197			1800	1603	0,11	1,000			0,0	A	3
4 » 1	3	233	1140	224	189	-	1,23	0,000	33	37	~	F	4
4 » 3	2	133	142	955	955	822	0,14	0,861	0	1	4,4	A	6
3 » 4	2	164	240	1046	1046	882	0,16	0,843	1	1	4,1	A	7
3 » 1	1	835			2000	1165	0,42	1,000			0,0	A	8
1		240			1833	1593	0,13	-			0,0	A	2+3

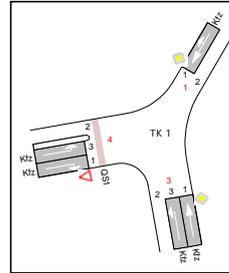
Projekt	Erweiterung des vorhandenen ALDI-Marktes in der Lütjenburger Straße in 24223 Schwentintal												
Knoten	Lütjenburger Straße / B 202												
Auftr.-Nr.	112.2259	Variante	Bestand	Datum	15.04.2013								
Bearbeiter	Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH	Signum	Anlage	2									

Bewertung Einmündung ohne LSA

LISA+

Bewertungsverfahren: HBS Ausgabe 2001, Fassung 2009
Knotenpunkt: Lütjenburger Straße / B 202 (Einmündung)
Belastung: Planfall 2030 - MSVw (100%)
Lage des Knotenpunktes: außerorts, innerhalb von Ballungsräumen

Arm	Vorfahrtsregelung		Dreiecks- insel	Spurlänge		Aufweitung	
				Spur	Plätze	Art	Plätze
1		Hauptstrasse	nein	1	~	-	-
3		Hauptstrasse	nein	1 3	~ ~	-	-
4		Vorfahrt gewähren!	nein	1 3	~ ~	keine	-



Strom	Rang	Verkehrsstärke Pkw-E/h	übergeordn. Verkehrsstärke Fz/h	Grundkapazität Pkw-E/h	Kapazität Pkw-E/h	Kapazitätsreserve Pkw-E/h	Sättigungsgrad	Wahrsch. rückstau- freier Zustand	95%-Stau- länge	99%-Stau- länge	mittlere Wartezeit s	Qualitäts- stufe A..F	Verkehrsstrom (HBS)
	1..4								Pkw-E	Pkw-E			
1 » 3	1	43			2000	1957	0,02	1,000			0,0	A	2
1 » 4	1	204			1800	1596	0,11	1,000			0,0	A	3
4 » 1	3	240	1149	222	186	-	1,29	0,000	37	41	~	F	4
4 » 3	2	137	145	951	951	814	0,14	0,856	1	1	4,4	A	6
3 » 4	2	170	247	1038	1038	868	0,16	0,836	1	1	4,1	A	7
3 » 1	1	835			2000	1165	0,42	1,000			0,0	A	8
1		247			1832	1585	0,13	-			0,0	A	2+3

Projekt	Erweiterung des vorhandenen ALDI-Marktes in der Lütjenburger Straße in 24223 Schwentimental				
Knoten	Lütjenburger Straße / B 202				
Auftr.-Nr.	112.2259	Variante	Bestand	Datum	15.04.2013
Bearbeiter	Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH	Signum		Anlage	2



WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
BERATENDE INGENIEURE BEHREND & KRÜGER

Wasser - und Verkehrs- Kontor GmbH • Havelstraße 33 • 24539 Neumünster

Stadt Schwentinental

Theodor-Storm-Platz 1

24223 Schwentinental

Wasser - und Verkehrs- Kontor GmbH
Havelstraße 33 • 24539 Neumünster

Telefon
04321 . 260 27 0

E-Mail
info@wvk.sh

Telefax
04321 . 260 27 99

Internet
www.wvk.sh

Ansprechpartner:
Arne Rohkohl

Durchwahl:
- 51

pers. E-Mail:
a.rohkohl@wvk.sh

Projektnr.:
112.2259

Neumünster, den 15.04.2013

Erweiterung des vorhandenen ALDI-Marktes in der Lütjenburger Straße 2 in 24223 Schwentinental - Verkehrliche Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unsere verkehrliche Stellungnahme zur Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes auf dem Grundstück *Lütjenburger Straße 2* in der Stadt Schwentinental.

Grundlagen:

- Geplante Erweiterung des Bestandsmarktes mit einer vorhandenen Verkaufsfläche von ca. 800 m² auf zukünftig ca. 1.000 m²,
- Erschließung über bestehende Grundstückszufahrt mit Linksabbiegestreifen im Zuge der *Lütjenburger Straße*,
- Verkehrserhebung an den Knotenpunkten *Lütjenburger Straße / Zufahrt ALDI* und *Lütjenburger Straße / Bundesstraße B 202* am Donnerstag, dem 07.03.2013 von 15.00 bis 19.00 Uhr,
- Vorhandene Verkehrsbelastung im Zuge der *Lütjenburger Straße*: 7.000 Kfz/24h bzw. 700 Kfz/h in der Spitzenstunde,
- Vorhandene Verkehrsbelastung im Zuge der *Bundesstraße B 202*: 12.000 Kfz/24h bzw. 1.200 Kfz/h in der Spitzenstunde,
- Verkehrserzeugung des vorhandenen Marktes: 2.000 Kfz/24h bzw. 287 Kfz/h in der Spitzenstunde,

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. (FH), M.Eng. Torsten Behrend
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Krüger

Gerichtsstand
Amtsgericht Kiel
HRB 1386 NM

Steuernummern
USt.-Nr. 19 298 33892
USt.-IdNr. DE169356714

Bankverbindungen
Bayer. Hypo- und Vereinsbank AG
BLZ: 200 300 Konto: 85 200 220
BIC: HYVEDEMM300
IBAN: DE7820030000085200220

Volksbank Raiffeisenbank eG
BLZ: 212 900 16 Konto: 50 10 50
BIC: GENODEF1NMS
IBAN: DE37212900160000501050

Sparkasse Südholstein
BLZ: 230 510 30 Konto: 23 002 604
BIC: NOLADE21SHO
IBAN: DE63230510300023002604



- Verteilung des Zielverkehrs zur nachmittäglichen Spitzenstunde: 30% aus Richtung West, 70% aus Richtung Ost,
- Verteilung des Quellverkehrs zur nachmittäglichen Spitzenstunde: 40% in Richtung West, 60% in Richtung Ost,
- Allgemeine Verkehrsentwicklung bis 2030: Zunahme 3 % im Kfz und 20 % im Schwerverkehr,
- Vergrößerung der Verkaufsfläche um 200 m² bzw. 25 %,
- Korrekturfaktor für das degressive Verhalten der Kundenzunahme: 10 %,
- resultierendes zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Erweiterung: 250 Kfz/24h bzw. 36 Kfz/h in der Spitzenstunde,
- Anteil von 18 Kfz/h im Ziel- und 18 Kfz/h im Quellverkehr in der nachmittäglichen Spitzenstunde.

Ergebnis:

Grundstückszufahrt ALDI

- Leistungsfähigkeit gemäß HBS 01/09 im Planfall 2030: gute Qualitätsstufe „B“,
- größte mittlere Wartezeit von ca. 12 s für den Linkseinbieger in die *Lütjenburger Straße*,
- rückstaufreier Zustand in der *Lütjenburger Straße* ca. 95 %.

Einmündung *Lütjenburger Straße* / *Bundesstraße B 202*

- Leistungsfähigkeit gemäß HBS 01/09 in der Analyse 2013: unzureichende Qualitätsstufe „F“,
- Sättigungsgrad von 113 % für den Linkseinbieger in die *Bundesstraße B 202*.
- Leistungsfähigkeit gemäß HBS 01/09 in der Status-quo-Prognose 2030: unzureichende Qualitätsstufe „F“,
- Sättigungsgrad von 123 % für den Linkseinbieger in die *Bundesstraße B 202*.
- Leistungsfähigkeit gemäß HBS 01/09 im Planfall 2030: unzureichende Qualitätsstufe „F“,
- Sättigungsgrad von 129 % für den Linkseinbieger in die *Bundesstraße B 202*.



Die vorhandene Grundstückszufahrt zur Stellplatzanlage des ALDI-Marktes stellt auch langfristig mit erweiterter Verkaufsfläche eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre sicher. Es werden keine baulichen Maßnahmen im Bereich der äußeren Erschließung erforderlich.

Entsprechend der Leistungsfähigkeitsbetrachtung ist die Einmündung *Lütjenburger Straße / Bundesstraße B 202* rechnerisch bereits heute nicht leistungsfähig. Dieses ist jedoch nicht auf den ALDI-Markt zurückzuführen. Daher sollten mögliche Maßnahmen an dieser Stelle nicht mit der vorgesehenen Bauleitplanung (Erweiterung ALDI) verknüpft werden.

Aufgrund der Lage der Einmündung *Lütjenburger Straße* in der Außenkurve der *Bundesstraße B 202* stellen sich die tatsächlich für die Einfahrt erforderlichen Zeitlücken vermutlich geringer dar, als es das HBS 01/09 im anzuwendenden Berechnungsverfahren vorsieht. Diese Annahme würde sich mit den bei der Verkehrserhebung beobachteten nur geringen Rückstaulängen in der untergeordneten Zufahrt decken. Relevante Stauereignisse sowie ein eingeschränkter Verkehrsfluss konnten nicht beobachtet werden.

Für weitere Fragen und nähere Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

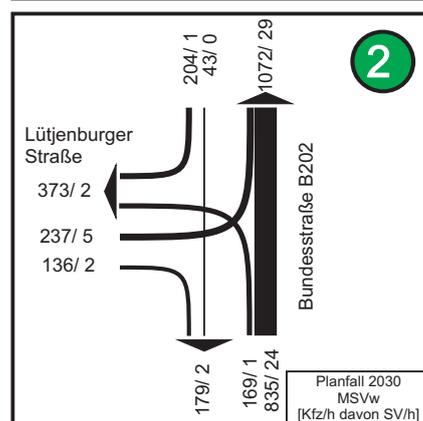
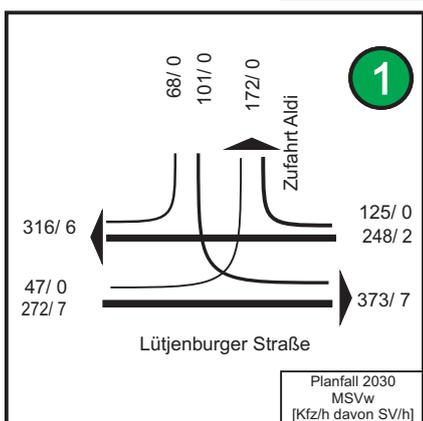
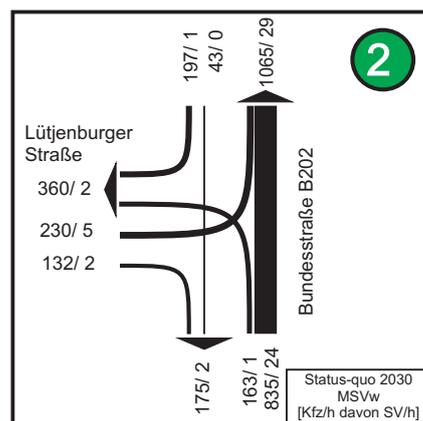
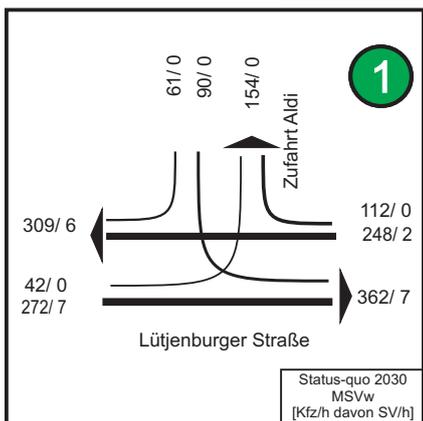
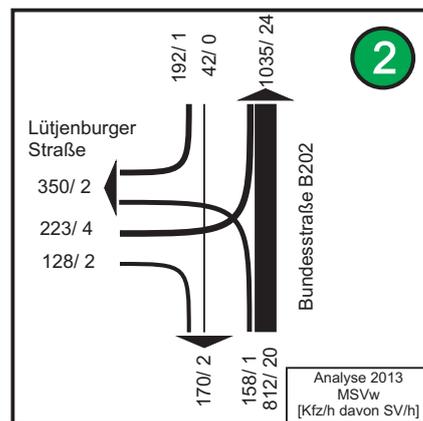
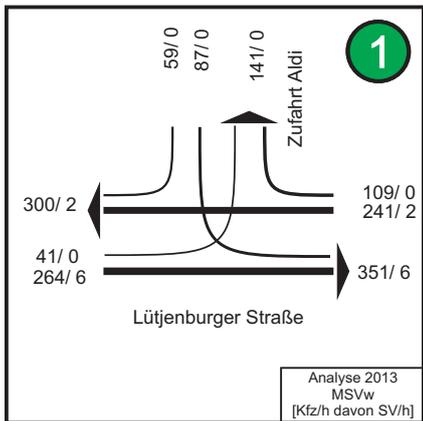
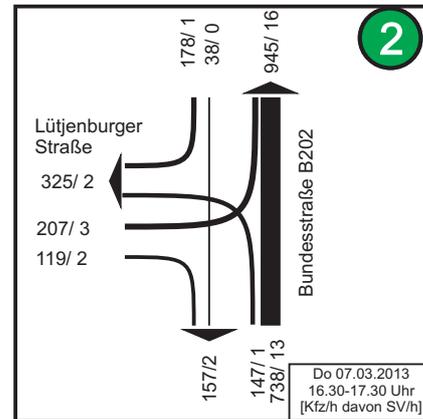
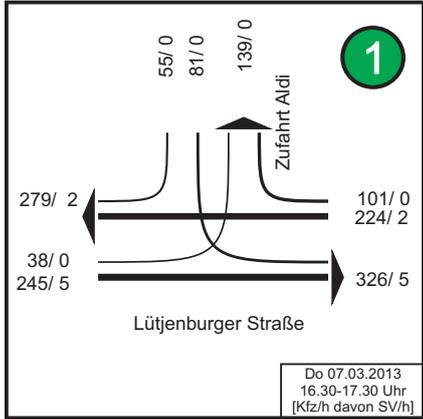
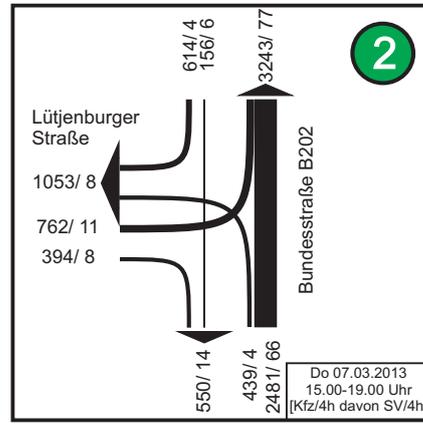
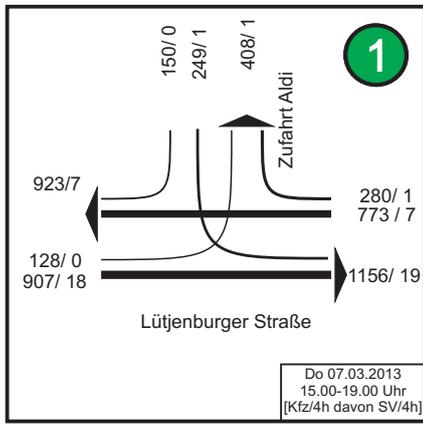
i. A. 

i. A. Arne Rohkohl
Dipl.-Ing. (FH)



WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
BERATENDE INGENIEURE BEHREND & KRÜGER
Havelstraße 33 • 24539 Neumünster
Tel.:04321-260 27-0 Fax:04321-260 27-99

Anlagen: **Verkehrsbelastungen**
 Leistungsfähigkeitsberechnungen

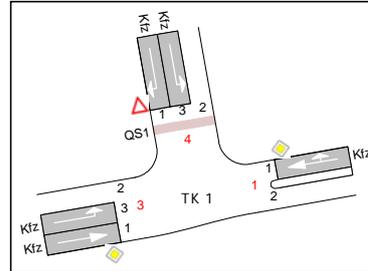


Bewertung Einmündung ohne LSA

LISA+

Bewertungsverfahren: HBS Ausgabe 2001, Fassung 2009
Knotenpunkt: Lütjenburger Straße / Zufahrt Aldi (Einmündung)
Belastung: Planfall 2030 - MSVw (100%)
Lage des Knotenpunktes: innerorts

Arm	Vorfahrtsregelung	Dreiecksinsel	Spurlänge		Aufweitung	
			Spur	Plätze	Art	Plätze
1		Hauptstrasse	nein	1	~	-
3		Hauptstrasse	nein	1 3	~ ~	-
4		Vorfahrt gewähren!	nein	1 3	~ ~	keine -



Strom	Rang	Verkehrsstärke	übergeordn. Verkehrsstärke	Grundkapazität	Kapazität	Kapazitätsreserve	Sättigungsgrad	Wahrsch. rückstaufreier Zustand	95%-Staulänge	99%-Staulänge	mittlere Wartezeit	Qualitätsstufe	Verkehrstrom (HBS)
									Pkw-E	Pkw-E			
1 » 3	1	248			2000	1752	0,12	1,000			0,0	A	2
1 » 4	1	125			1800	1675	0,07	1,000			0,0	A	3
4 » 1	3	101	630	416	394	293	0,26	0,744	1	2	12,3	B	4
4 » 3	2	68	311	651	651	583	0,10	0,896	0	1	6,2	A	6
3 » 4	2	47	373	896	896	849	0,05	0,948	0	0	4,2	A	7
3 » 1	1	272			2000	1728	0,14	1,000			0,0	A	8
1		373			1900	1527	0,20	-			0,0	A	2+3

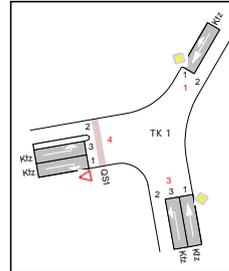
Projekt	Erweiterung des vorhandenen ALDI-Marktes in der Lütjenburger Straße in 24223 Schwentimental				
Knoten	Lütjenburger Straße / Zufahrt Aldi				
Auftr.-Nr.	112.2259	Variante	Bestand	Datum	15.04.2013
Bearbeiter	Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH	Signum		Anlage	2

Bewertung Einmündung ohne LSA

LISA+

Bewertungsverfahren: HBS Ausgabe 2001, Fassung 2009
Knotenpunkt: Lütjenburger Straße / B 202 (Einmündung)
Belastung: Analyse 2013 - MSVw (100%)
Lage des Knotenpunktes: außerorts, innerhalb von Ballungsräumen

Arm	Vorfahrtsregelung	Dreiecksinsel	Spurlänge		Aufweitung		
			Spur	Plätze	Art	Plätze	
1		Hauptstrasse	nein	1	~	-	-
3		Hauptstrasse	nein	1 3	~ ~	-	-
4		Vorfahrt gewähren!	nein	1 3	~ ~	keine	-



Strom	Rang	Verkehrsstärke	übergeordn. Verkehrsstärke	Grundkapazität	Kapazität	Kapazitätsreserve	Sättigungsgrad	Wahrsch. rückstaufreier Zustand	95%-Staulänge	99%-Staulänge	mittlere Wartezeit	Qualitätsstufe	Verkehrstrom (HBS)
									Pkw-E	Pkw-E			
1 » 3	1	42			2000	1958	0,02	1,000			0,0	A	2
1 » 4	1	192			1800	1608	0,11	1,000			0,0	A	3
4 » 1	3	225	1108	234	199	-	1,13	0,000	26	30	~	F	4
4 » 3	2	129	138	961	961	832	0,13	0,866	0	1	4,3	A	6
3 » 4	2	159	234	1054	1054	895	0,15	0,849	1	1	4,0	A	7
3 » 1	1	812			2000	1188	0,41	1,000			0,0	A	8
1		234			1833	1599	0,13	-			0,0	A	2+3

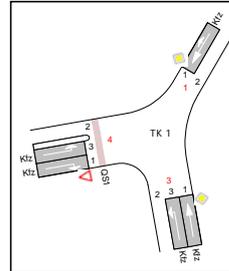
Projekt	Erweiterung des vorhandenen ALDI-Marktes in der Lütjenburger Straße in 24223 Schwentimental												
Knoten	Lütjenburger Straße / B 202												
Auftr.-Nr.	112.2259	Variante	Bestand	Datum	15.04.2013								
Bearbeiter	Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH	Signum	Anlage	2									

Bewertung Einmündung ohne LSA

LISA+

Bewertungsverfahren: HBS Ausgabe 2001, Fassung 2009
Knotenpunkt: Lütjenburger Straße / B 202 (Einmündung)
Belastung: Status-quo-Prognose 2030 (100%)
Lage des Knotenpunktes: außerorts, innerhalb von Ballungsräumen

Arm	Vorfahrtsregelung		Dreiecks- insel	Spurlänge		Aufweitung	
				Spur	Plätze	Art	Plätze
1		Hauptstrasse	nein	1	~	-	-
3		Hauptstrasse	nein	1	~	-	-
				3	~		
4		Vorfahrt gewähren!	nein	1	~	keine	-
				3	~		



Strom	Rang	Verkehrsstärke Pkw-E/h	übergeordn. Verkehrsstärke Fz/h	Grundkapazität Pkw-E/h	Kapazität Pkw-E/h	Kapazitätsreserve Pkw-E/h	Sättigungsgrad	Wahrsch. rückstau- freier Zustand	95%-Stau- länge	99%-Stau- länge	mittlere Wartezeit s	Qualitäts- stufe A..F	Verkehrsstrom (HBS)
	1..4								Pkw-E	Pkw-E			
1 » 3	1	43			2000	1957	0,02	1,000			0,0	A	2
1 » 4	1	197			1800	1603	0,11	1,000			0,0	A	3
4 » 1	3	233	1140	224	189	-	1,23	0,000	33	37	~	F	4
4 » 3	2	133	142	955	955	822	0,14	0,861	0	1	4,4	A	6
3 » 4	2	164	240	1046	1046	882	0,16	0,843	1	1	4,1	A	7
3 » 1	1	835			2000	1165	0,42	1,000			0,0	A	8
1		240			1833	1593	0,13	-			0,0	A	2+3

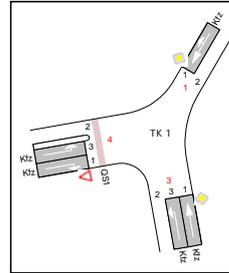
Projekt	Erweiterung des vorhandenen ALDI-Marktes in der Lütjenburger Straße in 24223 Schwentimental												
Knoten	Lütjenburger Straße / B 202												
Auftr.-Nr.	112.2259	Variante	Bestand	Datum	15.04.2013								
Bearbeiter	Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH	Signum		Anlage	2								

Bewertung Einmündung ohne LSA

LISA+

Bewertungsverfahren: HBS Ausgabe 2001, Fassung 2009
Knotenpunkt: Lütjenburger Straße / B 202 (Einmündung)
Belastung: Planfall 2030 - MSVw (100%)
Lage des Knotenpunktes: außerorts, innerhalb von Ballungsräumen

Arm	Vorfahrtsregelung		Dreiecks- insel	Spurlänge		Aufweitung	
				Spur	Plätze	Art	Plätze
1		Hauptstrasse	nein	1	~	-	-
3		Hauptstrasse	nein	1 3	~ ~	-	-
4		Vorfahrt gewähren!	nein	1 3	~ ~	keine	-



Strom	Rang	Verkehrsstärke Pkw-E/h	übergeordn. Verkehrsstärke Fz/h	Grundkapazität Pkw-E/h	Kapazität Pkw-E/h	Kapazitätsreserve Pkw-E/h	Sättigungsgrad	Wahrsch. rückstau- freier Zustand	95%-Stau- länge	99%-Stau- länge	mittlere Wartezeit s	Qualitäts- stufe A..F	Verkehrsstrom (HBS)
	1..4								Pkw-E	Pkw-E			
1 » 3	1	43			2000	1957	0,02	1,000			0,0	A	2
1 » 4	1	204			1800	1596	0,11	1,000			0,0	A	3
4 » 1	3	240	1149	222	186	-	1,29	0,000	37	41	~	F	4
4 » 3	2	137	145	951	951	814	0,14	0,856	1	1	4,4	A	6
3 » 4	2	170	247	1038	1038	868	0,16	0,836	1	1	4,1	A	7
3 » 1	1	835			2000	1165	0,42	1,000			0,0	A	8
1		247			1832	1585	0,13	-			0,0	A	2+3

Projekt	Erweiterung des vorhandenen ALDI-Marktes in der Lütjenburger Straße in 24223 Schwentimental												
Knoten	Lütjenburger Straße / B 202												
Auftr.-Nr.	112.2259	Variante	Bestand	Datum	15.04.2013								
Bearbeiter	Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH	Signum	Anlage	2									

STANDORT- UND WIRKUNGSANALYSE

Erweiterung des Aldi Lebensmittelmarktes
Lütjenburger Straße 2 in 24223 Schwentintal



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1	VORBEMERKUNG	1
2	MAKROSTANDORT SCHWENTINENTAL - OT RAISDORF	3
3	PROJEKTBEZOGENE ANALYSE	7
3.1	Mikrostandort	7
3.2	Baulich-funktionales Konzept	10
4	EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE	11
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes	11
4.2	Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen im Segment "Periodischer Bedarf"	13
5	WETTBEWERB - PERIODISCHER BEDARF	14
6	SIMULATION MARKTEINTRITT / WIRKUNGSANALYSE	16
6.1	Umsatzschätzung	16
6.2	Kaufkraftbindung	17
6.3	Umsatzrekrutierung	18
6.4	Umverteilungseffekte – Aldi-Erweiterungsvorhaben	18
6.5	Zukünftige Kaufkraftbindung in Schwentinental/ Ortsteil Raisdorf	19
7	ERGEBNIS	20

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der BulwienGesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der BulwienGesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der BulwienGesa AG einzuholen.

Hamburg, der 3. April 2013

1 VORBEMERKUNG

Auftraggeber und Problemstellung

Die Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG beabsichtigt die Erweiterung der Verkaufsfläche eines Lebensmittel-Nahversorgers am Standort Lütjenburger Straße 2 in 24223 Schwentinental.

Das Projektareal weißt eine langjährige Nutzung durch den Betreiber Aldi auf. Um sich an veränderte Marktbedingungen anzupassen und den Standort zu sichern, soll die Verkaufsfläche um ca. 200 qm vergrößert werden. Die Planung sieht eine zukünftige Verkaufsfläche von ca. 1.000 qm vor. Es ist beabsichtigt, eine Backstation in den Markt zu integrieren.

Für den Vorhabenstandort ist gemäß Angaben der Stadt Schwentinental ein SO-Gebiet bereits für den großflächigen Einzelhandel im rechtskräftigen Bebauungsplan (Nr. 61) ausgewiesen. Ein Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung und Ausweitung der Verkaufsfläche ist bereits gefasst worden. Im Rahmen einer gutachterlichen Wirkungsanalyse sollen in dieser Untersuchung u. a. die Auswirkungen auf umliegende Nahversorgungs- und zentrale Versorgungsbereiche untersucht werden.

Hierfür ergeht auf Basis einer Beauftragung vom 22.02.2013 das nachstehende Gutachten.

Untersuchungsinhalt

Die Analyse umfasst folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Skizzierung der wesentlichen Merkmale des Ortsteiles Raisdorf unter einzelhandelsrelevanten Aspekten wie Siedlungsstruktur, verkehrliche Einbindung sowie eine Charakterisierung der vorhandenen Versorgungsstruktur.
- Darstellung des Mikrostandortes unter marktanalytischen Gesichtspunkten. Einschätzung der Standorteignung für das Planvorhaben und städtebauliche Klassifikation anhand des Schwentinentaler Einzelhandelskonzeptes 2010.
- Definition und Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie Ermittlung der Einwohnerzahlen und des Nachfragevolumens für das untersuchungsrelevante Kernsortiment "Periodischer Bedarf" (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel/Kosmetik, Zeitungen/Zeitschriften, freiverkäufliche Pharmaziewaren/Arzneimittel und Heimtiernahrung).
- Berücksichtigung wettbewerbsrelevante Planungen soweit diese baurechtlich abgesichert sind.
- Ermittlung der Kaufkraftbindung im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrommodellrechnung.

Die gutachterlichen Aussagen beruhen auf:

- Vor-Ort-Recherchen mit Begehungen des Standortes
- Einer Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet Schwentinental bzw. dem Einzugsgebiet im Sortiment "Periodischer Bedarf" auf Voll- bzw. Teilverkaufsflächen
- Begehungen relevanter Wettbewerbsstandorte in den Umlandgemeinden
- Umsatzschätzungen anhand betreiber- bzw. betriebstypischen Flächenproduktivitäten, ggfs. modifiziert um Objekt- und Lageparameter
- Angaben des Auftraggebers

Die Untersuchung wurde im März 2013 durchgeführt.

2 MAKROSTANDORT SCHWENTINENTAL - OT RAISDORF

Die Stadt Schwentinental mit rd. 13.511 Einwohnern ist in 2008 durch die Fusion der beiden ehemaligen selbstständigen Gemeinden Klausdorf/Schwentine und Raisdorf entstanden.

Die Stadt Schwentinental ist lt. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 dem Verdichtungsraum Kiel zugeordnet. Die Ortsteile Raisdorf und Klausdorf werden jeweils als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen. Beide Stadtteile befinden sich auf der Siedlungsachse Kiel–Preetz.

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Das dem Landkreis Plön angehörige Schwentinental grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Kiel an. Das relativ weitläufige und sich mehr in Nord-Süd- als in Ost-West-Richtung ausdehnende Stadtgebiet gliedert sich in die Ortsteile Klausdorf (5.871 Einwohner) im Norden und Raisdorf (7.640 Einwohner) im Süden. Die beiden Siedlungsschwerpunkte separieren sich relativ deutlich. Hierzu tragen neben Freiflächenarealen auch teilweise große Gewerbegebiete bei (GE am Wasserwerksweg, GE Klausdorfer Straße/Lise-Meitner-Straße, GE West mit dem Ostseepark, GE Dreikronen).

Der Ortsteil Raisdorf wird durch die von Nordwest nach Südost verlaufende B76/B202 und die am Projektstandort weiter in Richtung Osten verlaufende B202 durchschnitten. Durch den kreuzungsfreien Ausbau der B76/B202 nördlich des Projektstandortes ergeben sich nur wenige Querverbindungen der Siedlungsteile von Raisdorf.

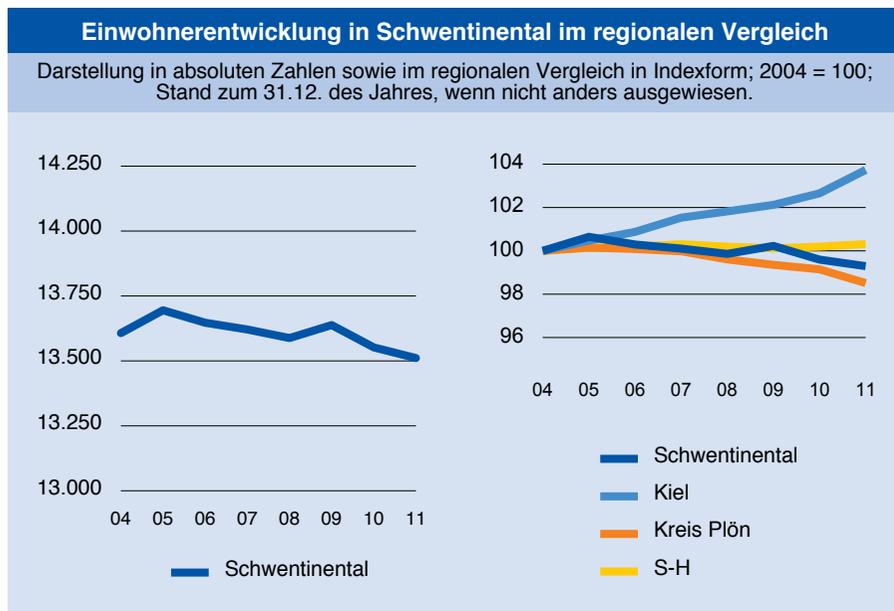
Diese bestehen auf Höhe des Ostseeparks mit der Klausdorfer Straße, im weiteren südlichen Verlauf der B76/B202 mit dem Fernsichtweg sowie direkt am Projektstandort mit der Lütjenburger Straße. Südlich des Projektstandortes Lütjenburger Straße verläuft die B76 als doppelspurige Straße mit wieder auftretenden Kreuzungen. So besteht auf Höhe der Siedlung Reuterkoppel eine Kreuzung, die eine direkte Zufahrt zum Aldi-Standort über die Preetzer Straße zulässt. Eine Fußgängerbrücke in Höhe des Bahnhofsbereiches verbindet ebenfalls beide Siedlungsteile miteinander.

Einwohnerentwicklung

Die Stadt Schwentinental zählte am 31. Dezember 2011 13.511 Einwohner. Auf den Ortsteil Raisdorf entfallen nach Umbasierung der Daten vom Einwohnermeldeamt ca. 7.640 Einwohner, auf den Ortsteil Klausdorf ca. 5.871 Einwohner. Ca. 56,5 % der Schwentinentaler Bevölkerung wohnt somit im südlichen Ortsteil der ehemals selbstständigen Gemeinden.

Der Vergleich mit dem Kreis Plön mit seiner ebenfalls leicht negativen Einwohnerentwicklung zeigt eine stabilere Situation der Stadt Schwentinental an. Laut Angaben der Stadt Schwentinental sind in den nächsten Jahren 240 Wohneinheiten geplant, durch die neue Gemeindebewohner gewonnen werden könnten.

Die Landeshauptstadt Kiel kann dagegen einen kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahlen in den letzten Jahren vorweisen. Das Land Schleswig-Holstein weist eine kaum veränderte Bevölkerungszahl in der jüngeren Vergangenheit auf.



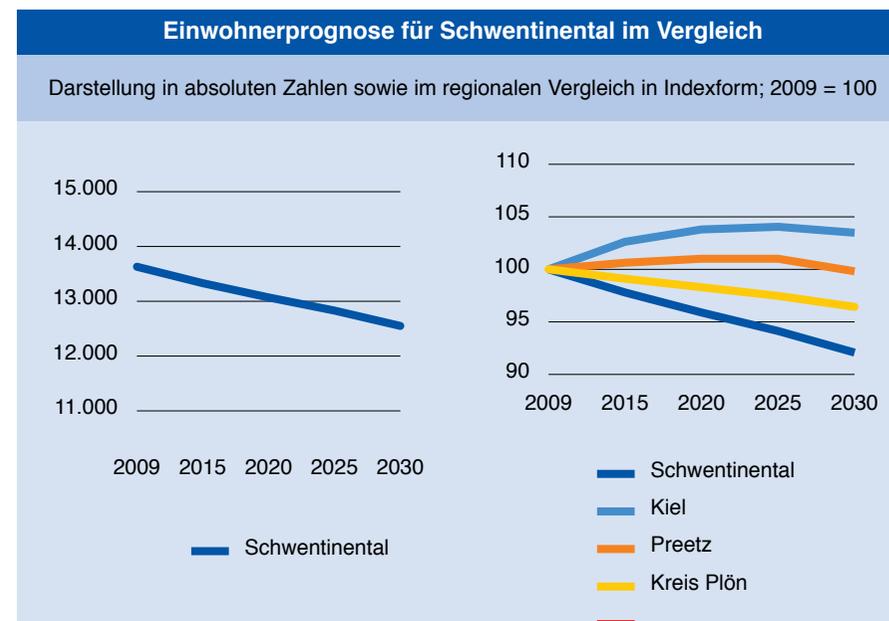
Quelle: Statistikamt Nord

Bevölkerungsprognose

Die Prognose der Bertelsmann Stiftung "Wegweiser Kommune" mit dem Basisjahr 2009 gibt eine zurückgehende Bevölkerungszahl für die Stadt Schwentinental an. Für das Jahr 2020 rechnet die Prognose mit rd. 13.070 Einwohnern. Dies entspricht einem Rückgang von ca. 0,37 % p. a. von 2009 bis 2020. Vor dem Hintergrund der im langfristigen Trend jährlich steigenden Pro-Kopf-Ausgaben von ca. 0,5 % im periodischen Bedarf wird die Prognose durch diese Nachfragesteigerung überkompensiert.

Es ist somit von einem stabilen Markt auszugehen. Zudem bestehen im Stadtgebiet von Schwentinental Planungen für ca. 240 Wohneinheiten.

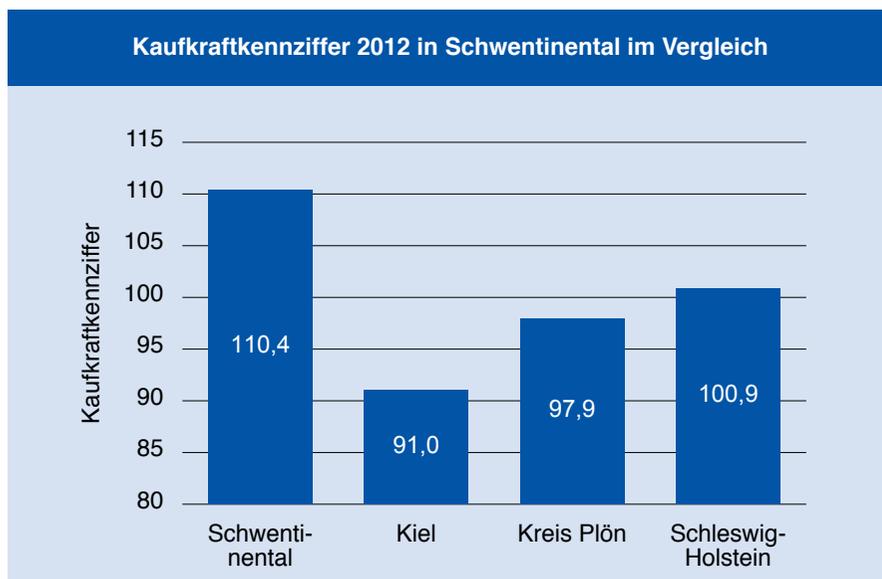
Während die Stadt Kiel weitere Zuwächse erwarten lässt, hält sich die Bevölkerungszahl der Stadt Preetz in etwa die Waage und zeigt für den Kreis Plön insgesamt eine zurückgehende Bevölkerungsentwicklung an.



Quelle: Wegweiser Kommune

Kaufkraftniveau

Das Kaufkraftniveau in Schwentinental fällt mit einer Kennziffer von 110,4 Punkten in Relation zum Bundes- wie auch Landesdurchschnitt deutlich überdurchschnittlich aus. Die Landeshauptstadt Kiel erreicht dagegen mit einer Kennziffer von 91 ein vergleichsweise schwaches Niveau. Auch die Kaufkraft im Kreis Plön liegt noch unterhalb des bundesdurchschnittlichen Niveaus.



Quelle: It. MB-Research, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100

Einzelhandel in Schwentinental

Der Einzelhandel der Stadt Schwentinental hat seinen Schwerpunkt im Ostseepark und dem Gewerbegebiet Klausdorfer Straße. Weitere Lagebereiche sind die Ortslage des nördlich gelegenen Ortsteiles Klausdorf sowie die Ortslage des Ortsteiles Raisdorf in der Bahnhofstraße / Rönner Weg.

Auf der westlichen Seite der B76/B202 liegt der Ostseepark in einer Entfernung von ca. 2 km zum Projektstandort. Der Einzelhandelsbesatz im Planbereich des Ostseeparks umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 88.000 qm. Die Einzelhandelsstrukturen des Ostseeparks verteilen sich auf ca. 50 ha innerhalb eines weitläufigen Gewerbegebietsareals. Es erstreckt sich südlich entlang der B76/B202 von der Kieler Stadtgrenze im Westen bis zu den verdichteten Siedlungsstrukturen des Ortsteiles Raisdorf im Osten.

Weitere untergeordnete Einzelhandelsstrukturen bestehen in den beiden Ortsteilen Klausdorf und Raisdorf.

Ortsteil Klausdorf

Im Ortsteil Klausdorf ist das Einzelhandelsangebot auf den täglichen Bedarf begrenzt. Neben einem Sky-Markt im Kreuzungsbereich der L 52 / K 48 im Norden des Ortsteiles in Randlage zu den Klausdorfer Wohngebieten agiert im ehemaligen Sky-Markt nun Topkauf in siedlungsstrukturell noch integrierter Lage im Eckbereich Dorfstraße / Rutscheln. In Streulage befinden sich weitere kleinteilige Geschäfte im Bereich Seebrooksweg sowie Klingenbergstraße / Dorfstraße / Schwentinestraße.

Ortsteil Raisdorf

Der Ortsteil Raisdorf gliedert sich in die Lagebereiche Raisdorf-Nord und Raisdorf-Süd. Nahversorgungsorientierte Besatzstrukturen von Raisdorf-Süd befinden sich im Rönner Weg/ Bahnhofstraße. Dort agiert neben kleinflächigen Geschäften der Hauptankerbetrieb Rewe mit einem Supermarkt und separatem Getränkemarkt. Der aufgelockerte Besatz entlang der Bahnhofstraße wird durch einen Mix mit einzelhandelsrelevanten Dienstleistern und Gastronomie ergänzt. Eingelagert in diesen Besatz ist die Feuerwehr, Öffentliche Bücherhalle und der Bahnhof Raisdorf. Leicht abgesetzt von dieser Geschäftslage agiert Aldi in siedlungsstrukturell integrierter Lage.

Der Lagebereich Raisdorf-Nord Theodor-Storm-Platz/ Zum See ist mit einem Bäcker und einer Apotheke eine unvollständige Nahversorgungslage. Auch arrondierender Besatz ist nur unvollständig.

Beide Lagebereiche sind über eine Fußgängerbrücke im Bahnhofsbe- reich verbunden.

Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Schwentinental sind für das Stadtgebiet keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen. Eine Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches im Bereich des Ostseeparks wird angedacht.

3 PROJEKTBEZOGENE ANALYSE

3.1 Mikrostandort

Lage und siedlungsstrukturelle Einbindung

Der Projektstandort liegt im Ortsteil Raisdorf im Kreuzungsbereich der Lütjenburger Straße unweit der Abfahrt der B76/B202. Die Entfernung zum Schwerpunkt der nahe gelegenen Nahversorgungslage Raisdorf-Süd beträgt ca. 300 m.

Das Areal des Projektstandortes bzw. der Bebauungsplan Nr. 61 liegt am Anfang der Lütjenburger Straße zwischen der Bahnlinie Kiel–Lübeck und der Bundesstraße B76. Das keilförmige Grundstück befindet sich in direkter Nachbarschaft mit der Raisdorfer Mühle in der Bahnhofstraße, ein Einzelhandelsgeschäft mit Tierfutter und Gartenbedarfssortimenten. Im weiteren nördlichen Verlauf der Bahnhofstraße befindet sich der Schwerpunkt der Nahversorgungslage Raisdorf-Süd mit dem Rewe-Markt als Hauptankerbetrieb. Das südliche wie auch das westliche Umfeld des Projektareals ist durch Reihenhausbebauung bzw. Einfamilienhäuser geprägt.

Verkehrsanbindung/Erschließung

Der Projektstandort wird von der Lütjenburger Straße über eine ca. 10 m breite Zu- und Abfahrt erschlossen. Aus nördlicher Richtung kommend besteht eine Linksabbiegerspur vor der Zu-/Ausfahrt. Dem Lebensmittelmarkt sind ca. 120 PP vorgelagert. Der Markt befindet sich in direktem verkehrlichem Anschluss an die B76 in Richtung Kiel bzw. Preetz sowie in östlicher Richtung als B202 als Hauptverbindungsachse zur Stadt Lütjenburg.

Die für die Erschließung der südlich des Projektareals gelegenen Wohngebiete (u. a. Reiterkoppel) wichtigen Haupteerschließungsstraßen Ditschenfeldredder und Preetzer Straße münden jeweils ca. 100 m entfernt in den unterführten Kreuzungsbereich der B76/B202 und deren Zu-/Abfahrtsstraßen.

Eine fußläufige Anbindung an den nördlich gelegenen Bahnhof Raisdorf ist auf bzw. über das Projektgrundstück direkt gegeben. Der Fußweg verläuft am östlichen Gebäuderand in Richtung Norden zum Bahnhof. Weiterhin besteht ein beiderseitiger kombinierter Fuß-/Radweg entlang der Bahnhofstraße und Lütjenburger Straße sowohl zur Ortsmitte als auch in Richtung Osten und Süden in die Wohngebiete, womit auch trotz der Lage zwischen den Bahngleisen und der Bundesstraße eine gute fußläufige Anbindung gegeben ist.

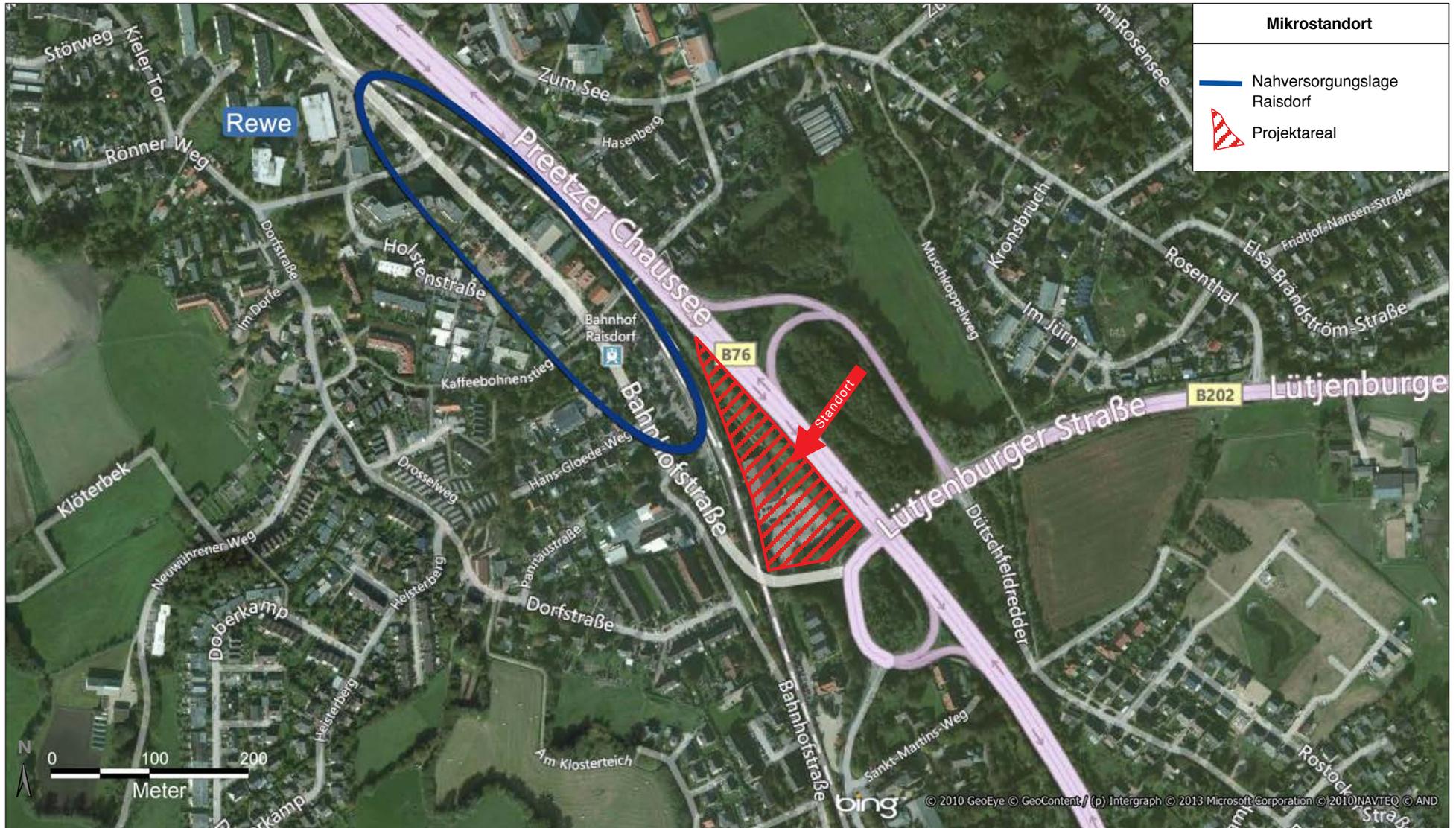
ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr ist über die Linien 2/300/4310/4330 und die Haltestelle Bahnhof Raisdorf (250 m Entfernung) in regelmäßigen Abständen gegeben.

Die Lage des Grundstückes an der Lütjenburger Straße und der beiderseitige Fuß-/Radwegeausbau lassen eine problemlose Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu.

Werbesichtanbindung

Die Lage des Grundstückes an der Lütjenburger Straße erlaubt eine eingeschränkte Werbesichtanbindung aufgrund der böschungartigen Auffahrt und der Einbettung im Kreuzungsbereich der B76/B202.





Aldi, Lütjenburger Straße 2
Blickrichtung Nord



Aldi, Lütjenburger Straße 2: Blickrichtung Süd: Fußwegeverbindung vom Bahnhof Raisdorf zwischen Lebensmittelmarkt und Bundesstraße



Aldi, Lütjenburger Straße: Blickrichtung Osten auf den Kreuzungsbereich der Abfahrt B76 / B202 und die Lütjenburger Straße



Aldi, Lütjenburger Straße 2
Blickrichtung Nordost: Einfahrtsituation mit kombiniertem Fuß-/Radweg



Aldi, Lütjenburger Straße 2
Blickrichtung Nord: Einfahrtsituation



Aldi Lütjenburger Straße 2
Blickrichtung Westen: Einfahrtsituation mit nahe gelegener Brücke der Eisenbahn

3.2 Baulich-funktionales Konzept

Das Planvorhaben umfasst die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes. Für den Aldi-Discounter ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 qm vorgesehen. Eine Backstation soll in den Markt integriert werden. Ein Funktionsplan liegt zurzeit nicht vor. An der aktuellen Zu-/Abfahrtsituation sollte sich durch die Erweiterung nichts ändern. Die Parkplätze würden auch zukünftig dem Objekt vorgelagert sein. Die Anlieferung wird voraussichtlich ebenfalls an der westlichen Gebäude-seite bestehen bleiben.

Die Erweiterung des Lebensmittel-Nahversorgers erfolgt, um den modernen und zeitgemäßen Ansprüchen der Kunden durch z. B. durch breitere Gänge und eine Vergrößerung der Artikelstellplätze gerecht zu werden. Auf das Sortiment selbst hat die Erweiterung keinen Einfluss, sie dient letztendlich der Reduzierung der Lagerhaltung.

Fazit

Mit einer Erweiterung der Aldi-Filiale an die aktuellen Marktanforderungen ist der Standort langfristig gesichert und die Nahversorgungsabdeckung für den Ortsteil Raisdorf würde somit stabilisiert. Der Projektstandort liegt laut Einzelhandelskonzept in der Verlängerung der Nahversorgungslage von Raisdorf. Der Markt stellt für die Bevölkerung der südlich gelegenen Wohngebiete den direkten und hervortretenden Nahversorger dar. Aufgrund der Lage an der Bundesstraße ergibt sich ein erhöhtes Streukundenaufkommen. Dies wirkt sich aber in keiner Weise negativ auf das Verkehrsaufkommen in der Nahversorgungslage in Raisdorf (Bahnhofstraße) oder die südlich gelegenen Wohngebiete aus, es resultiert aus der unmittelbaren Lage an der Ausfahrt der B76 / B202.



4 EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Die Abgrenzung des vorhabenbezogenen Einzugsgebietes orientiert sich an den topografischen, verkehrlichen und wettbewerbsseitigen Gegebenheiten des Standortes.

Das Vorhaben richtet sich mit seinem begrenzten Sortiment primär an die Bewohner des Ortsteiles Raisdorf. Aufgrund der mangelnden Eigenversorgung des Ortsteiles Lilienthal der Gemeinde Dobersdorf sowie der Gemeinde Rastorf fallen auch diese Gebiete in das Einzugsgebiet des projektierten Aldi-Marktes.

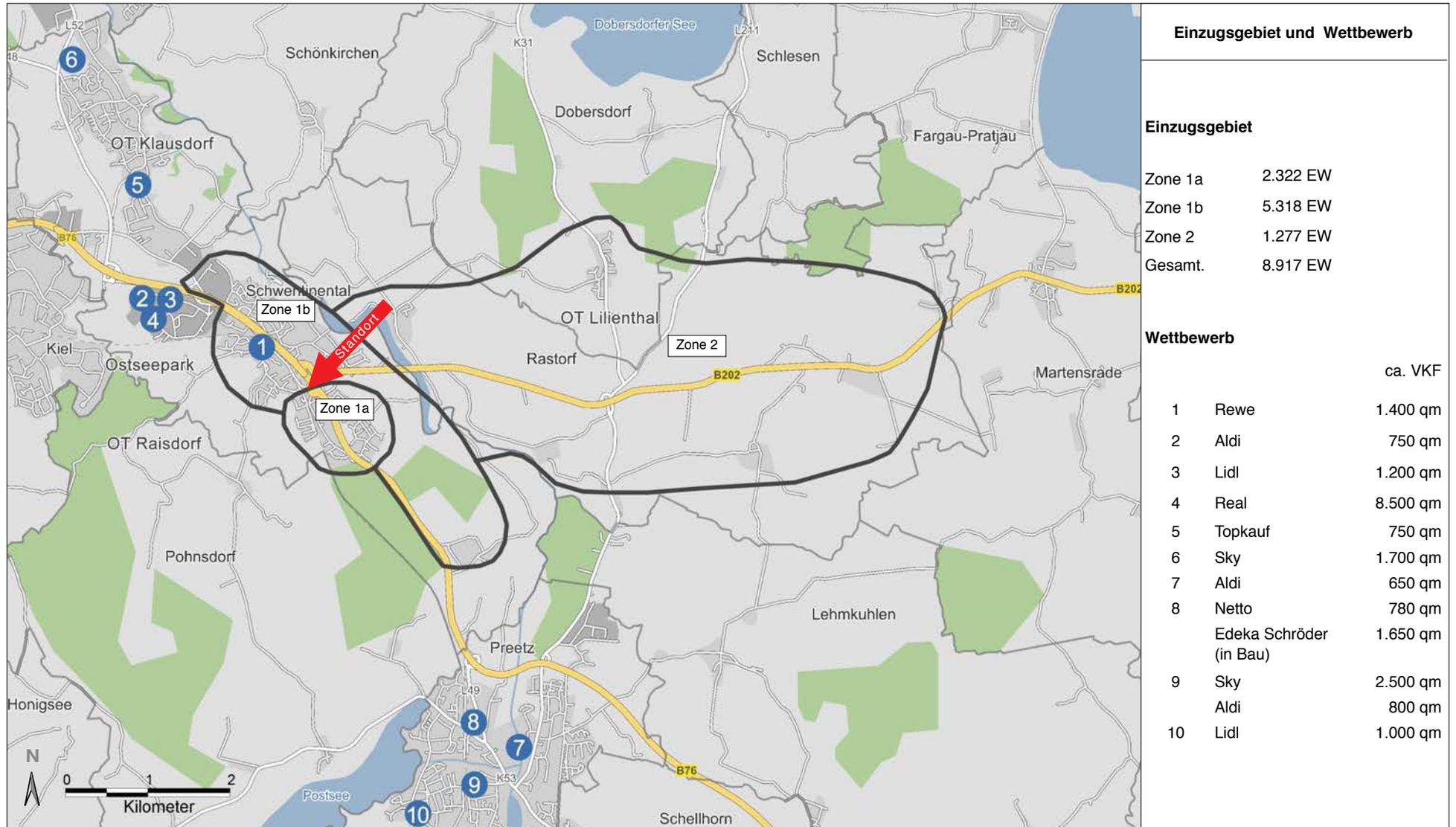
Das abgegrenzte Einzugsgebiet umfasst ca. 8.917 Einwohner (Einwohnerzahlen nach Ortsteilen/Straßenzügen berechnet und entsprechend der Einwohnerzahl lt. Statistischem Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein umbasiert).

Das Einzugsgebiet ist in drei Marktzone mit unterschiedlicher, in sich etwa homogener Einkaufsorientierung auf den Standort Lütjenburger Straße 2 ausgerichtet:

- Die Zone 1a des Einzugsgebietes mit ca. 2.322 Einwohnern erstreckt sich südlich des Projektareals auf die beiderseits der B76 gelegenen Siedlungen Reuterkoppel, Dütschenfeldredder, Preetzer Straße" sowie St.-Anna-Weg
- In der Zone 1b sind die verbleibenden Teile des Ortsteiles Raisdorf zusammengefasst. Dieses Gebiet erstreckt sich nördlich der Lütjenburger Straße bis zur Ortsteilgrenze zu Klausdorf auf Höhe

der Straßen Paradiesweg und Lise-Meitner-Straße. In der Zone 1b sind 5.318 Einwohner ansässig.

- Die Zone 2 beinhaltet mit rund 1.277 Einwohnern den Ortsteil Lilienthal der Gemeinde Dobersdorf und die auf mehrere Streusiedlungen aufgeteilten Ortschaften der Gemeinde Rastorf. Aufgrund der mangelnden Eigenversorgung in ihren Gemeinden sind die Bewohner dieser Zone auf die Versorgungsmöglichkeiten in den Nachbargemeinden Schwentinental und Preetz angewiesen.



4.2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen im Segment "Periodischer Bedarf"

Unter Berücksichtigung des gebietsspezifischen örtlichen Kaufkraftniveaus ermittelt sich anhand der BulwienGesa-Verbrauchsausgaben ein jährliches einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von rd. 22,475 Mio. Euro p. a. für den periodischen Bedarf des Einzugsgebietes. Davon entfallen rd. 26 % auf die Wohngebiete im Süden des Projektstandortes.

Im Verbrauchsausgabensatz des Sortiments "Periodischer Bedarf" sind folgende untersuchungsrelevante Teilsortimente enthalten: Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel / Kosmetik, Zeitungen / Zeitschriften, freiverkäufliche Pharmaziewaren / Arzneimittel und Heimtier-nahrung. Diese weichen leicht von den Werten des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwentinental aus dem Jahre 2010 ab, da in der folgenden Untersuchung nur freiverkäufliche Arzneimittel Berücksichtigung finden.

Das Einzugsgebiet zeigt sich somit für einen Nahversorger als grundsätzlich tragfähig.

Die folgende Übersicht verdeutlicht die Verteilung des Nachfragevolumens über die einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.

Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Periodischer Bedarf Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumen p. a. 2011					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2011	Verbr.- Ausgaben €/Ew. p. a.	Ausg.- Volumen Tsd. € p. a.	Verteilung %
Zone 1a max. 1,2 km	Schwentinental - OT Raisdorf Süd	2.322	2.525	5.863	26,1
Zone 1b max. 2,4 km	Schwentinental - restl. OT Raisdorf (Mitte/Nord)	5.318	2.525	13.428	59,7
<i>Zone 1 ges. max. 2,4 km</i>	<i>Schwentinental - OT Raisdorf gesamt</i>	<i>7.640</i>	<i>2.525</i>	<i>19.291</i>	<i>85,8</i>
Zone 2 6,6 km	OT Lilienthal (Gemeinde Do- bersdorf), Gem. Rastorf	1.277	2.493	3.184	14,2
EZG	Alle Marktzone	8.917	2.520	22.475	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2011):		2.441	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,33	
Kaufkraftkennziffer	Zone 1a:	110	2.525 €/Ew. p. a.		
(Ø BRD =100)	Zone 1b:	110	2.525 €/Ew. p. a.		
	Zone 1 ges.:	110	2.525 €/Ew. p. a.		
	Zone 2:	106	2.493 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen BulwienGesa AG, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg; Einwohner: Statistikamt Nord (umabasierte Meldeamtzahlen)

5 WETTBEWERB - PERIODISCHER BEDARF

Nahversorgungsnetz innerhalb des Einzugsgebietes

Zone 1a:

In der Zone 1a des Einzugsgebietes des Projektvorhabens liegen keine Wettbewerber im Segment "Periodischer Bedarf". Der Aldi-Markt ist mit ca. 800 qm Verkaufsfläche die einzige Verkaufseinheit und der nächst gelegene Nahversorger für die Bevölkerung dieses Gebietes. Dieser Markt hat somit für die Bevölkerung der Zone 1a eine sehr wichtige Nahversorgungsfunktion.

Zone 1b:

Der Wettbewerb der Zone 1b konzentriert sich auf die Nahversorgungslage Bahnhofstraße / Rönner Weg sowie die Nachbarschaftslage im Bereich der Straße Zum See.

In der Nahversorgungslage Bahnhofstraße / Rönner Weg befindet sich mit Rewe ein für die Nahversorgung stabil positionierter Supermarkt mit separatem Getränkemarkt (zusammen ca. 1.400 qm VKF) und einem Bäcker als Konzessionär. Weitere Anbieter sind ein Reformhaus, eine Apotheke und ein in Tuchfühlung zum Rewe-Markt liegender Bäcker in Streulage.

Eine weitere, aber unvollständige Nahversorgungslage besteht im Bereich Theodor-Storm-Platz / Zum See östlich der B76 / B202 mit einem Bäcker und einer Apotheke. Sie besitzt mit ihrer kleinen Geschäftsansammlung lediglich eine Nachbarschaftsfunktion.

Zone 2:

Innerhalb der Zone 2 bestehen keine Nahversorgungsstrukturen. Die Bewohner dieser Ortsteile sind somit auf die Versorgung in anderen Gemeinden angewiesen. Die Einkaufsorientierung der Bevölkerung des OT Lilienthal der Gemeinde Dobersdorf sowie der Gemeinde Rastorf richten sich somit vorwiegend auf die Stadt Preetz und Schwentinental aus.

Relevanter Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes

Auf der westlichen Seite der B76 / B202 liegt der Ostseepark in einer Entfernung von ca. 2 km zum Projektstandort außerhalb des Einzugsgebietes. Dieser besitzt insbesondere im aperiodischen Bedarfsbereich eine hohe Bedeutung für die regionale Versorgung.

Dort sind neben aperiodischen Sortimenten auch wesentliche Angebote im periodischen Bedarf vorhanden. Diese werden insbesondere durch ein Real SB-Warenhaus, zwei Discounter (Aldi, Lidl) sowie zwei Drogeriemärkte (Rossmann, dm) gestellt. Zwei Zoo-/Tierfuttermärkte (Futterhaus / Fressnapf) und ein Sonderpostenmarkt mit Teilsortimenten im periodischen Bedarf runden das Angebot des Ostseeparks ab.

Weiterer relevanter Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes befindet sich in der Stadt Preetz mit der Innenstadt (Netto Dansk, Sky), dem Sonderstandort Hufenweg (Sky, Aldi), einem Aldi und Lidl Markt in Streulage sowie dem Verbundstandort von Netto Marken Discount und Edeka Schröder im Norden der Stadt Preetz an der Kieler Straße. Der Supermarkt Edeka Schröder wird zurzeit umgebaut und vergrößert seine Verkaufsfläche von ca. 1.050 qm auf zukünftig ca. 1.650 qm.

Fazit

Aldi ist mit Rewe einziger Lebensmittelmarkt mit hervortretender Nahversorgungsrichtung für die Bevölkerung des Ortsteiles Raisdorf. Aldi stellt für die südlich gelegenen Wohngebiete den bevorzugten und nächst gelegenen Nahversorger dar. Unter vertrieblichen Gesichtspunkten ergänzen sich die Ladeneinheiten von Rewe und Aldi in der Ortslage in ihrer Funktion als Supermarkt und Discounter.

Aldi dient weiterhin als der nächst gelegene Nahversorger für die Bevölkerung nordöstlich vom Projektstandort im Bereich Rosenthal. Eine Querung über die B76 / B202 ist im Bereich der Lütjenburger Straße sowie mit einer Fußgängerbrücke im Bahnhofsbereich gegeben.

Der Aldi-Markt liegt günstig für die Erreichbarkeit der Bewohner von Teilen der Streusiedlungen der angrenzenden Gemeinden. Insbesondere der Ortsteil Rosenfeld mit seinem direkten Bezug zu Raisdorf ist hier zu erwähnen.

6 SIMULATION MARKTEINTRITT / WIRKUNGSANALYSE

6.1 Umsatzschätzung

Die Umsatzschätzung leitet sich ab aus dem Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf, der Wettbewerbssituation in der Ausgangslage sowie der Berücksichtigung von Neben- und Aktions-sortimenten in betriebsspezifischer Größenordnung.

Die Gesamtverkaufsfläche von Aldi beläuft sich künftig auf ca. 1.000 qm. Es wird angenommen, dass davon im Mittel ca. 100 qm durch Nonfood-Rand- und Aktions-sortimente genutzt werden. Die Verkaufsfläche für das Kernsortiment "Periodischer Bedarf" beläuft sich künftig somit auf ca. 900 qm.

Für das Projektvorhaben ermittelt sich im Kernsortiment "Periodischer Bedarf" eine Umsatzchance von insgesamt rd. 4,830 Mio. Euro p. a. Die Umsatzchance der gesamten Aldi-Filiale einschließlich branchenüblicher Nonfood-Randsortimente beläuft sich auf rd. 5,890 Mio. Euro. Daraus resultiert eine Raumauslastung des Aldi-Marktes von rd. 5.890 Euro je qm Verkaufsfläche p. a. für das Gesamtprojekt.

Die Umsatzschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

- Aus der Zone 1a werden umfangreiche 32,2 % der Kaufkraft gebunden, was einer Umsatzchance von rd. 1,888 Mio. Euro entspricht. Diese Höhe liegt an der unmittelbaren Lage des Lebensmittelmarktes in dem Wohngebiet.

- Aus der Zone 1b des restlichen Ortsteiles Raisdorf werden noch gut 13 % der Kaufkraft gebunden. Im südlichen Teilbereich dieser Zone ist die Orientierung dabei stärker anzusetzen als im Norden. Letztere Kunden haben als Alternativmöglichkeit u.a. auch den betreibergleichen Lebensmittelmarkt im Ostseepark mit vergleichbarer Erreichbarkeit.

Umsatzschätzung Aldi inkl. Backautomat						
Zone	Einwohner	Ausgaben-	Kaufkraft-	Umsatzchance	Umsatz-	
		volumen	bindung		herkunft	
		Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	Tsd. € p. a.	Kern-/
						Rand-
						sortiment
1a	2.322	5.863	32,2	1.888	39,1	
1b	5.318	13.428	13,0	1.743	36,1	
1	7.640	19.291	18,8	3.631	75,2	
2	1.277	3.184	9,7	309	6,4	
EZG	8.917	22.475	17,5	3.940	81,6	
plus externer Zufluss				890	18,4	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				4.830	100,0	82,0 %
zzgl. Gebrauchsgüter				1.060		18,0 %
Gesamtumsatz p. a.				5.890		100,0 %
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz	Verkaufsfläche	Raumleistung			
	Tsd. € p. a.	qm	€/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	4.830	900	5.366			
Gebrauchsgüter	1.060	100	10.602			
Ko						
Gesamtprojekt	5.890	1.000	5.890			

Quelle: BulwienGesa

- Aus der Zone 2 werden ca. 9,7 % der Kaufkraft gebunden. Dies entspricht einer Umsatzchance von ca. 0,309 Mio. Euro. Trotz der Nicht-Zugehörigkeit zur Standortgemeinde stellt der Aldi-Markt eine der möglichen Versorgungsmöglichkeiten für die ansässige Bevölkerung dar. In der Zone 2 sind keine Versorgungsmöglichkeiten gegeben, sodass sich die Einkaufsorientierung der Bevölkerung u. a. auf den OT Raisdorf der Stadt Schwentinental sowie die Stadt Preetz ausrichtet. Der Aldi-Markt ist für diese Personen in Schwentinental der nächst gelegene Lebensmittelmarkt.
- Aufgrund der Lage des Untersuchungsobjektes ergeben sich erhöhte Streukundenanteile, welche aufgrund der unmittelbaren Lage an den An- und Abfahrten der Lütjenburger Straße / B202 und der B76 aber zu keinem negativen Verkehrsaufkommen für die im Umfeld lebende Bevölkerung führt. Die Lageeigenschaften der Bestandsimmobilie schützen insoweit die angrenzende Ortslage von Raisdorf vor einem möglichen Durchgangsverkehr. Diese externen Zuflüsse ergeben eine Umsatzchance von ca. 895 Tsd. Euro.

Im gesamten Einzugsgebiet kann das Projektvorhaben eine Kaufkraftbindung von rd. 17,5 % erreichen. Der Markt hat somit für die im Einzugsgebiet wohnende Bevölkerung eine durchaus große Bedeutung.

6.2 Kaufkraftbindung

Die vorliegende Umsatzschätzung leitet den Projektumsatz über erzielbare Kaufkraftbindungsquoten in den Marktzone des Einzugsgebietes ab. Durch die Erweiterung ist über alle EZG-Zonen eine leichte Steigerung der Bindungsquoten bzw. Umsätze des erweiterten Aldi-Marktes von insgesamt ca. 2,1 % bzw. 0,631 Mio. Euro zu verzeichnen.

Die höchsten Steigerungspotenziale bestehen in der Zone 1a im Süden des Ortsteils Raisdorf selbst. In Zone 1b fällt diese geringer aus, da eine weitere Wahlmöglichkeit in einem bestehenden betriebsgleichen Aldi-Markt im Ostseepark besteht. In Zone 2 ist die Steigerung wiederum höher aufgrund der Attraktivitätssteigerung des Marktes unter den gegebenen Wahlmöglichkeiten.

Bindungsquoten des Aldi-Marktes im periodischen Bedarf im EZG Vergleich Ausgangslage / zukünftig						
Zone	Ausgangslage		Zukünftig		Δ	
	Umsatz Mio. Euro	KKB %	Umsatz Mio. €	KKB %	Umsatz Tsd. Euro	KKB %-Punkte
1a	1,69	28,8	1,89	32,2	0,20	3,4
1b	1,54	11,5	1,75	13,0	0,20	1,5
2	0,24	7,5	0,31	9,7	0,07 0,00	2,2 0,0
EZG Gesamt	3,47	15,4	3,94	17,5	0,47	2,1
Externe Zuflüsse	0,73		0,89		0,16	
Gesamt	4,20		4,83		0,63	

Quelle: Berechnungen BulwienGesa AG, Rundungsdifferenzen möglich

6.3 Umsatzrekrutierung

Wie nachfolgende Übersicht darlegt, setzt sich der Umsatz des Erweiterungsvorhabens zu ca. 87 % aus dem übernommenen Ausgangsumsatz dar.

Umsatzrekrutierung des Projektvorhabens Aldi-Erweiterung im Kernsortiment Periodischer Bedarf		
Projektumsatz durch:	Umsatz ca. p. a.	
	Mio. Euro	%
Ausgangsumsatz des Aldi-Erweiterungsobjektes	4,2	86,8
Umverteilung im OT Raisdorf	0,14	2,9
Umverteilung restl. Schwentinental	0,24	5,0
<i>davon:</i>		
Ostseepark	0,22	4,5
OT Klausdorf	0,03	0,5
Umverteilung rel. Wettbewerb auß. des EZG	0,16	3,2
<i>davon:</i>		
ZVB Preetz	0,03	0,6
Preetz Hufenweg	0,04	0,9
Preetz Sonstige	0,09	1,8
Diffuse Umverteilung im weiteren Umland	0,10	2,1
Gesamtumsatz zukünftig	4,84	100,0

Quelle: Berechnungen BulwienGesa, Rundungsdifferenzen möglich

Hinzu kommen ca. 2,9 % aus Umverteilung aus dem Ortsteil Raisdorf selbst sowie weiteren 5 % aus dem restlichen Schwentinental mit dem Ostseepark sowie dem OT Klausdorf selbst. Weitere 3,2 % stammen aus Umverteilung des relevanten Wettbewerbs außerhalb des Einzugsgebietes sowie der Erhöhung externer Zuflüsse (2,1 %).

6.4 Umverteilungseffekte – Aldi-Erweiterungsvorhaben

Das Verdrängungsvolumen gegenüber dem relevanten Angebot muss zwischen den Effekten innerhalb und außerhalb des Einzugsgebietes unterschieden werden.

Umverteilungseffekte durch das Projektvorhaben Aldi-Erweiterung im Kernsortiment Periodischer Bedarf				
	Umsatz IST	Umsatz KÜNFTIG	Projektumsatz durch Umverteilung	Umverteilungsquote
	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	%
Restl. OT Raisdorf	6,0	5,9	0,14	-2,3
Restl. Schwentinental	74,3	74,1	0,24	-0,3
<i>davon:</i>				
Ostseepark	65,1	64,9	0,22	-0,3
OT Klausdorf	9,2	9,2	0,03	-0,3
Umverteilung relevanter Wettbewerb außerhalb des EZG	50,3	50,1	0,15	-0,3
<i>davon:</i>				
ZVB Preetz	15,6	15,5	0,03	-0,2
Preetz Hufenweg	14,5	14,5	0,04	-0,3
Preetz Sonstige	20,2	20,1	0,08	-0,4
	0,0	0,0	0,00	N

Quelle: Berechnungen BulwienGesa, Rundungsdifferenzen möglich

Die einzelnen untersuchungsrelevanten Lagebereiche werden dabei unterschiedlich stark betroffen sein. Die höchsten Umverteilungseffekte ergeben sich im restlichen Ortsteil Raisdorf selbst. Dort kommt es zu einer Umverteilungsquote von 2,3 %.

Im restlichen Stadtgebiet (Ostseepark und OT Klausdorf) beträgt die Quote ca. 0,3 %. Sowohl der Ostseepark als auch der Ortsteil Klausdorf werden nur am Rande betroffen.

Außerhalb des Einzugsgebietes kommt es in der Stadt Preetz zu einer Umverteilung von 0,2 bis 0,4 %. Diese Quote unterscheidet sich leicht von den drei relevanten Lagebereichen (ZVB Preetz, Preetz Hufenweg, Preetz Sonstige), da sich die Erweiterung insbesondere auf die Discounter in den Lagebereichen "Preetz Hufenweg" sowie "Preetz Sonstige" auswirkt. Für die Stadt Preetz bzw. das Umland von Schwentinental besteht somit nur eine marginale Umverteilung.

Die Umverteilungseffekte sind somit als voll verträglich zu bewerten und führen zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Lagebereiche. Die überörtliche Umsatzumverteilung ist als marginal einzustufen.

6.5 Zukünftige Kaufkraftbindung in Schwentinental/ Ortsteil Raisdorf

Durch die Umsetzung des Planvorhabens kann die Kaufkraftbindung im Stadtgebiet von Schwentinental für den Ortsteil Raisdorf von ehemals 80,1 % auf 80,5 % gesteigert werden. Im Umkehrschluss können die aus der Gemeinde abfließenden Kaufkraftpotenziale geringfügig gemindert werden. Die Analyse der Werte signalisiert, dass sich das Vorhaben gut in das örtliche und regionale Gefüge einpassen kann.

7 ERGEBNIS

Gegenstand dieser Untersuchung ist die Erweiterung des an der Lütjenburger Straße 2 im Ortsteil Raisdorf gelegenen Aldi-Marktes von 800 auf 1.000 qm Verkaufsfläche mit Integration eines Backautomaten.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung den Gesamtumsatz der städtebaulich geschützten Zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte kaum verändert. Dies trifft ebenfalls auf die einzelnen Zonen innerhalb des Einzugsgebietes zu.

Aus absatzwirtschaftlicher Sicht besteht für das Projektvorhaben ein Zielumsatz von rd. 5,890 Mio. Euro p. a. Dieser setzt sich aus dem Umsatzanteil des periodischen Bedarfsbereiches mit 4,830 Mio. Euro und den als Randsortiment geführten Gebrauchsgütern in Höhe von rd. 1,06 Mio. Euro zusammen.

Der Umsatz im untersuchten Kernsortiment erhöht sich in der Zone 1a um 630 Euro p. a. auf rd. 4,830 Mio. Euro. Im gesamten Einzugsgebiet kommt es zu einem geringen Anstieg um ca. 0,5 auf rd. 10,7 Mio. Euro p. a. Das Projektvorhaben trägt insgesamt zu einer Stabilisierung der Nahversorgung im Bereich des Siedlungszusammenhangs des Ortsteiles Raisdorf bei.

Der Projektumsatz wird sowohl aus Verdrängungswirkungen innerhalb wie außerhalb des Einzugsgebietes rekrutiert, führt jedoch nicht zu einer Gefährdung des Einzelhandelsbesatzes in städtebaulich geschützten Lagebereichen im Einzugsgebiet oder weiteren Umland. Diese werden nur marginal von der Erweiterung beeinflusst.

Das Vorhaben erfüllt die Vorgaben des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Das Ziel der siedlungsstrukturellen Integration wird von dem Vorhaben gedeckt. Die Lage des Projektvorhabens befindet sich zwar separiert von der nahversorgungsorientierten Geschäftslage Bahnhofstraße/Rönner Weg jedoch in Anbindung an diese Versorgungslage im funktionellen Zusammenhang.

Das Ziel des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010, den großflächigen Einzelhandel auf das Zentrensystem auszurichten und Lebensmitteldiscountmärkte im Rahmen der Bauleitplanung in Anbindung an bestehende oder geplante Nahversorgungszentren in integrierter Lage anzusiedeln, wird durch das Vorhaben erreicht.

Negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Mit der Anbindung in das bestehende ÖPNV-Netz sowie einen direkten Zugang zum Bahnhof Raisdorf zeigt das Projekt eine gute Anbindung an den ÖPNV.

Durch das Vorhaben werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren hervorgerufen.

ANHANG

Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im periodischen Bedarf (Apotheken anteilig enthalten) für das Einzugsgebiet Aldi, Lütjenburger Straße – Ausgangslage
 Verteilung der Nachfragesvolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen

Standortbereich	Zone 1a OT Raisdorf-Süd Schwentinental		Zone 1b restl. OT Raisdorf Schwentinental		Zone 1 OT Raisdorf ges. Schwentinental		Zone 2 OT Lilienthal (Gem. Dobersdorf), Gem. Rastorf		Einzugsgebiet total		Externer Zufluss	Umsatz gesamt	
	Umsatz/KKB* Tsd. € p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. € p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. € p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. € p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. € p. a. %		Tsd. € p. a.	Umsatz/Marktanteil Tsd. € p. a. %	
Aldi (Alt)	1.689	28,8	1.544	11,5	3.233	16,8	239	7,5	3.472	15,4	728	4.200	5,0
Aldi restliche OT Raisdorf	1.290	22,0	3.854	28,7	5.144	26,7	290	9,1	5.433	24,2	567	6.000	7,1
<i>OT Raisdorf total</i>	<i>2.978</i>	<i>50,8</i>	<i>5.398</i>	<i>40,2</i>	<i>8.376</i>	<i>43,4</i>	<i>528</i>	<i>16,6</i>	<i>8.905</i>	<i>39,6</i>	<i>1.295</i>	<i>10.200</i>	<i>12,1</i>
Ostseepark	1.876	32,0	4.566	34,0	6.442	33,4	796	25,0	7.238	32,2	57.862	65.100	77,0
OT Klausdorf	88	1,5	537	4,0	625	3,2	6	0,2	631	2,8	8.569	9.200	10,9
<i>Schwentinental total</i>	<i>4.943</i>	<i>84,3</i>	<i>10.501</i>	<i>78,2</i>	<i>15.443</i>	<i>80,1</i>	<i>1.331</i>	<i>41,8</i>	<i>16.774</i>	<i>74,6</i>	<i>67.726</i>	<i>84.500</i>	<i>100,0</i>
Relev. Wettbewerb außerhalb Schwentinental gesamt													
ZVB Preetz	53	0,9	107	0,8	160	0,8	414	13,0	574	2,6	14.976	15.550	
Preetz Hufenweg	29	0,5	54	0,4	83	0,4	318	10,0	401	1,8	14.099	14.500	
Preetz Sonstige	59	1,0	121	0,9	179	0,9	430	13,5	609	2,7	19.591	20.200	
im weiteren Umland gebunden	780	13,3	2.645	19,7	3.425	17,8	691	21,7	4.116	18,3			N
Ausgabenvolumen	5.863	100,0	13.428	100,0	19.291	100,0	3.184	100,0	22.475	100,0			

Quelle: BulwienGesa

*KKB = Kaufkraftbindung

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im periodischen Bedarf (Apotheken anteilig enthalten) für das Einzugsgebiet Aldi, Lütjenburger Straße – Zukünftig
 Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen

Standortbereich	Zone 1a OT Raisdorf-Süd Schwentinental		Zone 1b restl. OT Raisdorf Schwentinental		Zone 1 OT Raisdorf ges. Schwentinental		Zone 2 OT Lilienthal (Gem. Dobersdorf), Gem. Rastorf		Einzugsgebiet total		Externer Zufluss	Umsatz gesamt		Veränderung zur Ausgangslage	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Tsd. € p. a.	Umsatz/Marktanteil		Tsd. € p. a.	%
	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%
Aldi (Erweiterung+Backstation)	1.888	32,2	1.743	13,0	3.631	18,8	309	9,7	3.940	17,5	890	4.830	5,7	630	15,0
restliche OT Raisdorf	1.237	21,1	3.787	28,2	5.024	26,0	287	9,0	5.310	23,6	550	5.860	6,9	-140	-2,3
OT Raisdorf total	3.125	53,3	5.530	41,2	8.655	44,9	1.096	18,7	9.250	41,2	1.440	10.690	12,6	490	4,8
Ostseepark	1.759	30,0	4.498	33,5	6.257	32,4	780	24,5	7.037	31,3	57.845	64.882	76,6	-217	-0,3
OT Klausdorf	85	1,5	524	3,9	609	3,2	6	0,2	615	2,7	8.560	9.175	10,8	-25	-0,3
Schwentinental total	4.969	84,8	10.552	78,6	15.521	80,5	1.382	43,4	16.902	75,2	67.845	84.747	100,0	-243	-0,3
Relevanter Wettbewerb außerhalb Schwentinental:															
ZVB Preetz	50	0,9	101	0,8	151	0,8	411	12,9	561	2,5	14.960	15.521		-29	-0,2
Preetz Hufenweg	26	0,5	40	0,3	67	0,3	312	9,8	379	1,7	14.080	14.459		-42	-0,3
Preetz Sonstige	50	0,9	87	0,7	137	0,7	407	12,8	545	2,4	19.571	20.116		-85	-0,4
Im weiteren Umland gebunden	768	13,1	2.648	19,7	3.416	17,7	672	20,1	4.088	18,2				-3	-0,02
rel. Wettbewerb außerhalb Schwentinental gesamt	894	15,3	2.876	21,4	3.770	19,5	1.802	57,3	5.572	24,8					
Ausgabenvolumen	5.863	100,0	13.428	100,0	19.291	100,0	3.184	100,0	22.475	100,0					

Quelle: BulwienGesa

KKB = Kaufkraftbindung

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER STADT SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 24.04. – 27.05.13 und § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 06.05. – 07.06.13
Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
1 AG-29 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein	27.05.2013		X	Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren, das die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände zur Kenntnis genommen haben. Aus Sicht der AG-29 bestehen zu dem vorliegenden Planverfahren keine Anregungen oder Bedenken. Wir gehen davon aus, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung eingehalten werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
2 Amt Lütjenburg Stadt Lütjenburg	26.04.13		X	Hiermit teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Lütjenburg keine Bedenken und Anregungen gegen die o. g. Planung vorgebracht werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
3 Amt Preetz-Land für die Gemeinden Rastorf und Pohnsdorf	15.05.2013		X	Anlagen und Gewässer des Gewässerunterhaltungsverbandes sind von der o.g. Bauleitplanung nicht betroffen. Insofern bestehen aus Sicht der von mir vertretenden Belange keine Anregungen und Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
4 Amt Probstei Der Amtsdirektor	08.05.2013		X	Mit der geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes werden keine negativen Folgen für den Lebensmitteleinzelhandel in der Gemeinde Schönberg erwartet, auf die Abgabe einer Stellungnahme wird aus diesem Grund verzichtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
5 Amt Schrevenborn Der Amtsdirektor Fachbereich III Bauverwaltung für die Gemeinde Schönkirchen	14.05.2013		X	Gegen die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Schwentental, Kreis Plön bestehen seitens der Gemeinde Schönkirchen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
6 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein	29.05.2013	X		Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER STADT SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 24.04. – 27.05.13 und § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 06.05. – 07.06.13
 Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
7 Autokraft GmbH				die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken. 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 sind hier gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert.
8 Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. Landesverband Schleswig-Holstein e.V.					
9 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel Referat K 4					
10 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben					
11 DB Services Immobilien GmbH	08.05.2013	X Hinweis		Die Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.a. Verfahren. Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 bestehen aus Sicht der DB Netz AG keine Bedenken bei Beachtung und Einhaltung nachfolgenden Bedingungen und Hinweise Wegen der von der benachbarten	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet und in der weiteren Planung bzw. Umsetzung der Planung berücksichtigt und mit den zuständigen Stellen abgestimmt. B-Planrelevante Anregungen wurden nicht vorgebracht.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER STADT SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 24.04. – 27.05.13 und § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 06.05. – 07.06.13
 Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				<p>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 Grenzwerten sichergestellt ist.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs, keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt werden.</p> <p>Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.</p> <p>Hauservice, Druck und Informationslogistik Logistikcenter, Kriegstraße 1 in 76131 Karlsruhe, Tel.: 0721/938-1529 oder -3827/-5965, Fax: 0721/938-3079</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im Bauantragverfahren zu der Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes.</p>	
12 Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein Staatskanzlei Abteilung Landesplanung (Referat 32)	13.05.2013		X	<p>Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung/öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Lütjenburger Straße /Bahnhofsstraße“ (VEP Nr. 3) der Stadt Schwentimental für das Gebiet „nordwestlich des Einmündungsbereiches der Lütjenburger Straße in die</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER STADT SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 24.04. – 27.05.13 und § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 06.05. – 07.06.13
 Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				<p>Bundesstraße B 202, zwischen der Bahnlinie Kiel-Lübeck im Westen und der Bundesstraße B 76 im Osten“ sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht bereits mit Stellungnahme vom 22.März 2013 im Grundsatz zustimmend geäußert.</p> <p>Wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind dahingehend vorgenommen worden, dass innerhalb des geplanten sonstigen Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ neben der Festsetzung einer maximalen Grundfläche von bis zu 1.700qm und einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 1.000qm für großflächigen Einzelhandel für den vorwiegend periodischen bedarf auch Lebensmittelhandwerk, Dienstleistungsbetriebe sowie Gebäude und Räume für Freie Berufe ohne Anrechnung auf die zulässige Verkaufsfläche 1.000qm zugelassen werden sollen, wenn diese sich gegenüber der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse unterordnen. Zudem sollen temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen im Außenbereich mit bis zu 100qm Verkaufsfläche ohne Anrechnung auf die zulässige Verkaufsfläche von 1.000qm und auch</p>	

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER STADT SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 24.04. – 27.05.13 und § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 06.05. – 07.06.13
 Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				<p>außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.</p> <p>Die mit Stand der Bauleitung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Aussicht gestellte Begutachtung möglicher mit der Verkaufsflächenenerweiterung verbundener negativer Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen in der Stadt Schwentimental und den Nachbargemeinden in Form der Standort- und Wirkungsanalyse der BulwienGesellschaft AG „Erweiterung des Aldi Lebensmittelmärktes Lütjenburger Straße 2 in Schwentimental“ vom 03. April 2013 kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren hervorgerufen werden. Dem Hinweis der landesplanerischen Stellungnahme zum Stand der Bauleitung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend haben die Ergebnisse der Begutachtung Eingang in die Begründung der Bauleitung gefunden.</p> <p>Im Ergebnis führen die vorgenommenen Änderungen bzw. Ergänzungen aus raumordnerischer Sicht zu keiner anders lautenden Beurteilung des Planvorhabens.</p> <p>Aus diesem Grund bestätige ich, dass der geplante Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Lütjenburger</p>	

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER STADT SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 24.04. – 27.05.13 und § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 06.05. – 07.06.13
 Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				<p>Straße / Bahnhofstraße" (VEP Nr. 3) der Stadt Schwentental für das Gebiet „nordwestlich des Einmündungsbereiches der Lütjenburger Straße in die Bundesstraße B 202, zwischen der Bahnlinie Kiel-Lübeck im Westen und der Bundesstraße B 76 im Osten“ und den damit verfolgten Planungsabsichten weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.</p> <p>Die Zustimmung wird weiterhin mit dem Hinweis auf die Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) zur Ermittlung der Verkaufsfläche verbunden.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p> <p>Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Innenministeriums sind keine weiteren Anmerkungen erforderlich.</p>	
13 Deutsche Telekom Technik GmbH	22.05.2013		X		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
14 E.ON Hanse AG					

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER STADT SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 24.04. – 27.05.13 und § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 06.05. – 07.06.13
 Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
15 E.ON Netz GmbH Betriebszentrum Lehrte	06.05.2013		X	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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
16 Einzelhandelsverband Nord e. V.	24.04.2013		X	In obiger Angelegenheit halten wir die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 für vertretbar. Es werden keine ergänzenden Anregungen vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
17 Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Hamburg / Schwerin	30.04.13	X		Ich bedanke mich für die Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes im Verfahren. Die westliche Plangebietsgrenze liegt an der Eisenbahnstrecke 1023, Kiel - Neustadt. Eisenbahninfrastrukturbetreiberin der Strecke ist die Deutsche Bahn Netz AG als eine Eisenbahn des Bundes. 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) sind insoweit berührt. Es ergeht folgende Stellungnahme: 1. Das Eisenbahn-Bundesamt ist keine anlagenbestands- und liegenschaftsführende Stelle für die Eisenbahnen des Bundes. Unter der Annahme, dass keine unter einem eisenbahnrechtlichen Zweck stehenden	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Alle Hinweise und der Inhalt der Stellungnahme werden bei der weiteren Umsetzung beachtet. Hinweis: Die DB Services Immobilien GmbH wurde beteiligt.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER STADT SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 24.04. – 27.05.13 und § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 06.05. – 07.06.13
 Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				<p>Flächen einbezogen sind und das Vorhaben der Markterweiterung nicht direkt oder indirekt Auswirkungen auf den Bestand von Bahnanlagen hat oder in den Bahnbetrieb hineinwirkt, bestehen aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>2. Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (Planfeststellungen/Plangenehmigung), die zu berücksichtigen wären, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig.</p> <p>3. Soweit nicht bereits geschehen empfehle ich Ihnen, die DB AG (koordinierende Steife DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Hamburg, Hammerbrookstraße 44) in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben.</p> <p>4. Diese Stellungnahme ersetzt oder berührt nicht die Stellungnahme der DB AG.</p>	
18	Ev.-Luth. Kirchengemeinde Raisdorf				
19	Finanzamt Plön				
20	Freiwillige Feuerwehr Klausdorf				
21	Freiwillige Feuerwehr Raisdorf				
22	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR Hauptniederlassung Kiel	07.05.2013	X Hinweis	<p>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 Schreiben nicht ersichtlich</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p> <p>Die Wehrbereichsverwaltung wurde</p>

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER STADT SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 24.04. – 27.05.13 und § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 06.05. – 07.06.13
 Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
23	Gewässerunterhaltungsverband Selenter See über das Amt Selent-Schlesien, z. H. Herrn Krumbeck	29.04.13	X	wird, ob die Wehrbereichsverwaltung Nord angesprochen wurde, bitte ich Sie hiermit, diese im laufenden Verfahren zu beteiligen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. der o.g. Plan ist mir im Rahmen der Beteiligung zur Stellungnahme übersandt worden. Bereiche der Stadt Schwentimental gehören nicht zum Verbandsgebiet des GUV „Selenter See“. Die Zuständigkeit für die Gewässerunterhaltung liegt hier vielmehr beim „GUV Schwentine“ in 24211 Schellhorn (Amt Preetz-Land).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen wurden dem Gewässerunterhaltungsverband Schwentine zugesickt.
24	GKK Gemeinschaftskraftwerk Kiel				
25	Handwerkskammer Lübeck	22.05.2013	X Hinweis	Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Es werden keine Beeinträchtigungen von Handwerksbetrieben erwartet, da keine Betriebe im Geltungsbereich oder im Nahbereich des Plangebietes vorhanden sind.
26	Industrie- und Handelskammer zu Kiel				
27	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein Abteilung IV 2 - Referat 26 – Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht		X	siehe Stellungnahme des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein	
28	Katasteramt Kiel – Gutachterausschuss -				

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER STADT SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 24.04. – 27.05.13 und § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 06.05. – 07.06.13
 Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
29 Knik e.V.					
30 Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein					
31 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Technischer Umweltschutz Regionaldezernat Mitte Abt. Abfall/Immissionen					
32 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Untere Forstbehörde, z. H. Herrn Kötting	29.04.13		X	Die Belange der Forstbehörde werden von der o.a. Änderung nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
33 Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein Landeseisenbahnverwaltung	24.04.13		X	Sie haben mir die o. g. Bauleitplanung mit Schreiben vom 23.04.2013 zur Stellungnahme zugeleitet. Eine nichtbundeseigene Eisenbahninfrastruktur im Zuständigkeitsbereich der Landeseisenbahnverwaltung ist von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Hingegen tangiert die Bauleitplanung die Strecke Kiel Hbf - Neustadt der DB Netz AG, für welche das Eisenbahn-Bundesamt die zuständige Eisenbahnaufsichts- und genehmigungsbehörde ist. Daher habe ich Ihre Vorlage zuständigkeitshalber an das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg/Schwerin, Sachbereich 1, Schanzenstraße 80 in 20357 Hamburg, weiter geleitet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Eisenbahnbundesamt wurde bereits unter Nr. 17 beteiligt.
34 Landeshauptstadt Kiel Stadtplanungsamt	24.05.2013		X	Für die erneute Beteiligung an der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER STADT SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 24.04. – 27.05.13 und § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 06.05. – 07.06.13
 Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
35 Landeskriminalamt Sachgebiet 323 Kampfmittelräumdienst	13.05.2013	X Hinweis		der Stadt Schwentimental im Rahmen des Verfahrens bedanken wir uns. Die Belange der Landeshauptstadt Kiel werden durch die Vergrößerung des bestehenden ALDI-Marktes in der Lütjenburger Straße auf ca. 1.000 qm Verkaufsfläche auch weiterhin nicht berührt, daher haben wir gegen die Erweiterung des Marktes keine Bedenken. In dem o.a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlentweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.	Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Untersuchung der Fläche auf Kampfmittel wird vor Beginn der Bauarbeiten vorgenommen. Eine Unterrichtung des Bauträgers erfolgt, der Hinweis wird in der Begründung zur Klarstellung und Information redaktionell ergänzt.
36 Landessportverband Schleswig-Holstein e.V.	23.05.2013		X	Grundlage der Stellungnahme des Landessportverbandes Schleswig-Holstein (LSV SH) ist die Stellungnahme des Kreissportverbandes Plön (KSV Plön), die wir hiermit zum Gegenstand unserer Stellungnahme machen. Die den LSV SV 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 i.d.R.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER STADT SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 24.04. – 27.05.13 und § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 06.05. – 07.06.13
 Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				<p><u>ehrenamtlich</u> tätige Mitarbeiter. In jedem Fall trifft dies für die Vertreter der ansässigen Sportvereine zu, die durch den KSV zu Rate gezogen werden.</p> <p>Insofern ist die eingeräumte Frist von einem Monat für die Stellungnahme ein zu knapper Zeitraum, zudem Ferien- u. Feiertage betroffen waren. Bei den uns bisher vorgelegten Planungsvorhaben besteht mit den zuständigen Behörden die Absprache, dem Landessportverband eine Stellungnahmefrist von mindestens acht Wochen einzuräumen. Dieser Zeitraum wird benötigt, um die betroffenen Sportverbände und –vereine angemessen einbinden zu können.</p> <p><u>Wir bitten, diesen Sachverhalt bei zukünftigen Vorhaben zu berücksichtigen.</u></p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen zu den vorbezeichneten Planentwürfen haben wir keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Zu dem vorgelegten Entwurf habe ich keine weiteren Hinweise aus Sicht der Ortsplanung und der Landschaftspflege.</p> <p>Den obligatorischen Hinweis, dass bei Bodenfunden das zuständige Landesamt zu verständigen ist, bitte ich zu beachten.</p> <p>Eine formale Stellungnahme ist aus hiesiger Sicht nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Der Hinweis zu möglichen Bodenfunden wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
37 Landrätin des Kreises Plön - Kreisplanung -, z. H. Herrn Schäfer	22.05.2013	X	Hinweis		

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER STADT SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 24.04. – 27.05.13 und § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 06.05. – 07.06.13
 Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
38 Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein	16.05.2013		X	Aus unserer Sicht bestehen zu der o.a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
39 Lorac Investment Management S.a.r.L. c/o Deutsche Post REG GmbH WE 4456					
40 Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V Kst -					
41 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein Abt. VII 4 Verkehr und Straßenbau Über den LBV SH, NL RD	13.05.2013		X	In der Anlage gebe ich eine Ausfertigung der Begründung und des Entwurfes mit ergänzender Unterlage zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 61 der Stadt Schwentimental zurück. Seitens des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein Niederlassung Rendsburg nehme ich zum o.a. Bauleitplan, der in der Zeit vom 06.05.2013 bis zum 07.06.2013 öffentlich ausliegt, wie folgt Stellung: Der verkehrsgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Lütjenburger Straße/B 202 schon in der Analyse 2013 (mit Aldi, bisher) eine unzureichende Qualitätsstufe „F“ gemäß HBS 01/09 aufweist. Die Anschlussrampe B 76/B 202 wurde in allen Planfällen mit „A“ bewertet und ist somit sehr leistungsfähig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Die Ausführungen zum Knotenpunkt werden zur Kenntnis genommen.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER STADT SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 24.04. – 27.05.13 und § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 06.05. – 07.06.13
 Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
42 NABU Naturschutzbund Deutschland e.V. z. H. Herrn Pusch				Die Einschätzung des Gutachters, die unzureichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes sei nicht auf die Ansiedlung des Aldi-Marktes zurückzuführen, wird nicht mit einem HBS-nachweis belegt und ist somit nicht nachvollziehbar. Die nach HBS ermittelte unzureichende Qualitätsstufe „F“ der Lüftenburger Straße bestätigt sich nicht in den Beobachtungen des Gutachters während der Verkehrserhebungen. Da für die Rampe B 76/B 202 jeweils die beste Qualitätsstufe gemäß HBS ermittelt wurde, besteht seitens des Bundes kein Bedarf an einem Ausbau des Knotens mit Kostenbeteiligung des Bundes. Es bestehen somit keine weiteren Bedenken gegen die o. a. Maßnahme. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.	
43 NABU Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband Schleswig-Holstein	15.05.2013	X		Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen und gibt zu dem o.a. Vorhaben – nach Rücksprache mit seiner örtlichen Bearbeiterin – die nachfolgende Stellungnahme ab. Diese gilt zugleich für den NABU Preetz Probstei. Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 werden keine	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Die Anregung zum Niederschlagswasser wird in der weiteren Planung geprüft. Allerdings wird das Niederschlagswasser, wie jetzt auch, an das bestehende und ausreichend dimensionierte

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER STADT SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 24.04. – 27.05.13 und § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 06.05. – 07.06.13
 Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
44 Nordebische Ev.-Luth. Kirche Nordebisches Kirchenamt				Bedenken erhoben. Es wird angeregt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers – insbesondere von den Dachflächen – hinzuwirken. Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Anmerkungen, Anregungen und / oder Einwände entschieden wurde und um eine weitere Beteiligung im Verfahren.	Regenwasserrückhaltebecken angeschlossen. Eine Versickerung ist aus derzeitiger Sicht und aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.
45 Polizeizentralstation Schwentimental					
46 Schleswig-Holstein Netz AG Netzcenter Plön	25.04.13		X	In dem Bereich des aufgeführten P-Planes Nr. 61 liegen von Seiten der Schleswig-Holstein Netz AG keine Versorgungsleitungen. Es bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
47 Stadt Plön	07.05.2013		X	Zu der ergänzenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 liegen von Seiten der Schleswig-Holstein Netz AG keine Versorgungsleitungen. Es bestehen keine Bedenken. Ich bedanke mich für die Beteiligung an den oben genannten Bauleitplanverfahren. Bedenken bestehen nicht, da keine Belange der Stadt Plön betroffen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht
48 Stadt Preetz Stabsstelle Stadtplanung	23.05.2013		X	Ich danke Ihnen für die Beteiligung im o.a. Bauleitplanverfahren. Der Ausschuss für Bauplanung hat sich in seiner Sitzung am 22.05.2013 mit der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER STADT SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 24.04. – 27.05.13 und § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 06.05. – 07.06.13
 Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
49 Stadtwerke Kiel AG TSP Projektiertung Netze / Anlagen	25.04.2013			Angelegenheit befasst und die Planung der Stadt Schwentimental zur Kenntnis genommen. Anregungen werden nicht vorgebracht. Unsere Stellungnahme TSP /wi/ 5982 zur 1. Änderung des bebauungsplanes Nr. 61 vom 20.03.2013 hat weiterhin Bestand.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurden in der Stellungnahme vom 20.03.2013 keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht
50 Stadtwerke Lütjenburg Abwasserbeseitigung					
51 Stadtwerke Schwentimental					
52 TenneT TSO GmbH	25.04.13		X	Die 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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
53 Verein Jordsand zum Schutze der Seevögel und der Natur e.V. - Haus der Natur -					
54 Verkehrsbetriebe Kreis Plön GmbH	29.04.13		X	Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 23./25.04.2013 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
55 Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau					
56 Gewässerunterhaltungsverband Schwentine					

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER STADT SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 24.04. – 27.05.13 und § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 06.05. – 07.06.13
Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

Fazit /Beschlussempfehlung:

Änderungen oder Ergänzungen sind aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Planwerk nicht vorzunehmen. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im erneuten Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht vorgebracht worden. Insofern kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen werden.

erstellt am: 05.06.2013

durch:

B2K
BOCK - KÜHLE - KOERNER
PREISCHAFERDE ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER
HAUPTSTRASSE 11 • 10409 BERLIN • TEL. (030) 6349890 • FAX (030) 6349890
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de