

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



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

<b>Sachstandsmitteilung</b>	<b>Nr.:</b> 058b/2014	<b>Datum:</b> 07.04.2014
-----------------------------	-----------------------	--------------------------

<b>Empfänger:</b>		
Nr.	-	Sitzungstag
	Stadtvertretung / Fachausschuss	
1	Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
2	Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3	Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	
4	Ausschuss für Bauwesen	
5	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	
6	Hauptausschuss	
7	<input checked="" type="checkbox"/> Stadtvertretung	10.04.2014

<b>Schluss- und Mitzeichnungen:</b>		
gez. i.V. M. Vogt		
Bürgermeisterin	Amtsleiter/in	Sachbearbeiter/in

- TOP: Bebauungsplan Nr. 57 A „Neue Mitte/Carl-Zeiss-Straße“  
Hier: Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, aktualisierte  
Unterlagen**

**Anlagen: Planzeichnung  
Textliche Festsetzung  
Begründung mit Umweltbericht**

- Sachstand:**

In der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen und des Bauausschusses vom 24.03.2014 wurde unter TOP 4, Punkt 2 beschlossen:

„Der Entwurf des B-Planes Nr. 57 A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“, bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht sowie den textlichen Festsetzungen wird in der vorliegenden Fassung vom 28.02.2014 gebilligt **mit den vom Planungsbüro PAN in der Sitzung am 24.03.2014 mündlich vorgestellten Änderungen und Ergänzungen im Textteil und der Planzeichnung.**“

Anliegend werden die aktualisierten Unterlagen überreicht, in die die obigen Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet wurden.

- Ende der Sachstandsmitteilung -

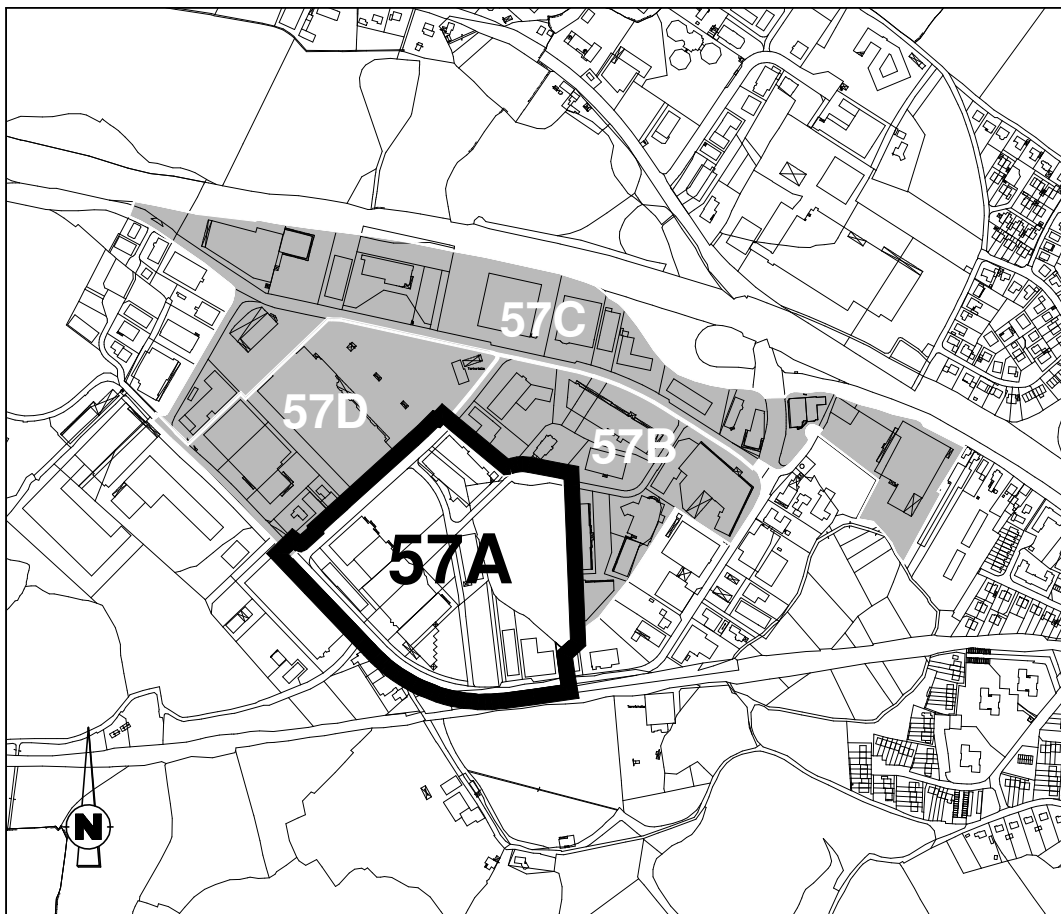
# Stadt Schwentinental

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

### Begründung mit Umweltbericht

Fassung: Erneuter Auslegungsentwurf

Stand: 28.02.2014



Übersichtskarte 1 : 10.000



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

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>SEITE</b>
<b>TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>		<b>4</b>
<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Stadtentwicklung	6
<b>2</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSGEBIET</b>	<b>7</b>
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	7
2.2	Vorhandene Nutzung und umgebende Siedlungsstruktur	7
2.2.1	Plangebiet	7
2.2.2	Ostseepark	8
2.2.3	Schwentimental	9
2.2.4	Nachbarstädte und -gemeinden	10
2.3	Verkehr und Erschließung	11
2.4	Eigentumsverhältnisse	11
2.5	Ver- und Entsorgung	11
<b>3</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>12</b>
3.1	Verbindliche planerische Vorgaben im Untersuchungsraum	12
3.1.1	Landesplanung	12
3.1.2	Regionalplanung	13
3.1.3	Flächennutzungsplan	13
3.1.4	Landschaftsplan	15
3.1.5	Rechtskräftige Bebauungspläne	15
3.1.6	Weitere in Aufstellung befindliche B-Pläne im Ostseepark	15
3.2	Informelle Planungen	16
3.2.1	Einzelhandelskonzept Schwentimental	16
3.2.2	Rahmenplan	17
3.3	Vorliegende Untersuchungen	18
3.3.1	Verkehrsuntersuchung	18
3.3.2	Schalltechnische Untersuchung	19
3.4	Verfahrensablauf	19
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>20</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	20
4.2	Erschließungskonzept Individualverkehr	21
4.3	Ver- und Entsorgung	21
<b>5</b>	<b>ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG</b>	<b>21</b>
5.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen	21
5.2	Ergebnisse der Behördenbeteiligungen	22
5.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	22
5.2.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB	26
5.3	Belange des Verkehrs	30
5.4	Belanges des Immissionsschutzes	30

5.5	Belange der Zentren- und Raumverträglichkeit, Ziele der Landesplanung .....	31
5.5.1	Zielqualität der Landesplanung .....	31
5.5.2	Regionale Wettbewerbssituation .....	34
5.5.3	Raum- und Zentrenverträglichkeit .....	36
5.6	Private Belange.....	37
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>37</b>
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	37
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	37
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	41
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	41
6.3	Stellplätze .....	42
6.4	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	42
6.5	Anpflanzen von Bäumen .....	43
6.6	Nachrichtliche Übernahmen .....	43
6.7	Hinweise .....	43
6.8	Maßnahmen zur Planrealisierung und Kosten.....	45
6.9	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	45
<b>7</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>45</b>
<b>TEIL II</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>47</b>
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>47</b>
1.1	Anlass der Planung .....	47
1.2	Inhalt und Ziel der Bauleitplanung .....	48
1.3	Ziele des Umweltschutzes.....	49
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS .....</b>	<b>51</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	51
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	54
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	54
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	57
2.4.1	Vermeidung und Minderung .....	57
2.4.2	Ausgleich .....	57
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	58
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>59</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	59
3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung .....	59
3.3	Maßnahmen zur Überwachung .....	59
3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	59

## ANLAGEN

- Karte: Bestehende Nutzung Ostseepark.
- M+O Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 57 Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße, Stadt Schwentimental, 14. Oktober 2010.
- M+O Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 57 Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße, Stadt Schwentimental, 1. Ergänzung November 2011.
- M+O Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 57 Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße, Stadt Schwentimental, 2. Ergänzung 6. Mai 2012.
- M+O Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnische Untersuchung für die Stadt Schwentimental, 20. April 2012
- BulwienGesa AG, Schwentimental - Einzelhandelskonzept, 30.08.2010.
- BulwienGesa AG, 1. Ergänzung zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentimental 2010, 19. Januar 2012
- BulwienGesa AG, 2. Ergänzung zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentimental 2010, 21. November 2013
- Abwägungssynopse zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

## TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwentimental hat am 22. September 2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 57 „Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße“ im Ortsteil Raisdorf gefasst. Nach der Vorentwurfsfassung wurde der Bebauungsplan Nr. 57 in die Bebauungspläne Nr. 57A bis 57E geteilt. Die vorliegende Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 57A „Neu Mitte/ Carl-Zeiss-Straße“. Das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 57E wurde nicht weiter fortgesetzt, da die dort geplante zusätzliche verkehrliche Anbindung im Westen des Ostseeparks nicht benötigt wird.

Eine Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB und eine Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB wurde im März / April 2013 durchgeführt. Aus dieser Beteiligungsphase ergaben sich umfangreiche Anregungen zur den Themen „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“, erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Versorgungsstrukturen und unzureichende Berücksichtigung privater eigentumsrechtlicher Belange (zu starke Begrenzung der Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels).

Von einer Festsetzung von Kerngebieten wird in der Fassung zur erneuten Auslegung der Planung abgesehen. Durch die Festsetzung Sonstiger Sondergebiete mit Begrenzung der Verkaufsflächen kann eine Verträglichkeit mit benachbarten Versorgungsstrukturen deutlicher sichergestellt werden. Gleichzeitig wird weiter das Ziel der Herausbildung einer neuen Mitte verfolgt. Die Nutzungskonstellationen, die im Kerngebiet vorgesehen waren, können auch über die vorgesehenen Regelungen in Sonstigen Sondergebieten sichergestellt werden.

Aus der Bearbeitung dieser Anregungen und den damit verbundenen Änderungen ergibt sich die Notwendigkeit einer erneuten Auslegung der Planung, die mit dieser Fassung der Planbegründung erfolgt.

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

- Zum einen die Schaffung eines zentralen Bereiches (kein zentraler Versorgungsbereich) innerhalb des Ostseeparks, der den Ortsteilen Raisdorf und Klausdorf eine „Neue Mitte“ als städtisches Zentrum geben soll und
- zum anderen die städtebauliche Neuordnung des Ostseeparks durch die Steuerung der Einzelhandelsentwicklungen in den einzelnen Bebauungsplangebieten.

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

Standorte hinsichtlich der Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung sowie dem Angebot an sozialer, kultureller und privater Dienstleistung sowie Einrichtungen der Verwaltung voraus.

So soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 57 A die Möglichkeit der Unterbringung zentraler Nutzungen geschaffen werden, mit denen die „Neue Mitte“ von Schwentimental abgebildet werden kann.

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

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

Weitere städtebauliche und wirtschaftliche Ziele der Planung zum Ostseepark sind:

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

Auf Grund der Größe des Ostseeparks und der verschiedenen Nutzungen erfolgt die Aufteilung des ursprünglichen Plangebietes (Rahmenplan) in vier Bebauungspläne.

Die Aufteilung in die vier Bebauungsplangebiete ist aus Sicht der Stadt sachlich und inhaltlich gerechtfertigt. Es handelt sich jeweils um Teilgebiete mit eigenen planerischen Aufgabenstellungen.

Die Bebauungsplanung in den vier Geltungsbereichen sieht die Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten (SO) gemäß § 11 BauNVO vor. Teile der Sonstigen Sondergebiete des Bebauungsplanes Nr. 57 A bilden die „Neue Mitte“ der Stadt Schwentimental.

Der **Bebauungsplan 57A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“**, besteht jetzt aus neun Sonstigen Sondergebieten (SO 1 – SO 9). Von einer Festsetzung von Kerngebieten wird in der Fassung zur erneuten Auslegung der Planung abgesehen, da sich der beabsichtigte Nutzungsmix von dem eines Kerngebietes wesentlich unterscheidet. Durch Festsetzung Sonstiger Sondergebiete mit Begrenzung der Verkaufsflächen wird eine Verträglichkeit mit benachbarten Versorgungsstrukturen sichergestellt.

Aufgrund der zentralen Lage im Gebiet und vorhandener Freiflächen bietet sich dieser Standort für die Entwicklung eines zentralen Bereichs an. Ziel ist es, durch die bauliche Ergänzung das Angebot im Bereich Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur und Freizeit zu verbessern, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und die Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr zu optimieren. Eine positive Entwicklung in diesem Bereich wird Ausstrahlungseffekte auch auf die anderen Gebiete innerhalb des Ostseeparks haben.



Der **Bebauungsplan 57B „Südlich Mergenthalerstraße“** umfasst zehn Sonstige Sondergebiete in denen zentren- oder nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen wird. Die hier vorhandenen Nutzungen, besonders im Bereich des Einzelhandels, ergänzen das Angebot der „Neuen Mitte“ der Stadt. Umfangreiche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen für die angesiedelten Unternehmen auf Grund der bereits hohen Bebauungsdichte nicht. Dies ist zum Schutz der „Neuen Mitte“ auch nicht vorgesehen. Allerdings bestehen im Zuge des Bestandsschutzes Erweiterungsmöglichkeiten in einem vorgegebenen Rahmen. Die unmittelbare Nähe zum zentralen Bereich und verbesserte Fußwegeverbindungen werden die Besucherströme auch in diesen Bereich leiten.

Der **Bebauungsplan 57C „Nördlich Mergenthaler Straße“**, beinhaltet die Flächen nördlich der Mergenthalerstraße, östlich der Klausdorfer Straße sowie entlang der Gutenbergstraße/ Mergenthalerstraße. Neben den bestehenden Gewerbebetrieben, sind auch in diesem Bereich des Ostseeparks Einzelhandelsflächen prägend. Ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzeptes ist es, in diesem Teil des Ostseeparks auch der gewerblichen Entwicklung Raum zu geben und somit an die Flächen südwestlich der Gutenbergstraße anzuknüpfen, auf denen bereits der wirksame Bebauungsplan Nr. 40 Gewerbeflächen sichert. Der Bebauungsplan Nr. 57 C sieht neben nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel somit auch die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO vor und hebt sich damit gegenüber den anderen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen ab. Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 57 C wird der vorhandene Einzelhandel geschützt und erhält als Maßnahme des erweiterten Bestandsschutzes die Möglichkeit der baulichen Erweiterung, Änderung und Erneuerung vorhandener und genehmigter Betriebe in einem festgesetzten Rahmen.

Der **Bebauungsplan 57D „Westlich Liebigstraße“** sichert die im Geltungsbereich liegende Einzelhandelsnutzungen und soll zur Ergänzung und Stärkung der „Neuen Mitte“ Schwentinental beitragen. Schwerpunkt sind die Sicherung und Steuerung des Einzelhandels mit eingeschränktem Erweiterungspotential sowie eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs.

## 1.1 Stadtentwicklung

---

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

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

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

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

400.000 Einwohner und die Verkaufsfläche von zentren- und nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel liegt bei rd. 90.000 m<sup>2</sup>.

Das Kaufkraftniveau in Schwentinental lag im Jahr 2010 mit einer Kennziffer<sup>1</sup> von knapp 114 über dem Bundes- und Landesdurchschnitt. Auch als Arbeitsstandort kommt Schwentinental eine wichtige Rolle zu. Die Stadt spielt als Wirtschaftsstandort in der Region eine wichtige Rolle.

Der Ostseepark hatte im Jahr 2010 laut Einzelhandelskonzept<sup>2</sup> der BulwienGesa AG ein Einzugsgebiet von insgesamt 408.200 Einwohnern. Die Weitläufigkeit des Einzugsgebietes hebt die regional bedeutsame Marktposition und Versorgungsfunktion hervor. Die Marktbedeutung des Ostseeparks für die ländlichen Gebiete des Landkreis Plön ist deutlich stärker als die von der Landeshauptstadt Kiel.

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSGEBIET

### 2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 57A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“ befindet sich innerhalb des Ostseeparks im Schwentinentaler Ortsteil Raisdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 8,64 ha und wird von der Liebigstraße im Westen, von der Gutenbergstraße im Süden sowie durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Gutenbergstraße 10, 12, 14, 16, 18 und 20 begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in der Gemarkung Raisdorf, Flur 2 die Flurstücke: 36/19, 36/25, 36/26, 36/27, 7/11, 22/217, 22/270, 36/32, 36/30, 36/31, 22/259, 22/260, 22/276, 22/134, 22/225, 22/226, 22/262, 22/263, 22/212, 22/209, 22/208, 22/43, 7/8, 22/45, 22/137 (tlw.), 22/277, 33/11 (tlw.), 8/39 (tlw.), 8/38, 8/32, 8/41, 15/54, 8/39 (tlw.), 8/43, 9/19, 22/49, 22/228, 22/48, 22/37 (tlw.), 20/50, 15/56, 8/40 und 8/27.

Eine Übersicht des Bebauungsplanes ist dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

### 2.2 Vorhandene Nutzung und umgebende Siedlungsstruktur

#### 2.2.1 Plangebiet

Der Ostseepark, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt im Westen des Ortsteils Raisdorf auf einer hügeligen Endmoränenlandschaft und umfasst etwa 35 ha.

Die Gebietsnutzung ist durch gewerbliche Einrichtungen mit Schwerpunkt im großflächigen Einzelhandel gekennzeichnet.

Die Flächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 57A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“ werden durch Einzelhandelseinrichtungen genutzt, deren Sortimentsstrukturen sowohl zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Waren beinhalten. In ihrer Größe variieren die Einzelhandelseinrichtungen stark. Der Großteil der Geschäfte ist zu den Hauptverkehrsstraßen Carl-Zeiss-Straße Straße und Gutenbergstraße ausgerichtet und wird zumeist auch von diesen erschlossen. Neben dem dominierenden Einzelhandel sind auch gewerbliche Einrichtungen vorhanden, die allerdings nicht prägend für das Plangebiet sind. Des Weiteren ist das

<sup>1</sup> Das Kaufkraftniveau im Vergleich zum nationalen Durchschnitt, der mit 100 festgesetzt ist.  
<sup>2</sup> BulwienGesa AG, Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentinental, 30. August 2010

Areal durch einen nicht unerheblichen Leerstand gekennzeichnet. Im gesamten Ostseepark bestehen zurzeit (Stand Februar 2014) Leerstände von rd. 7.795 m<sup>2</sup>. Die folgende Auflistung verschafft einen Überblick über Leerstände und Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 57A.

- Liebigstraße 5 -7 „Baltic-Center“

Das Baltic-Center ist eine dreigeschossige Handelsimmobilie aus dem Jahr 2000 mit einer Verkaufsfläche von 9.606 m<sup>2</sup>. Für längere Zeit stand das Gebäude fast völlig leer, bis schließlich Ende 2011 / Anfang 2012 sukzessive der Leerstand beseitigt werden konnte. Mit Stand Okt. 2013 sind etwa 8.800 m<sup>2</sup> vermietet, so dass hier nur noch ein Leerstand von rund 800 m<sup>2</sup> besteht. Das Baltic-Center zeichnet sich durch seine zentrale Lage im Ostseepark mit Anbindung an die Liebig-, Diesel- und Carl-Zeiss-Straße aus und befindet sich an der Schnittstelle der zwei stark frequentierten Einzelhandelsbereiche, dem Real SB-Warenhaus und der Fachmarktzeile an der westlichen Seite der Carl-Zeiss-Straße.

Der Eigentümer verfügt über einen Vorbescheid aus dem Jahr 2012, der einen Umbau, eine Nutzungsänderung, eine geänderte Raumverteilung, zum Teil geänderte Sortimente sowie eine Erweiterung des textilen Sortiments um 1.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eine Gastronomie mit 180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erlaubt.

Davor verfügte der Eigentümer über eine Baugenehmigung ohne Sortimentsbeschränkungen aus dem Jahr 2010, die einen umfangreichen Umbau ermöglichte. Die gegenwärtige Nutzung setzt sich im Erd- und 1. Obergeschoss aus Waren der zentrenrelevanten Sortimente, hauptsächlich aus dem modischen Bedarfsbereich, zusammen. Im 2. Obergeschoss hat sich mit einem Küchen- und Möbelmarkt nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel etabliert.

## 2.2.2 Ostseepark

Die Gebäude- und Nutzungsstruktur stellt sich auch im übrigen Ostseepark als uneinheitlich dar. Die Nutzungsstruktur reicht von Gewerbe, über zum Teil großflächigen Einzelhandel und Dienstleistungen bis zu einer gering ausgeprägten Wohnnutzung (überwiegend Betriebswohnen). Eine zeichnerische Darstellung der Gebäude- und Grundstücksnutzungen ist mit der Karte „Bestehende“ Nutzung“ dem Entwurf beigefügt.

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

Die gewerbliche Nutzung ist überwiegend an der Gebietsperipherie angesiedelt. Allerdings sind diese Bereiche auch mit Einzelhandel durchmischte. Im Zentrum des Ostseeparks hingegen konzentriert sich der Einzelhandel. Bundesweit vorhandene Großfilialisten sowie regionale Filialisten prägen das Bild. Insgesamt sind rd. 70 Betriebe am Standort angesiedelt.

Die Zentralitätskennziffer<sup>3</sup> für Schwentimental lag im Jahr 2010 bei 375 und spiegelt die starke regionale Marktposition der Stadt und insbesondere des Ostseeparks (inklusive Gebiet Bebauungsplan Nr. 57 A) wider. Bei der Unterscheidung von periodischem und aperiodischem Bedarf zeigte sich, dass Angebote aus dem aperiodischen Bedarfsbereich, wie Kleidung und Technik, eine bedeutende Stellung am Markt einnehmen (Zentralität: 517). Der periodische, tägliche, Bedarfsbereich wies eine Zentralitätskennziffer von 222 auf, was be-

---

<sup>3</sup> Das Verhältnis aus Einzelhandelsumsatz zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Eine Zentralitätskennziffer über 100 sagt aus, dass in einem Ort mehr Kaufkraft zu- als abfließt.

deutet, dass auch die Versorgungsfunktion des Ostseeparks sehr weit über die eigene Bevölkerung hinausgeht.

Einzelhandelsnahe Dienstleistungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf Konzessionärszonen des Real SB-Warenhauses und einzelne Lagen im Gebiet, wie z.B. an der Carl-Zeiss-Straße. Das Angebot an Freizeitaktivitäten ist auf ein Spielcasino, eine Großraumdiskothek (beides an der Dieselstraße) und ein Fitness-Center an der Carl-Zeiss-Straße begrenzt. Auch das gastronomische Angebot ist bezüglich der Gebietsgröße nur sehr gering und fast ausschließlich auf den Bereich „Fastfood“ ausgerichtet.

Der Ostseepark wird von großvolumigen Gebäuden dominiert, die ohne klares städtebauliches Konzept und ohne Beziehung zueinander angeordnet sind. Dieser städtebaulichen „Unordnung“, die u.a. das Erscheinungsbild negativ beeinflusst und die Aufenthaltsqualität mindert, soll durch Verdichtung und Neustrukturierung entgegengewirkt werden. Hierfür eignet sich, mit ihrer exponierten Lage, in besonderem Maße die Freifläche in dem Sonstigen Sondergebiet SO 8 des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 57 A.

Wie bereits dargestellt, bestehen im Ostseepark zurzeit Leerstände von rd. 7.795 m<sup>2</sup> (Stand Jan. 2014). Die folgende Auflistung verschafft einen Überblick über die Leerstände im Ostseepark, die sich außerhalb des Bebauungsplans Nr. 57A befinden.

- Dieselstraße 1

Die leerstehende Handelsimmobilie verfügt über 1.155 m<sup>2</sup> genehmigter Verkaufsfläche. Seit 2014 ist das Gebäude ungenutzt. Es besteht eine Nutzungsgenehmigung mit dem Sortiment „ Spielwaren“. Grund ist eine Standortveränderung innerhalb des Ostseeparks.

- Mergenthaler Straße 34-38

Der Baumarkt im Bebauungsplanbereich Nr. 57 C (SO 3), mit einer Verkaufsfläche von 5.840 m<sup>2</sup>, steht seit Februar 2014 leer (Insolvenzverfahren).

### 2.2.3 Schwentimental

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

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

Das Gewerbegebiet „Dreikronen“, nördlich der Preetzer Chaussee gelegen, bietet auf seinen etwa 13 ha einer großen Bandbreite mittelständischer Betriebe Platz. Einzelhandel ist hier kaum vertreten. Das Gewerbegebiet verfügt über Erweiterungspotenzial. Auf Grund der bestehenden Nutzungsstruktur sollten diese Erweiterungsflächen ebenfalls dem gewerblichen Gebrauch zugeführt werden. Für die Entwicklung eines zentralen Bereiches ist dieser Teil des Gemeindegebietes auf Grund von mangelnder Flächenverfügbarkeit, umgebender kleinteiliger Wohnnutzung und der Lage an der nordwestlichen Stadtgrenze nicht geeignet.

Nördlich der B 76/ 202, außerhalb des Siedlungsgefüges des Ortsteils Klausdorf, befindet sich das etwa 16 ha große Gewerbegebiet „Wasserwerksweg“. Eine Einzelhandelsnutzung ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur als untergeordnete Nebennutzung

einer anderen gewerblichen Hauptnutzung zulässig, somit kommt auch dieses Gelände für die Entwicklung eines zentralen Bereiches nicht in Frage.

Im Gewerbegebiet „Lise-Meitner-Straße“ (OT Raisdorf) konzentrieren sich Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, produzierendes Gewerbe und Großhandel. Zudem befindet sich am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes der neue Standort der Fa. Bauhaus. Der Einzelhandel nimmt im übrigen Gewerbegebiet nur eine untergeordnete Rolle ein.

Der Ortsteil Raisdorf verfügte, ohne den Ostseepark, im Jahr 2010 über etwa 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit einem Umsatzvolumen von ca. 10,4 Mio. Euro. Der Einzelhandel konzentriert sich im Wesentlichen auf die Nahversorgung. In Raisdorf-Süd befindet sich ein Großteil des Einzelhandels entlang der Bahnhofstraße. Der Einzelhandel ist an diesem Standort durchmischt mit einzelhandelsnaher Dienstleistung und Gastronomie. In Raisdorf-Nord ist Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs (Bäcker, Drogerie, Apotheke etc.) v.a. im Bereich Theodor-Storm-Platz/ Zum See vorhanden.

Das Einzelhandelsangebot des Ortsteils Klausdorf bediente im Jahr 2010 auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.150 m<sup>2</sup> ausschließlich den periodischen (täglichen) Bedarf. Das Umsatzvolumen lag laut des Gutachtens der BulwienGesa AG im Jahr 2010 bei ca. 6,4 Mio. Euro. Der größte Anbieter, mit ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ist der Sky Supermarkt im Bereich Dorfstraße/ Ruschsehn. Weitere kleinteilige Besitzstrukturen (Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen) befinden sich an der Ecke Dorfstraße/ Klingenbergstraße.

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

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

Das Oberzentrum Kiel verfügte im Jahr 2006 über eine Verkaufsfläche von rd. 450.200 m<sup>2</sup> im Ladeneinzelhandel. Der Einzelhandelsumsatz lag damals bei 1,7 Mrd. Euro p.a. Die bedeutendsten Einzelhandelsstandorte sind die Kieler Innenstadt, der Fachmarktbereich Citti-Park/ Plaza/ Ikea sowie die Stadtteilzentren Prise-Friedrichsort, Wik, Mettenhof, Holtenauer Straße und Gaarde. Der Kieler Einzelhandel konnte durch eine hohe Dynamik in den letzten Jahren eine erhebliche Attraktivitätssteigerung verzeichnen. Die Stadt will auch in Zukunft ihre Anziehungskraft verbessern.<sup>4</sup>

Die Stadt Plön (12.800 Einwohner) ist ein Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums mit kleinflächiger Einzelhandelsstruktur. Die Innenstadt ist mit dem Sky Supermarkt, Textildiscountern und anderen kleineren Filialisten der wichtigste Einzelhandelsstandort. Über das Stadtgebiet sind weitere Einzelhandelsnutzungen verteilt. Insgesamt verfügte Plön im Jahr 2010 über rd. 15.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einen Einzelhandelsumsatz von knapp 57 Mio. Euro p.a.<sup>5</sup>

Das Unterzentrum Preetz (16.000 Einwohner) verfügt über einen typisch kleinstädtischen Einzelhandelsbesatz mit überwiegend kleinteiligen und mittelgroßen Anbietern auf insgesamt 20.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Stand 2010). Das Umsatzvolumen lag zum Zeitpunkt der Erhebung durch die BulwienGesa AG bei rd. 75 Mio. Euro p.a. Wichtigster Standort ist der innerstädtische, verkehrsberuhigte Einkaufsbereich entlang des Marktes, der Kirchenstraße und

<sup>4</sup> BulwienGesa AG, Schwentidental - Einzelhandelskonzept, 30.08.2010.

<sup>5</sup> BulwienGesa AG, Schwentidental - Einzelhandelskonzept, 30.08.2010.



der Lange Brückenstraße. Ein nahversorgungsorientiertes Einkaufszentrum mit einigen Leerständen befindet sich am Hufeweg.<sup>6</sup>

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

### **2.3 Verkehr und Erschließung**

---

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

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

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

### **2.4 Eigentumsverhältnisse**

---

Die Eigentümerstruktur im Bebauungsplangebiet reicht vom Privateigentümer bis hin zu Fondsgesellschaften.

### **2.5 Ver- und Entsorgung**

---

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

---

<sup>6</sup> BulwienGesa AG, Schwentinental - Einzelhandelskonzept, 30.08.2010.

## 3 PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 3.1 Verbindliche planerische Vorgaben im Untersuchungsraum

#### 3.1.1 Landesplanung

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

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

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

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

Der LEP 2010 ordnet die Stadt Schwentinental dem Ordnungsraum Kiel zu. Schwentinental übernimmt als Rechtsnachfolger der Gemeinde Raisdorf deren Einstufung im System zentraler Orte als Stadtrandkern II. Ordnung. Stadtrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit übergeordneten zentralen Orten Versorgungsaufgaben übernehmen. Ihre zentralörtlichen Einrichtungen entsprechen denen zentraler Orte und werden in Abstimmung mit dem übergeordneten Zentrum (interkommunaler Abstimmungsbedarf) entwickelt. In einem Umkreis von 10 km zu Ober- und Mittelzentren werden keine Zentralen Orte sondern Stadtrandkerne dargestellt.

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

anliegenden Amt Selent / Schlesien und der regionalen Bedeutung Schwentidentals als Arbeits- und Versorgungsstandort eine erneute Überprüfung einer höheren Einstufung in das System zentraler Orte angemessen ist.

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

Zudem bestehen Zweifel an der Zielqualität der landesplanerischen Vorgaben. Darüber hinaus muss bezweifelt werden, dass die Landesplanungsbehörde dem kommunalen Selbstverwaltungsrecht bei Aufstellung des LEP 2010 das Gewicht beigemessen hat, das ihm Kraft seiner verfassungsrechtlichen Verankerung zukommt.

Eine nähere Befassung mit diesen Themen erfolgt unter Pkt. 5.5 dieser Planbegründung.

### **3.1.2 Regionalplanung**

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

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

### **3.1.3 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Schwentidental wurde am 1. März 2008 durch den Zusammenschluss der bisherigen amtsfreien Gemeinden Klausdorf und Raisdorf gebildet. Die Stadt hat am 30.06.2008 den Beschluss gefasst, für die gesamte Fläche des Stadtgebietes einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen, damit eine eindeutige planungsrechtliche und vorbereitende Grundlage für die weitere Entwicklung der Stadt besteht. Bis zur Rechtswirksamkeit des aufzustellenden Flächennutzungsplans gelten die bestehenden Flächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Raisdorf und Klausdorf fort.

Bereits am 22. September 2008 beschloss die Stadtverordnetenversammlung von Schwentidental die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der neben der städtebaulichen Neuordnung und Steuerung der Einzelhandelsentwicklungen im Ostseepark auch einen zentralen Bereich, die „Neue Mitte“ Schwentidentals, innerhalb des Ostseeparks schaffen soll. Im Laufe des Planungsprozesses wurde zur besseren planungsrechtlichen Steuerung der Bebauungsplan in vier Bebauungspläne geteilt.



Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Geltungsbereiche der vier Bebauungspläne liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf. Dieser stellt für den Bereich westlich der Liebigstraße und im zentralen Bereich des Ostseeparks Sondergebietsflächen dar, womit der nördliche Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 57 D „Westlich Liebigstraße“ und das Sondergebiet SO 8 des Bebauungsplans Nr. 57 A „Neue Mitte“ den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen. Auch der Bebauungsplan Nr. 57 C, der für alle Baugebiete die Festsetzungen von Gewerbe und gleichzeitig nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorsieht, folgt dem Grundgedanken des FNP.

Da die Bebauungspläne Nr. 57A, Nr. 57B und Teile der Bebauungspläne, Nr. 57C und Nr. 57 D im Wesentlichen den Darstellung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf widersprechen, beabsichtigt die Stadt, das Planungsrecht auf der Grundlage des § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) zu schaffen.

Die vorzeitige Aufstellung ist möglich, wenn bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden ein Flächennutzungsplan fort gilt. Die Stadt folgt dem Verfahren des § 8 Abs. 4 BauGB, da die Aufstellung der Bebauungspläne zur Steuerung und Ordnung der diffusen Einzelhandelsentwicklung im Ostseepark dringend und zeitnah erforderlich ist. Die Festsetzungen stehen dabei weder der städtebaulichen Entwicklung noch den Zielen der Stadt Schwentimental entgegen. Zudem ist eine separate Betrachtung der Planung des Ostseeparks unabhängig von den Siedlungsbereichen in Klausdorf und Raisdorf möglich. Die erforderlichen Detaillösungen der Bebauungspläne lassen sich in einem „reinen FNP-Neuaufstellungsverfahren“ nicht in der notwendigen Dichte darstellen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes in Einklang mit den Festsetzungen der Bebauungspläne stehen werden.



Abb. 1: geltender FNP der Gemeinde Raisdorf

### **3.1.4 Landschaftsplan**

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

### **3.1.5 Rechtskräftige Bebauungspläne**

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

Das restliche Gewerbegebiet (Geltungsbereich Rahmenplan) fällt seit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 in den Regelungsbereich des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), wonach Vorhaben zulässig sind, die sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen [...]“.

#### Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Raisdorf-West“

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

#### Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Klausdorf/ Raisdorf“

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

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

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

### **3.1.6 Weitere in Aufstellung befindliche Bebauungspläne im Ostseepark**

#### **Bebauungsplan Nr. 57B „Südlich Mergenthaler Straße“**

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

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

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

### **Bebauungsplan Nr. 57C „Nördlich Mergenthalerstraße“**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 57C werden vierzehn Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“ festgesetzt.

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

In diesem Bereich besteht eine Mischung aus gewerblichen Betrieben und Einzelhandelseinrichtungen. Zum Schutz des zentralen Bereiches ist künftig nur die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel und Gewerbebetrieben vorgesehen. Alle genehmigten Einzelhandelsunternehmen sind allerdings in ihrem Bestand geschützt und können sich in eingeschränktem Maße verändern.

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

Der Bebauungsplan Nr. 57D setzt vier Sonstige Sondergebiete fest. Er sichert die im Geltungsbereich liegende Einzelhandelsnutzung und trägt zur Stärkung der „Neuen Mitte“ Schwentimentals mit dem SB-Warenhaus flankierend bei. Schwerpunkt sind die Sicherung und Steuerung des Einzelhandels mit eingeschränktem Erweiterungspotential.

## **3.2 Informelle Planungen**

### **3.2.1 Einzelhandelskonzept Schwentimental**

Die BulwienGesa AG hatte im Jahr 2010 in ihrem Einzelhandelskonzept<sup>7</sup> für die Stadt Schwentimental die Positionierung des Ostseeparks im Verhältnis zu weiteren Einzelhandelsstandorten sowohl innerhalb der Stadt Schwentimental als auch zu weiteren Einzelhandelslagen in den Nachbarstädten und Gemeinden untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die bestehenden Einzelhandelsstrukturen für eine Gemeinde dieser Größenordnung als atypisch einzustufen sind. Der Ostseepark ist nicht nur für die städtische, sondern auch für die übergeordnete regionale Versorgung von Bedeutung. Allerdings weist der Ostseepark auch einige nicht unerhebliche Defizite auf, die sich negativ u.a. auf die Aufenthaltsqualität und den Verkehr auswirken und die Wettbewerbsfähigkeit beeinträchtigen. Von Seiten der Gutachter wird hier eindeutig ein Handlungsbedarf für eine konzeptionelle Steuerung und Überplanung des Ostseeparks hervorgehoben.

Der Ostseepark zeichnet sich durch vier Faktoren aus, die die Etablierung eines zentralen Bereiches an diesem Standort ermöglichen:

1. die geografisch zentrale Lage in der Stadt;
2. eine gefestigte Position als Einkaufsstandort für die Einwohner;

<sup>7</sup> BulwienGesa AG, Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentimental, 30. August 2010



3. ein breites Warenangebot im Bereich der Nahversorgung sowie des mittel- und langfristigen Bedarfes;
4. die gute regionale Erreichbarkeit.

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

Diese Beurteilung erfolgt für die einzelnen Sortimentsgruppen, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes definiert werden. Als Grundlage für die Sortimentsfestsetzungen dient ein Katalog von „innenstadtrelevanten Sortimenten“. Dieser bildet ein wesentliches Element der Einzelhandelssteuerung. Es ergibt sich eine dreigeteilte Sortimentsgliederung: nahversorgungsrelevante Sortimente, zentrenrelevante Sortimente und nicht-zentrenrelevante Sortimente.

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

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

Die „nicht-zentrenrelevanten Sortimente“ umfassen u.a. die Warengruppen „Heimwerker, Garten, Freizeit“ und „Möbel, Einrichtungsbedarf“. Im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich hierbei i.d.R. um Produkte, die größere Flächen und einen direkten PKW-Zugang benötigen. Außerdem sind Kopplungspotenziale zwischen den beiden Sortimentsklassifizierungen gering. Kunden erwarten diese Produkte nicht in zentralen Lagen.

Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes ist die „Schwentimenter Liste“, eine Auflistung der zentrenrelevanten, nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Stadt Schwentimental.

Da im Ostseepark seit 2010 eine Reihe von Einzelhandelsverlagerungen und Leerstandsaktivierungen erfolgt sind, wurde das Entwicklungskonzept mehrfach fortgeschrieben. Dabei wurden die verträglichen Ansiedlungsspielräume jeweils neu berechnet, die sich aus den zwischenzeitlichen Flächenentwicklungen im Ostseepark ergeben hatten. Letzter Stand ist das Einzelhandelskonzept für die Stadt in seiner 2. Ergänzung vom 21. November 2013.

### **3.2.2 Rahmenplan**

Als informelles Planungsinstrument hatte der Rahmenplan die Aufgabe, die Potenziale und Defizite eines Gebietes zu analysieren und daraus Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten.

Die Rahmenplanung bildet die Grundlage für die Erarbeitung der einzelnen Bebauungspläne.

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

Im Rahmenplan wurden Aussagen zu den vorhandenen Nutzungen innerhalb des Ostseeparks als auch zu Einzelhandels- und Gewerbestandorten im übrigen Stadtgebiet und in den Nachbarstädten und Nachbargemeinden gemacht. Auf Grundlage der Analyse vorhandener Angebote im Bereich des Einzelhandels in der Umgebung und der Herausarbeitung von Potenzialen und Defiziten des Ostseeparks erfolgte die Erarbeitung eines städtebaulichen Zielkonzeptes für die künftige Entwicklung des Ostseeparks. Dieses bildet die Basis für das Planungskonzept dieses Bebauungsplanes (siehe Punkt 4 ‚Planungskonzept‘).

### 3.3 Vorliegende Untersuchungen

---

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

#### 3.3.1 Verkehrsuntersuchung

Das Büro Masuch + Olbrisch hat für den gesamten Ostseepark zwei Verkehrsuntersuchungen erarbeitet<sup>8</sup>, in denen auf Basis der städtischen Entwicklungsvorstellung zur Ausweisung eines zentralen Bereiches als neue städtische Mitte, in dem neben neuen Handelsnutzungen auch öffentliche Einrichtungen realisiert werden sollen, die vorhandene Erschließung des Ostseeparks überprüft und Vorschläge zur zukünftigen Entwicklung erarbeitet wurden. Da die Randbedingungen für die darin berücksichtigten Entwicklungsgrößen sich geändert haben, waren im Laufe des Verfahrens Ergänzungen der verkehrstechnischen Betrachtungen erforderlich, die nun zum Entwurf vorliegen<sup>9</sup>.

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

---

<sup>8</sup> M+O Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 57 Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße, Stadt Schwentimental, Oktober 2010,

<sup>9</sup> M+O Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 57 Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße, Stadt Schwentimental, 1. Ergänzung Dezember 2011,

<sup>9</sup> M+O Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 57 Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße, Stadt Schwentimental, 2. Ergänzung 6. Mai 2012.

platzanbindungen des SB-Warenhauses (Real) von bzw. in die Mergenthalerstraße sind ergänzend erforderlich, um den Verkehrsablauf zu verbessern.

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

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

### 3.3.2 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 57 A - D wurde eine Schalluntersuchung erarbeitet<sup>10</sup>, die die zu erwartende Lärmeinwirkung auf den Ostseepark und auf sensible, angrenzende Flächennutzungen aufzeigt.

Als Hauptemissionsquelle nennt die Untersuchung für die Fläche des Ostseeparks den durch die B 67 und durch die umliegenden Straßen induzierten Verkehrslärm sowie, lokal eingeschränkt, Gewerbelärm. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 57 A „Neu Mitte/ Carl-Zeiss-Straße“ sind ausschließlich auf Basis einer Verkehrsprognose störende Immissionspegel relevant.

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

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

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

## 3.4 Verfahrensablauf

Termin	Verfahrensschritt	
	Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung	BauGB § 1 (4)
22.09.2008	Aufstellungsbeschluss	BauGB § 2 (1) Satz 1
25.11.2011	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	BauGB § 2 (1) Satz 2
29.11.2011	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen	BauGB § 4 (1)

<sup>10</sup> Masuch + Olbrisch Immissionsschutz, Schalltechnische Untersuchung für die Stadt Schwentimental, 20. April 2012

	Träger öffentlicher Belange	
10.01.2011 – 24.01.2011	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 3 (1)
11.03.2013 – 26.04.2013	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	BauGB § 4 (2)
11.03.2013 – 26.04.2013	Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 3 (2)

## 4 PLANUNGSKONZEPT

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 57A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“ setzt westlich der Carl-Zeiss-Straße fünf bestandsorientierte Sonstige Sondergebiete fest. Schwerpunkte sind die Sicherung und Steuerung des Einzelhandels mit eingeschränktem Erweiterungspotential sowie eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs.

Östlich der Carl-Zeiss-Straße sieht der Bebauungsplan vier Sonstige Sondergebiete vor. Hier soll unter Einbezug von Bestandsobjekten („Baltic-Center“, SO 7 und SO 9) und Brachflächen, die sich in unterschiedlicher Eigentümerstruktur befinden (SO 8), ein neuer zentraler Bereich in der Stadt Schwentinental entstehen. Ziel der Festsetzungen ist es auch, die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums zu schaffen, das in Kombination mit einzelhandelsnahen Dienstleistungen (wie Friseure, Reinigungen, Banken, öffentliche Einrichtungen usw.), Gastronomie sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen Platz bietet und sich somit von den im Ostseepark vorherrschenden Fachmarktkonzentrationen funktional und gestalterisch abhebt.

Der Schwerpunkt der Neuen Mitte und des Einkaufszentrums ist dabei die bisher unbebaute Fläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 8. Die zulässige dreigeschossige Bebauung ermöglicht sowohl die Umsetzung der prognostizierten Spielräume für die Einzelhandelsentwicklung als auch die Unterbringung weiterer zentraler öffentlicher und privater Nutzungen.

Verstärkt wird diese Zielsetzung durch die Festsetzung des Betriebstyps „Einkaufszentrum“ für das Sonstige Sondergebiet SO 8. Insbesondere sollen in diesem für die Stadt relevanten städtebaulichen Entwicklungsbereich großflächige Fachmarktsiedlungen unterbunden werden.

Durch differenzierte Festsetzungen, werden Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen erreicht, um die Unterbringung auch von weiteren zentralen Nutzungen sicherzustellen und damit die Zentrumsfunktion erfüllen zu können.

Langfristig ist auch ein baulicher Zusammenhang des Einkaufszentrums mit dem Baltic-Center denkbar. Hierzu wären dann die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend anzuordnen (ggf. durch Bebauungsplanänderung) und eine verkehrliche Lösung zum Umgang mit der Dieselstraße zu finden.

Dies vorausgesetzt, kann der Schwerpunkt des Ostseeparks mit seiner „Neuen Mitte“ optimal herausgebildet werden. Durch die bauliche Verklammerung der vorhandenen und geplanten Gebäude in den drei Sonstigen Sondergebieten SO 7 – SO 9 ergibt sich ein vielfältiges Nutzungsgeflecht. Die vorhandene topografische Situation im Plangebiet und auch die

gesamt ermöglichte Baumasse kann dabei noch für besondere gestalterische Akzente dieses zentralen Bereichs genutzt werden.

## **4.2 Erschließungskonzept Individualverkehr**

---

Der Schwerpunkt der Erschließung des zentralen Bereichs ist von der Gutenbergstraße aus vorgesehen, um Engpässe in der Verkehrskapazität zu vermeiden. Deshalb muss auch die zentrale Stellplatzanlage unmittelbar an die Gutenbergstraße im Süden des Plangebietes angeschlossen werden. Weitere Stellplatzangebote können durch Parkdecks auf den Gebäuden angeboten werden.

Eine untergeordnete Zufahrt ist auch durch eine Anbindung über die Dieselstraße denkbar. Aufgrund der topographischen Verhältnisse in diesem Bereich können die PKW von der Dieselstraße direkt auf ein mögliches Parkdeck geleitet werden, das sich auf dem Dach des Einkaufszentrums befinden kann.

Das vorherrschende Gefälle schließt dagegen eine Zufahrt auf das Gelände im Bereich der westlichen Dieselstraße aus. Deshalb sehen die Festsetzungen zum Bebauungsplan an dieser Stelle einen Ausschluss von möglichen Ein- und Ausfahrten vor.

## **4.3 Ver- und Entsorgung**

---

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der innerstädtischen Lage alle nötigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorliegen bzw. erweitert werden können.

# **5 ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG**

---

## **5.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen**

---

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

Zum einen wurde angemerkt, dass mit der städtebaulichen Neuordnung des Ostseeparks eine bessere und sichere Durchwegung des Gebietes per Fuß und Rad ermöglicht werden sollte. Neben dem Anlegen von Radwegen entlang der Straßen, wurden auch die Schaffung von Radstellanlagen und eine barrierefreie Erreichbarkeit des Gewerbegebietes für Fußgänger und Rollstuhlfahrer genannt. Auch der Wunsch nach einer Optimierung der ÖPNV-Anbindung an den Ostseepark wurde im Rahmen der Beteiligung eingebracht.

Von mehreren Grundeigentümern wurde kritisiert, dass der Bebauungsplan allein dem Ziel dienen würde, ein großes Einkaufszentrum (im Kerngebiet) anzusiedeln. Dies würde gegen § 1 (3) BauGB verstoßen, da der zukünftige Bebauungsplan nur dem Interesse des Grundeigentümers dient. Leidtragende wären die Einzelhändler, die im jetzt geplanten Sondergebiet dann Einschränkungen ausgesetzt sein würden, wie z.B. durch Verkaufsflächenerweiterungen, die auf 10% begrenzt sind.

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



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

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB, die vom 11.03.2013 bis zum 26.04.2013 stattfand, gingen 14 private Stellungnahmen, i.d.R. von Grundeigentümern bzw. Nutzern von Bauflächen innerhalb des Ostseeparks ein.

Schwerpunkt der Stellungnahmen waren umfangreiche Ausführungen und Anregungen zu dem Themenkomplex: Unzureichende Berücksichtigung der privaten Belange und Behinderungen bei der Ausübung von gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten. Hier steht für die Stadt im Vordergrund, dass sie einerseits das bestehende Entwicklungskonzept für den Ostseepark zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels umsetzen möchte und andererseits Rücksicht auf bestehende Nutzungen durch einen Bestandserhalt einschließlich eines erweiterten Bestandsschutzes nimmt.

Hierzu erfolgen nach dem Vorbild des § 1 Abs. 10 BauNVO Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, durch die die privaten Belange der Eigentümer in einen gerechten Ausgleich u.a. zu den Belangen der angrenzenden Nachbarstädte und –gemeinden gebracht werden. Mit der Schaffung von Baurecht für die bislang unbebaute Freifläche innerhalb des im Auslegungsentwurf festgesetzten Kerngebietes MK 2 wird das planerische Ziel der Realisierung einer „Neuen Mitte“ innerhalb der Stadt Schwentinal verfolgt. Nicht mit den Anforderungen an eine gerechte Abwägung vereinbar wäre eine Planung, die einen sachlich nicht gerechtfertigten Entzug der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten zur Folge hätte und damit insbesondere auch die privaten Belange des Eigentümers der bislang unbebauten Freifläche unberücksichtigt ließe.

Weitere Ausführungen gab es zur Entwicklung der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan, der Verletzung der Zielvorgaben von Raumordnung und Landesplanung, zur Problematik der Kerngebietsfestsetzungen, die in dieser Fassung der Planung aufgehoben wurde, zur Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen und zum dem vorgelegten Einzelhandelskonzept.

Details der Ausführungen der Einwender sowie die Befassung mit diesen Stellungnahmen sind der Abwägungssynopse in der Anlage dieser Planbegründung zu entnehmen.

## **5.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligungen**

---

### **5.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

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

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV 2, befürwortete grundsätzlich, eine konkretisierte Bauleitplanung für den Bereich des Ostseeparks aufzustellen. Eine Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches wird jedoch aus planungsrechtlichen Gründen sowie die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen im Hinblick mit negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden abgelehnt. Darüber hinaus wurde der ermittelte maximal verträgliche Verkaufsspielraum von 24.500 m<sup>2</sup> - 27.000m<sup>2</sup> für nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimente als zu hoch und aus landesplanerischer Sicht als nicht zustimmungsfähig für den Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft.

Hierzu ist auszuführen, dass von der Stadt ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben wurde, das einen Gesamtansiedlungsspielraum ermittelte. Die zusätzlichen Verkaufsflächen setzten sich aus den ermittelten Obergrenzen für die jeweiligen Hauptwarengruppen zusammen. Der den zentralen Bereich beinhaltende Bebauungsplan Nr. 57 A sieht Festsetzungen vor, die ein Nutzungs- und Funktionsgefüge aus Einzelhandels-, Verwaltungs-, und Dienstleistungsangebot ermöglichen. Durch die vorgesehene städtebauliche Neuordnung dieses zentralgelegenen Areals besteht die Chance, eine gemeinsame Ortsmitte für die Ortsteile Raisdorf und Klausdorf zu schaffen. Dabei kommt auch der Ansiedlung und der räumlichen Konzentration von insbesondere zentrenrelevantem Einzelhandel eine wichtige Rolle zu, um das Areal zukünftig zu einem lebendigen Zentrum zu formen. Diese Ziele werden durch das Planungskonzept verfolgt.

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

Das Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, konnte zum Beteiligungszeitpunkt kurzfristig keine eindeutige Prüfung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kreisverkehrsplatzes und der Lichtsignalanlagen durchführen. Daher bat das Ministerium um eine Vorstellung der Verkehrsuntersuchung durch den Verkehrsplaner, damit eine abschließende Beurteilung durch den LBV SH vorgenommen werden kann. Der Anregung wurde gefolgt, da im weiteren Verfahren aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen eine Überarbeitung der verkehrstechnischen Betrachtung erforderlich wurde. Das aktuelle Verkehrskonzept ist Bestandteil dieser Begründung.

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume sprach an, dass im Sinne des Immissionsschutzes und der geltenden Recht- bzw. Orientierungswerte auf die Festsetzung eines Kerngebietes zu verzichten sei, da gegenüber dem bisherigen Planungsstand höhere Schutzansprüche bestehen. Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese empfiehlt, für die Baugebiete Lärmpegelbereiche festzusetzen sowie eine Kontingentierung der Fläche SO 8 im Bebauungsplan Nr. 57C „Nördlich Mergenthalerstraße“. Dadurch können in allen Baugebieten gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gesichert werden.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein – Landeseisenbahnverwaltung wies darauf hin, dass die Flächen der Eisenbahnbetriebsanlage innerhalb des Geltungsbereiches derzeit der kommunalen Planungshoheit entzogen und daher in Bauleitplanungen entsprechend auszuweisen sind. Darüber hinaus beinhaltet das Plangebiet zwei nicht technisch gesicherte Bahnübergänge der Eisenbahninfrastruktur über die Gutenbergstraße und einen über die Liebigstraße. Zur Gewährleistung der sicheren Verkehrsabwicklung auf diesen Bahnübergängen muss nach Aussage des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein das Freihalten der zur Sicherung erforderlichen Sichtdreiecke dauerhaft gewährleistet bleiben. Den Hinweisen wurde durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Die Industrie- und Handelskammer Kiel verwies auf die hohe Zentralitätskennziffer Schwentinental, die weit oberhalb der landesplanerischen Funktionsobergrenzen liegt und die Disparität zwischen Versorgungsauftrag und Versorgungsleistung. Die Entwicklung des Ostseeparks zu einem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) ist für die IHK räumlich nachvollziehbar, stehe aber aufgrund der geplanten Verdichtung der Einzelhandelsnutzung im Widerspruch zu den landesplanerisch definierten Interessen der umgebenden Zentren.

Die IHK bemängelte darüber hinaus die im Einzelhandelskonzept vorgenommene Abgrenzung des Einzugsgebietes.

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

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

Auch die Stadt Preetz verwies in der frühzeitigen Beteiligung auf die weit über dem Durchschnitt liegende Zentralitätskennziffer des Ostseeparks und befürchtet innerhalb ihres Gemeindegebietes einen erheblichen Abzug der Kaufkraft. Des Weiteren wurde bemängelt, dass die Aufstellung des BulwienGesa-Gutachtens nicht mehr den aktuellen Angebotsstand enthalte und somit die Auswirkungen auf Preetz im Gutachten zu kurz abgehandelt worden seien. Für die Stadt Preetz ist gemäß Stellungnahme nicht einsehbar, dass die im Ergebnis des Gutachtens festgestellte atypisch faktische Ausgangs- und Bestandsaufnahme der Einzelhandelsstrukturen der Stadt Schwentinental weiter verfestigt und planerisch verschlimmert wird. Darüber hinaus herrsche bereits heute (Nov. 2010) im Ostseepark ein erheblicher Leerstand, der trotz unterschiedlicher Vermarktungsbemühungen nicht gefüllt werden kann. Die Stadt Preetz erteilte der vorgelegten Planung kein Einvernehmen,

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

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

Die Stadt Plön kritisierte die angewandte Methodik des Einzelgutachtens, welches der gängigen gutachterlichen Praxis widerspräche. Insbesondere die Berechnungen und somit auch die Ergebnisse und die daraus entwickelten Schlussfolgerungen seien fehlerhaft oder ungenau. Auch die verwendeten Daten seien unvollständig. Des Weiteren hebt die Stadt Plön die

bereits gegenwärtige Marktmacht des Ostseeparks hervor und lehnt somit die Ausweitung weiterer Verkaufsflächen ab.

Der Nachweis der Fehlerhaftigkeit der Gutachten wurde durch die Stadt Plön nicht erbracht. Zudem handelt es sich bei den Gutachtern um ein renommiertes Institut im Bereich der Forschung und der Entwicklung des Einzelhandels.

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

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

Die AG-29 äußerte sich kritisch zu dem Ausbau der Verkehrsanbindung der Gutenbergstraße, weil damit ein weiterer Flächenverlust und die Inanspruchnahme wertvoller Biotope verbunden wäre. Des Weiteren würden durch das Bauvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 39 BNatSchG ausgelöst. Aufgrund alternativer verkehrlicher Möglichkeiten wurde von der geplanten Erschließungsstraße Abstand genommen. Die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen durch Verkehrsflächen entfällt somit.

Der NABU, Ortsgruppe Preetz-Probstei, betrachtete die geplante Erschließungsstraße als überflüssig und schlägt die Prüfung anderer Verkehrslösungen vor. Aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen wurde während des weiteren Planungsprozesses die geplante Erschließungsstraße verworfen und eine andere verkehrliche Lösung gefunden.

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

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

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

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

Zwischen der Stadt Neumünster und dem Ostseepark bestehen bisher keine nennenswerten Überschneidungen des Einzugsgebietes. Empirische Nachweise hierzu liefern übereinstimmende Kundenherkunftsermittlungen in der Neumünsteraner Innenstadt aus den 1990er Jahren und aus 2001 sowie aus dem Freesencenter 2004. Lediglich das Neumünsteraner Einzelhandelskonzept 2008 beinhaltet zwar keine erneuten Kundenherkunftsermittlungen,

legt jedoch das Einzugsgebiet der Stadt jetzt wesentlich weiter aus als die übrigen Untersuchungen vorher, ohne hierfür Gründe anzugeben oder sich mit den vorherigen Befunden auseinander zu setzen.

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

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

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

#### **5.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB**

Auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB im Zeitraum vom 11.03.2013 bis zum 26.04.2013 ergab im Wesentlichen Stellungnahmen mit Inhalten zu den bereits in der frühzeitigen Beteiligung aufgeworfenen und oben wiedergegebenen Themenfeldern.

Im Einzelnen sind zu nennen:

##### Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein

- Keine Vereinbarung mit den Zielen der Raumordnung gemäß Ziffer 2.8 LEP
- Keine verlässliche Steuerung des Einzelhandels innerhalb des Kerngebietes
- Anpassung der Festsetzungen an die Ziele der Raumordnung wird noch bekannt gegeben, keine vorgegriffene planungsrechtliche Prüfung

##### Kreis Plön

- (K)eine erneute Beteiligung nach § 4 (1) BauGB durch Stadt zugesagt; wurde etwas zurückgezogen? / es fehle der Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB
- Verfahrensschritte nach §§ 3 u. 4 BauGB seien einzeln und nacheinander durchführen, eine parallele Beteiligung setze eine einfache Fallgestaltung der Planungsaufgaben voraus.
- Die Planung sei nicht mit den Zielen der Raumordnung abgestimmt, Ergebnisse der interkommunalen Abstimmung seien nicht ausreichend bestimmt
- Nur solche Unterlagen sind ins Verfahren zu geben, die den bekannten planungsrechtlichen Anforderungen genügen (landesplanerische Stellungnahme, landesplanerisches Anpassungsverlangen)

##### Landeshauptstadt Kiel



Folgende Ziele sind aus Sicht der Landeshauptstadt nicht eingehalten:

- Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsgebot, Kongruenzgebot, Nach Aussagen des LEP sind Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen mit mehr als 15.000m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche je Standort nur Oberzentren vorbehalten,
- Negative Auswirkungen auf die Kieler Zentralen Versorgungsbereiche werden befürchtet, Der Schwellenwert von 10% Umsatzverteilung kann nicht herangezogen werden, Vorschädigungen müssen berücksichtigt werden,
- Insgesamt verursachte Kaufkraftabflüsse sind zu berücksichtigen, Bauvoranfrage für EKZ bis zu 15.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt vor,
- BulwienGesa-Studie wird von den durch Kiel beauftragten Gutachtern Junker-Kruse kritisch betrachtet, negative Auswirkungen auf mehrere Kieler Versorgungsbereiche,
- Die Festsetzung im MK 2 ermöglichen 45.000m<sup>2</sup> BGF,
- Kritik an 10% zusätzlicher Verkaufsfläche für den erweiterten Bestandsschutz, danach könnten weitere 5.000m<sup>2</sup> mehr Fläche entstehen, Das Einzelhandelskonzept und seine Umsetzung in den B-Plänen wird in Frage gestellt,
- Auswirkungen sind als zu gering dargestellt, es findet keine Worst-Case-Betrachtung statt, Ostseepark überschreitet schon die durch die Landesplanung zugewiesenen Versorgungsfunktionen um ein Vielfaches, Verstoß gegen Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und dem Gleichheitssatz, Gebot der Lastengleichheit,
- Kritik an Kerngebietsfestsetzung, eine Nutzungsmischung zentraler Einrichtungen ist nicht gegeben,
- Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen im B-Plan Nr. 57 C nicht dem allgemeinen Bestimmungsgrundsatz (Sondergebiet mit Gewerbegebiet nicht möglich).

#### Anlage 1 der Stellungnahme der Landeshauptstadt Kiel

- Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine reine bestandsorientierte Entwicklung des Gebietes, da durch die Planung weiterhin erhebliche Entwicklungen und Erweiterungen des Verkaufsflächenbestandes ermöglicht würden.

Folgende Kritikpunkte der Anlage 1 betreffen das Einzelhandelskonzept von 2010

- Kritikpunkte: Einzugsbereich zu groß, da Schwentinental Stadtrandkern II. Ordnung; Beeinträchtigung der Kieler Zentren durch den Ostseepark nicht angemessen berücksichtigt; angesetzte Flächenproduktivität in den relevanten Branchen zu niedrig angesetzt; lückenhafte methodische Angaben; nicht dem Worst-Case-Ansatz entsprechende Annahmen zu erzielbaren Kaufkraftbindung im Ferneinzugsgebiet; überhöhte Annahme zur Betroffenheit der Standorte Citti Park/Plaza/IKEA und v.a. Ostseepark; Grundannahme (max. Verträglichkeit erreicht, wenn 10% Umsatzeinbuße) rechtlich nicht belastbar
- Konzeptioneller Teil des Einzelhandelskonzepts ist mit 13 Seiten zu knapp bemessen, Sortimentslisten werden im Detail nicht begründet
- Fehlen einer städtebaulichen Begründung für einen zentralen Versorgungsbereich, Fehlende Berücksichtigung des bestehenden Bedeutungsüberschusses des Standortes bei der Potentialermittlung, Fehlerhafte Flächenproduktivität innerhalb der Untersuchung
- Kaufkraftbindung im Ferneinzugsgebiet empirisch falsch erhoben, Auswirkungen auf Kieler Stadtteilzentren sind falsch erhoben wurden

- Fehlende städtebauliche Bewertung der Auswirkungen; keine Berücksichtigung möglicher Schädigungen, Fehlende/unzureichende Begründung wesentlicher konzeptioneller Bausteine des Einzelhandelskonzeptes.

Folgende Kritikpunkte der Anlage 1 betreffen die Ergänzung zum Einzelhandelskonzept von 2012

- Einstufung des Vorhabenstandortes als zentraler Versorgungsbereich blieb unverändert, obwohl die Stadt nach einer diesbezüglich ablehnenden Stellungnahme des Innenministeriums verzichtet hat,
- BulwienGesa kommt in ihrer Ergänzung zur Wirkungsanalyse (2012b, S. 13) zu dem Ergebnis, dass im Bereich Modischer Bedarf eine Vorhabenverkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> verträglich sei. Unter identischen Prämissen bezüglich Adler-Nachnutzung und Flächenproduktivität kommt die Ergänzung zum Einzelhandelskonzept (BulwienGesa 2012c, S. 6) hingegen zu dem Ergebnis, dass eine Verkaufsfläche von lediglich 6.150 m<sup>2</sup> verträglich sei. Hier besteht also ein Widerspruch,
- Verträglichkeitsanalyse zeichnet sich durch unplausible, unbegründete und intransparente Annahmen aus, die Analyse bietet für die Landeshauptstadt Kiel kein ausreichendes Abwägungsmaterial für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB,
- Hauptkritikpunkte an Analyse: Flächenproduktion und Umsätze des Vorhabens zu gering angesetzt, stark kumulierende Betrachtung in den Randsortimenten, keine Betrachtung des Gesamtvorhaben (inkl. Baltic-Center), lückenhafte methodische Angaben zur Angebotsanalyse, zu hoch angesetztes Bestandsvolumen, Abgrenzung des Einzugsgebietes zu weitläufig, überhöhte und unplausible Annahme zur Betroffenheit der Standorte Citti-Park/Plaza/IKEA und Ostseepark,
- Analyse bildet nicht die planungsrechtlichen zulässigen Verkaufsflächen ab, Kerngebiet gewährleistet nicht die Einhaltung die in der Analyse ermittelten branchenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen,
- Quantifizierung der möglichen VF-Zuwächse in den MKs und SOs (Stichpunkt 10% Erweiterung) wird nicht vorgenommen,
- Ein negatives Umschlagen gemäß § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB in den Kieler Zentren Wellingdorf, Gaarden-Ost, Elmschenhagen Nord sowie Süd ist zu erwarten.

#### Anlage 2 der Stellungnahme der Landeshauptstadt Kiel

- Es besteht keine schlüssige und konsequente Beziehung zw. Plankonzept und Planinhalt. So ist nach Bebauungsplanbegründung die Schaffung eines zentralen Bereichs mit Angebot an sozialer, kultureller und privater Dienstleistung sowie von Einrichtungen der Verwaltung genannt,
- Keine Rechtfertigung für die Ansiedlung eines EKZ, Planbegründung hat keinen Hinweis auf Bedarf nach der Zweckbestimmung eines Kerngebietes
- Folgende Ziele sind nicht eingehalten: Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot,
- Die landesplanerische Sonderstellung des Ostseeparks ist in dem des LEP 2010 im zugrunde liegenden planerischen Konzepts (Ziel 2.8.12) berücksichtigt worden. Danach können die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen in einem B-Plan bestandsorientiert als SO-Gebiete überplant werden, aber: Weiterentwicklung durch EKZ wird nicht durch

die Ziele des LEP abgedeckt, bzw. ein EKZ im MK ist mit den Zielbestimmungen des LEP 2010 unvereinbar

- B-Pläne verstoßen gegen das Abwägungsgebot und Abstimmungsgebot sowie gegen den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG und das sich hieraus ergebende Gebot der Lastengleichheit (ist der Fall, wenn die Abwägungsentscheidung, die einem Grundstückseigentümer neues Baurecht für ein Einzelhandelsgroßvorhaben mit ca. 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gibt, während alle andere Eigentümer im Wesentlichen auf den gegebenen Bestand reduziert werden).
- 10%-ZE-Erweiterung im Rahmen des Bestandschutzes und im Gegensatz dazu Baurecht für EKZ mit 25.000m<sup>2</sup> VF im MK2 genügt nicht den Anforderungen des § 1 (7) BauGB, da die Belange der Grundeigentümer außerhalb der MK nicht fehlerfrei abgewogen worden
- Festsetzung der MKs widerspricht kerngebietstypischen Charakter kleinerer Gemeinden
- Festsetzungen der SOs widersprechen der Festsetzungssystematik der BauNVO. Nach Rechtsprechung des BVerwG. ist eine Nutzungskontingentierung nur zulässig, wenn im Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist.

#### Landesamt für Straßenbau und Verkehr

- Verkehrliche Bedenken bezüglich Verkehrsgutachten. So sind z.B. die angesetzten prognostizierten Verkehrszahlen nicht nachvollziehbar dargestellt, es fehlt eine Darstellung der prozentualen Verteilung des Verkehrs in dem Untersuchungsgebiet, Prüfung, ob der Rückstau an diversen Knotenpunkten nicht kurzzeitig von z.B. vorhandenen Ausfahrrampe aufgenommen werden kann.
- Angesetzte prognostizierte Verkehrszahlen sind nicht nachvollziehbar dargestellt, Fehlen der prozentualen Verteilung des Verkehrs

#### Einzelhandelsverband Nord

- Weiterentwicklung der Verkaufsflächen setzen interkommunale Abstimmung voraus, Weiterverfolgen von Verkaufsflächen-Erweiterung, obwohl Landesplanung ein Anpassungsverlangen angekündigt hat
- Durchsetzung des Zentralitätsgebots und Kongruenzgebots mittels Anordnung der Kommunalaufsicht, da B-Plan gegen beide Gebote verstößt. Anpassungspflicht nach § 1 (4) BauGB geboten.
- Verstoß gegen Beeinträchtungsverbot, 10% Erweiterungsmöglichkeit werden in der Summe mit den landesplanerischen Zielen als nicht vereinbar gesehen

#### Industrie- und Handelskammer

- Argument des atypische Einzelfalls des Ostseeparks kann nicht gefolgt werden, Verstoß gegen Beeinträchtungsverbot

#### Stadt Neumünster

- Die Aufteilung der Gesamthematik in vier Bebauungspläne wird als nicht sachgerecht betrachtet,
- Unverzichtbare Nutzungen für eine „Neue Mitte“ werden in den Planungsunterlagen nur am Rande thematisiert (z.B. öffentliche Nutzung, Nutzungskatalog der BauNVO).
- Die Vorgaben des LEP 2010 zu Ziffer 2.8 werden nicht eingehalten, B-Pläne greifen in das oberzentrale Einzugsgebiet der Stadt Neumünster ein.



- Das Argument der Überschneidung der Einzugsgebiete wird zurückgewiesen.

#### Stadt Plön

- Städtebauliche Aspekte bleiben völlig unbeachtet. Der B-Plan Nr. 57 A suggeriert mit seiner Geltungsbereichsbezeichnung „Neue Mitte“ die Schaffung eines zukünftigen Zentrums mit „vorhandenen Freiflächen“ und entsprechenden „Aufenthaltsqualitäten“, aber weder die Planzeichnung noch die Begründung liefern Hinweise, wie eine solche städtebauliche Entwicklung vollzogen werden soll. Ein städtebauliches Entwicklungskonzept scheint nicht vorzuliegen.
- Keine Entwicklung einer „Neuen Mitte“ erkennbar, die zugeordnete Aufgabe der zentralörtlichen Funktion wird deutlich überschritten.
- Verstoß gegen das Beeinträchtigungs- und Kongruenzgebot
- Überschreitung des Bestandschutzes, da im Bebauungsplan Nr. 57 B die bereits vorhandenen Verkaufsflächen mit zentrenrelevantem Einzelhandel festgesetzt werden, eine Reduzierung von zentrenrelevantem Einzelhandel wird nicht umgesetzt

#### Amt Probstei

- Durch Erweiterung der Verkaufsflächen wird eine negative Auswirkung auf umliegende Zentren und ländliche Zentralorte erwartet (Die Stellungnahme liefert keine Begründung zu der Annahme einer negativen Auswirkung).

#### Amt Lütjenburg

- Es wird ein Abzug von Kaufkraft befürchtet

Eine Auseinandersetzung mit diesen Belangen ist in der Abwägungssynopse erfolgt, die Anlage zu dieser Begründung ist.

### **5.3 Belange des Verkehrs**

---

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

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein hatte im Rahmen der Trägerbeteiligung bezüglich der in der Verkehrsuntersuchung prognostizierten Verkehrszahlen sowie einiger Rückstaulängen Bedenken. Nach nochmaliger Betrachtung des beauftragten Verkehrsbüros sind durch die Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 57A – D keine verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erwarten (siehe dazu Abwägungssynopse in der Anlage).

### **5.4 Belanges des Immissionsschutzes**

---

Der Ostseepark ist gegenwärtig aufgrund des dichten Verkehrs hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 57 A wird die Belastung wei-

ter erhöht. Daher sehen die Festsetzungen zu dem Bebauungsplan Lärmpegelbereiche vor, die einzuhalten sind. Für Aufenthaltsräume in den Gebäuden sind bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

## **5.5 Belange der Zentren- und Raumverträglichkeit, Ziele der Landesplanung**

### **5.5.1 Zielqualität der Landesplanung**

#### Anpassung der Bauleitpläne

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Gemessen daran sind die im LEP 2010 formulierten Zielvorgaben zur Steuerung großflächigen Einzelhandels keine Ziele der Raumordnung i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB. Im Ergebnis sind daher keine der Planung entgegenstehenden Ziele der Raumordnung erkennbar.

#### Zentralitätsgebot

Jene landesrechtliche Vorgabe trägt der Bedeutung der verfassungsrechtlich garantierten, gemeindlichen Planungshoheit nicht angemessen Rechnung. Mit Rücksicht darauf, dass die Regelung sich als erhebliche Beschränkung der kommunalen Planungshoheit auswirkt, unterliegt sie einem besonderen Rechtfertigungsbedürfnis. Nachvollziehbare Erwägungen für deren im Grundsatz ausnahmslose Festlegung sind jedoch nicht ersichtlich. Zwar wird in der Begründung zum LEP angedeutet, dass diese Regelung gerade nicht ausnahmslos gelten soll. Dieses Regel-Ausnahme-Verhältnis ist in der landesplanerischen Vorgabe selbst jedoch nicht beinhaltet. Zudem lässt sich der Begründung zum LEP 2010 nicht entnehmen, unter welchen konkreten Voraussetzungen eine Ausnahme möglich sein soll.

Darüber hinaus muss bezweifelt werden, dass die Landesplanungsbehörde dem kommunalen Selbstverwaltungsrecht bei Aufstellung des LEP 2010 das Gewicht beigemessen hat, das ihm Kraft seiner verfassungsrechtlichen Verankerung zukommt. Bereits die Begründung des LEP 2010 geht erkennbar von einer Fehleinschätzung aus, wenn es dort heißt, dass dem Recht der Nahbereichsgemeinden auf Eigenentwicklung dort inhaltliche Grenzen gesetzt werden, wo anderenfalls zu befürchten wäre, dass die Zentralen Orte durch Abzug von Einkaufseinrichtungen wesentliche Teile ihrer zentralörtlichen Ausstattung und Funktionen verlieren könnten und damit u.U. kaum noch in der Lage seien, kostenintensive, sonstige Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorzuhalten. Denn dabei bleibt unberücksichtigt, dass der Ostseepark zum Zeitpunkt der Entscheidung über die landesplanerische Vorgabe bereits als seit Jahrzehnten gewachsene Einzelhandelsagglomeration bestand.

Es hätte daher angesichts dessen berücksichtigt werden müssen, dass die benachbarten Gemeinden in der Region und der in diesen vorhandene Einzelhandel sich bereits auf die vorhandene Einzelhandelsagglomeration im Ostseepark eingestellt haben. Dies ist jedoch nicht geschehen, obwohl die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamttraumes nach § 1 Abs. 3 ROG die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen soll (Gegenstromprinzip) und von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planungen entsprechend § 1 Abs. 3 ROG gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 ROG in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Dass dies vorliegend offenbar nicht geschehen ist, begründet einen

Abwägungsfehler. Auch ist nicht ersichtlich, wieso selbst eine im Vergleich zu der insgesamt vorhandenen Verkaufsfläche im Ostseepark geringfügige Erweiterung der Verkaufsflächen um 801 qm (im Grundsatz) ausgeschlossen sein soll.

Das in Plansatz 2.8 Abs. 3 Satz 1 LEP 2010 festgelegte Zentralitätsgebot ist daher nicht ordnungsgemäß abgewogen und somit auch nicht als verbindliche Zielvorgabe i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzuerkennen.

#### Beeinträchtungsverbot

Die Zielqualität des bereits im Plansatz 7.5 Abs. 4 LEP 2004 identisch formulierten Beeinträchtungsverbot hat das OVG für das Land Schleswig-Holstein in der Entscheidung zum FOC Neumünster mit Urteil vom 22.04.2010 verneint. Zur Begründung weist das OVG für das Land Schleswig-Holstein zutreffend darauf hin, dass es in Bezug auf die Zielqualität an einer abschließenden Abwägung fehlt. Zweifel an der Zielqualität bestehen u.a. deshalb, weil auf die Beeinträchtigung nicht nur bestehender, sondern auch „geplanter“ Versorgungszentren abgestellt wird, mithin auf Bezugspunkte, die zur Zeit der Zielfestlegung noch gar nicht gegeben waren und dementsprechend landesplanerisch nicht abgewogen werden konnten. Darüber hinaus fehlt eine landesplanerische Definition des Begriffs „Versorgungszentrum“. Die landesplanerische Vorgabe ist dementsprechend nicht hinreichend bestimmt genug.

Wie im Rahmen von Einzelhandelskonzepten nicht unüblich wurden für die Überplanung des Ostseeparks sowie für die seitens der Stadt Schwentinental konzeptionell angestrebte "Neue Mitte" maximal verträgliche Verkaufsflächenspielflächen im Form von Entwicklungskorridoren (Spannbreiten) ermittelt. Die Ermittlung erfolgte auf Basis einer transparenten und nachvollziehbaren Angebots- und Nachfrageanalyse. Relevante Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen im gesamten Einzugsgebiet des Ostseeparks wurden angemessen dargestellt und bewertet. Das Einzugsgebiet wurde auf Basis einer empirischen Fundierung (Kundenherkunftsbefragung) abgegrenzt. Die Marktposition des Ostseeparks sowie Kaufkraftstrombewegungen wurden im notwendigen Umfang analysiert und nachvollziehbar dargestellt.

In den Ergänzungen zum Einzelhandelskonzept Schwentinental (2012 und 2013) wurden zwischenzeitlich im Ostseepark erfolgte Flächen- und Einzelhandelsentwicklungen (u. a. Relaunch Baltic-Center) erfasst und die maximal verträglichen Ansiedlungsspielflächen für zentrenrelevante Sortimente der aktuellen Entwicklung angepasst, was eine Reduzierung der Flächenkorridore zur Folge hatte.

Im Hinblick auf die Einschätzung von Beeinträchtigungen und Verträglichkeiten ist des Weiteren die im September 2012 von BulwienGesa vorgelegte Wirkungsanalyse für ein EKZ-Projekt im Ostseepark bedeutsam. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) und weitere relevante Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen wurden detailliert analysiert und dargelegt. Hinsichtlich der Stadt Kiel konnte in dieser Analyse Bezug auf das im Januar 2011 beschlossene "Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Kiel (GEKK)" und die dort definierten ZVBs genommen werden. Im Rahmen der im Sommer 2012 durchgeführten Wirkungsanalyse wurde der im Kieler Stadtgebiet ansässige Verkaufsflächenbestand (zentrenrelevante Sortimente) vollständig erhoben, während sich das Kieler Einzelhandelskonzept im Wesentlichen auf in 2008 erhobenen primärstatistischen Einzelhandelsdaten bezieht.

Im Hinblick auf die von der Fa. Junker und Kruse erstellten Unterlagen, die Bestandteil der Einwendungen der Stadt Kiel sind, wird verwiesen auf die von BulwienGesa hierzu im August 2013 erstellte gutachterliche Stellungnahme "Stadt Schwentinental - Bebauungsplan-Verfahren 57 A ‚Neue Mitte/Carl-Zeiss-Straße‘ - Auseinandersetzung mit den von der Fa. Junker und Kruse erstellten Unterlagen“ als Bestandteil der Einwendungen der Stadt Kiel im Beteiligungsverfahren".

Insgesamt wurden seitens der BulwienGesa in transparenter und nachvollziehbarer Form detaillierte Wirkungsanalysen im Hinblick auf das landesplanerischen Beeinträchtigungsverbotes bzw. im Hinblick auf die Beeinträchtigung von Versorgungszentren in benachbarten Zentralen Orte in einem notwendigen und angemessenen Umfang durchgeführt. Die BulwienGesa-Gutachten sind als Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage voll verwendungsfähig.

### Kongruenzgebot

Ebenso wie den landesplanerischen Vorgaben zum Zentralitätsgebot und Beeinträchtigungsverbot fehlt auch dem in Plansatz 2.8 Abs. 5 formulierten Kongruenzgebot die erforderliche Zielqualität. Nach der landesplanerischen Vorgabe müssen Art und Umfang großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. im Verflechtungsbereich angemessen sein. Diese allgemeine Vorgabe wird für einzelne Zentrale Orte sowie die Stadtrandkerne sodann näher konkretisiert. Stadtrandkernen II. Ordnung, wie der Stadt Schwentinental, sind den ländlichen Zentralorten entsprechende Einkaufseinrichtungen vorbehalten. Für diese ländlichen Zentralorte wiederum gilt, dass in diesen ausschließlich Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zulässig sind, wenn die Bevölkerung des ländlichen Zentralortes mehr als 5.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Nahbereich zählt.

Angesichts dessen sind auch an der Zielqualität des in Plansatz 2.8 Abs. 5 LEP 2010 formulierten Kongruenzgebotes erhebliche Zweifel angebracht.

In der zum FOC Neumünster ergangenen Entscheidung des OVG für das Land Schleswig-Holstein vom 22.04.2010 hat dieses die Zielqualität des in Plansatz 7.5 Abs. 5 LEP 2004 identisch formulierten Kongruenzgebotes überwiegend offen gelassen. Anerkannt wurde die Zielqualität lediglich hinsichtlich der landesplanerischen Spezialregelung zur Zulässigkeit von Hersteller-Direktverkaufszentren, vgl. Plansatz 7.5 Abs. 5 Satz 3 LEP 2004.

Vor diesem Hintergrund reicht es nicht aus, sich auf die (falsche) Feststellung zu beschränken, das OVG Schleswig habe zu der vergleichbaren Vorgängerregelung im LEP 2004 keine Bedenken geäußert. Angesichts der Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.08.2009 - AZ.: 18/08 - sind vielmehr auch an der Zielqualität dieser landesplanerischen Vorgabe Zweifel begründet. Denn wie auch die dieser Entscheidung zugrunde liegende Regelung des § 24 a Abs. 1 Satz 4 LEPro NRW a.F. stellt die landesplanerische Vorgabe in Form des Kongruenzgebotes in sachlich nicht gerechtfertigter Weise auf willkürlich festgelegte Schwellenwerte ab und verletzt damit die kommunale Planungshoheit. Danach vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass „auf der Grundlage übergreifender Konzepte“ nach Plansatz 2.8 Abs. 5 Satz 4 LEP 2010 „in Abstimmung mit der Kernstadt auch höherwertige Einkaufseinrichtungen möglich“ sind.

Gleiches gilt in Bezug auf die landesplanerische Vorgabe, dass in „begründeten Ausnahmefällen“ von den festgelegten Schwellenwerten abgewichen werden kann.

Sofern nämlich - wie hier - Ausnahmen von der landesplanerischen Vorgabe zugelassen werden, können landesplanerische Vorgaben mit einer Regel-Ausnahme-Struktur die Qualität eines raumordnungsrechtlichen Zieles nur dann haben, wenn die Ausnahmeveraussetzungen hinreichend bestimmt oder bestimmbar festgelegt sind. Dies ist hier jedoch gerade nicht der Fall. Weder wird landesplanerisch definiert, was „begründete“ Ausnahmefälle sind, noch wird näher konkretisiert, welche „höherwertigen Einkaufseinrichtungen“ auf Grundlage „übergreifender Konzepte“ möglich sein sollen.

Angesichts dessen sind an der Zielqualität des in Plansatz 2.8 Abs. 5 LEP 2010 formulierten Kongruenzgebotes erhebliche Zweifel angebracht.

### Integrationsgebot

Gemäß Plansatz 2.8 Abs. 6 LEP 2010 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde und großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten darüber hinaus nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.

Hier fehlt es an der erforderlichen Bestimmtheit der in der landesplanerischen Vorgabe formulierten Ausnahme-Voraussetzungen. Die vergleichbare Vorgängerregelung in Plansatz 7.6 Abs. 6 LEP 2004, die Gegenstand der Entscheidung des OVG Schleswig vom 22.04.2010 war, und deren Zielqualität das OVG Schleswig mit der fehlenden Bestimmtheit der Ausnahmeveraussetzungen verneint hat, unterscheidet sich im Vergleich zu der aktuell gültigen Vorgabe in Plansatz 2.8 Abs. 6 LEP 2010 nur dadurch, dass das Wort „grundsätzlich“ entfallen ist. Offenbar wollte man so von Seiten der Landesplanungsbehörde den Regel-Ausnahme-Charakter der Vorgabe entfallen lassen. Wie die nach wie vor in Plansatz 2.8 Abs. 6 LEP 2010 enthaltene Formulierung zeigt, dass derartige Einzelhandelseinrichtungen unter näher genannten Voraussetzungen „ausnahmsweise“ auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig sind, stehen die landesplanerischen Vorgaben nach wie vor in einem Regel-Ausnahme-Verhältnis.

Angesichts dessen sind auch an der Zielqualität des in Plansatz 2.8 Abs. 6 LEP 2010 formulierten Integrationsverbotes erhebliche Zweifel angebracht.

### **5.5.2 Regionale Wettbewerbssituation**

Die Untersuchung der regionalen Wettbewerbssituation des Einzelhandels durch die Bulwiengesa AG zeigt, dass die Kieler Innenstadt, den Standort Citti Park/ Ikea/ Plaza und der Schwentinentaler Ostseepark die Einkaufsschwerpunkte der Region darstellen.

Die Kieler Innenstadt verfügte im Jahr 2010 über eine Verkaufsfläche von rd. 123.000 m<sup>2</sup>. 25 % des Kieler Einzelhandelsumsatzes (412,5 Mio. Euro) wurden hier erzielt.

Des Weiteren befinden sich in Kiel, im Schnittpunkt zwischen der BAB A 215 und der B 76/202, die drei im räumlichen Bezug zu einander stehenden Einzelhandelskomplexe Citti Park, Ikea und das Plaza-Center. Der dortige Einzelhandel verfügte im Jahr 2010 insgesamt über eine Verkaufsfläche von rd. 64.000 m<sup>2</sup> und erreichte einen Jahresumsatz von etwa 340 Mio. Euro.



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

### Umverteilungseffekte

Zur Vermeidung von nachhaltigen Störungen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen im relevanten Einzelhandels- und Zentrengefüge im Einzugsgebiet des Ostseeparks wurden im Einzelhandelskonzept AG<sup>11</sup> und den darauf folgenden Ergänzungen<sup>12</sup> die aktuellen, maximal verträglichen Entwicklungsspielräume durch die BulwienGesa nach Warengruppen<sup>13</sup> ermittelt. Wie bereits unter Punkt 3.2 erläutert, kam es im Ostseepark seit 2010 zu einer Reihe von Einzelhandelsverlagerungen und Leerstandsaktivierungen, weshalb das Entwicklungskonzept mehrfach fortgeschrieben wurde. Dabei wurden die verträglichen Ansiedlungsspielräume jeweils neu berechnet, die sich aus den zwischenzeitlichen Flächenentwicklungen im Ostseepark ergeben hatten. Die maximale, zusätzliche Verkaufsfläche ergibt sich aus den rechnerisch abgeleiteten Umverteilungseffekten. Der Umsatzumverteilungsschwellenwert liegt bei 10 %, d.h. Umsatzeinbußen anderer Einzelhandelsstandorte im Einzugsgebiet von bis zu 10 % werden i.d.R. als verträglich beurteilt. Das maximal verträgliche Umsatzvolumen muss differenziert werden nach der internen Umverteilung, also der hervorgerufenen Umsatzverschiebung beim Einzelhandel innerhalb des Ostseeparks, und der externen Umverteilung.

### Zusätzliche Verkaufsflächen

Auf Grundlage der Flächenproduktivität kann ein maximal verträglicher Flächenrahmen abgeleitet werden. Gegenwärtig ergibt sich für den Ostseepark daraus eine zusätzliche Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, ohne wesentliche Beeinträchtigung von Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum, von insgesamt 14.000 m<sup>2</sup><sup>14</sup>.

Diese Flächenangaben stehen in Relation zur aktiv betriebenen Verkaufsfläche. Leerstände sind bei Aktivierung dem maximal verträglichen Spielraum entsprechend gegenzurechnen. Flächen für Gastronomie und einzelhandelsnahe Dienstleistungen werden nicht als Einzelhandelsnutzung bewertet und sind somit nicht in die Verträglichkeitsprüfung eingeflossen. Die Berechnung der maximal verträglichen Verkaufsfläche bezieht sich nur auf die zentrenrelevanten Sortimente. Das Angebot des zentralen Bereichs soll sich auf diesen Bereich konzentrieren, was eine Durchmischung mit Sortimenten des nicht-zentrenrelevanten Bereiches nicht ausschließt.

<sup>11</sup> und <sup>14</sup> BulwienGesa AG, Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentinental, 30. August 2010

<sup>12</sup> BulwienGesa AG, 1. Ergänzung zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentinental 2010, 16. November 2012 und 2. Ergänzung zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentinental 2010, 21. November 2013

<sup>13</sup> Periodischer Bedarf, Modischer Bedarf, Elektro/ Technik, Persönlicher Bedarf.

<sup>14</sup> BulwienGesa AG, 2. Ergänzung zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentinental 2010, 21. November 2013

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

### 5.5.3 Raum- und Zentrenverträglichkeit

Die BulwienGesa AG hat in ihrem Einzelhandelskonzept sowohl den Einzelhandelsbestand der Stadt Schwentimental als auch die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen innerhalb des Untersuchungsraumes ermittelt. Dabei ergibt sich gegenwärtig für die Stadt Schwentimental ein zusätzlicher Verkaufsflächenrahmen für den zentrenrelevanten Einzelhandel, der zurzeit maximal 14.000 m<sup>2</sup> beträgt<sup>15</sup>. Dieser teilt sich auf die Hauptwarengruppen folgendermaßen auf:

Berechnung verträglicher Verkaufsflächen unter Berücksichtigung der Erweiterungspotenziale in den Teilplänen 57 B -D					
Sortiment	Verträglicher Erweiterungsumsatz <sup>1</sup> Mio. € p.a.	Abzgl. Erweiterungsschutz B-Plan Nr. 57 B-D	Verbliebener Ziel-Umsatz Mio. € p.a.	Gewichtung mit Raumleistung ca. €/m <sup>2</sup>	Verbleibende VKF für „Neue Mitte“ (gerundet) in m <sup>2</sup>
Periodischer Bedarf <sup>2</sup>	33,0	- 5,9	27,1	5.600	4.800
Modischer Bedarf	25,5	- 5,8	19,7	3.200	6.200
Elektro/Technik	9,0	- 4,0	5,0	6.000	800
Hartwaren/ Persönlicher Bedarf <sup>3</sup>	9,8	- 1,1	8,7	3.900	2.200
<b>Zentrenrelevante Sortimente insgesamt</b>			<b>60,5</b>		<b>14.000</b>
Nicht-zentrenrel. Sortimente, Gastronomie, Dienstleistungen					1.600
<b>Gesamt-Verkaufsfläche B-Plan Nr. 57 A</b>					<b>15.600</b>

<sup>1</sup> laut Wirkungsanalyse HBB

<sup>2</sup> Entspricht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Schwentimentaler Liste“

<sup>3</sup> Entspricht den zentrenrelevanten Sortimenten der „Schwentimentaler Liste“: Modischer Bedarf, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger, Haushaltselektro-Kleingeräte, Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/Keramik, Bücher, Spielwaren, Uhren/Schmuck, Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf

Die Raum- und Zentrenverträglichkeit ist durch die Festsetzung dieser Obergrenzen gewährleistet.

<sup>15</sup> BulwienGesa AG, 2. Ergänzung zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentimental 2010, 21 November 2013

## 5.6 Private Belange

Bei den Festsetzungen zum Bestandsschutz bzw. dem erweiterten Bestandsschutz für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe werden die privaten Belange der Eigentümer in einen gerechten Ausgleich u.a. zu den Belangen der angrenzenden Nachbarstädte und –gemeinden gebracht. Mit der Schaffung von Baurecht für die bislang unbebaute Freifläche innerhalb des bisherigen Kerngebietes MK 2, im überarbeiteten Entwurf: Sonstiges Sondergebiet SO 8 wird das planerische Ziel der Realisierung einer „Neuen Mitte“ innerhalb der Stadt Schwentimental verfolgt. Nicht mit den Anforderungen an eine gerechte Abwägung vereinbar wäre eine Planung, die einen sachlich nicht gerechtfertigten Entzug der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten zur Folge hätte und damit insbesondere auch die privaten Belange des Eigentümers der bislang unbebauten Freifläche unberücksichtigt ließe.

## 6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Schwerpunkt der neuen Mitte im Bebauungsplanbereich Nr. 57 A soll als Frequenzbringer ein Einkaufszentrum sein. In diesem räumlichen Zusammenhang sollen weitere öffentliche und private Angebote der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur diesen Standort ergänzen, weil im gesamten Stadtgebiet hierfür keine gleichwertigen Standorte zur Verfügung stehen. Wichtig ist, dass zunächst planungsrechtlich für weitere ergänzende Nutzungen die Voraussetzungen geschaffen werden. Gleichzeitig bedarf es weitergehender Einschränkungen des bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandels um sowohl das Ziel der „Neuen Mitte“ realisieren zu können und gleichzeitig sicherzustellen, dass durch die Entwicklungsbegrenzung anderer Bereiche im Ostseepark keine unzulässigen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche ausgehen.

Diesem Konzept von Konzentration und Reglementierung des bestehenden Handels folgend, werden im Detail folgende Festsetzungen vorgenommen:

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

**gemäß §§ 9 (1) u. 4 BauGB**

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

#### **Sonstige Sondergebiete SO 1 bis SO 9 gemäß § 11 BauNVO i.V.m. §§ 1 (5) und 9 BauNVO**

Für die Bauflächen des gesamten Geltungsbereiches werden gemäß § 11 (3) BauNVO Sonstige Sondergebiete festgesetzt. Sonstige Sondergebiete dienen nach § 11 (1) BauNVO der Darstellung von Gebieten, die sich von den Baugebieten nach §§ 1 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Es werden neun Sonstige Sondergebiete festgesetzt, deren Zweckbestimmungen sich, mit Ausnahmen des SO 8, nach dem jeweils vorhandenen Einzelhandeln richten und somit den Bestand fixieren.

Von einer Festsetzung von Kerngebieten wird in der Fassung zur erneuten Auslegung der Planung abgesehen, da sich der beabsichtigte Nutzungsmix von dem eines Kerngebietes wesentlich unterscheidet. Durch Festsetzung Sonstiger Sondergebiete mit Begrenzung der Verkaufsflächen kann eine Verträglichkeit mit benachbarten Versorgungsstrukturen deutlicher sichergestellt werden. Gleichzeitig wird weiter das Ziel der Herausbildung einer neuen Mitte verfolgt.



Um einer großflächigen Ausweitung der Einzelhandelsflächen entgegenzuwirken und die Einzelhandelsstrukturen in ihrem Bestand zu erhalten, werden in allen Sonstigen Sondergebieten<sup>16</sup> für den Einzelhandel Festsetzungen zur Sortimentsstruktur und zu Verkaufsflächenengrößen getroffen, die sich auf die bestehenden Baugenehmigungen beziehen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen können die jeweiligen Baugenehmigungen nicht wörtlich, sondern nur nach ihrem maßgeblichen Inhalt wiedergegeben werden.

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

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

Zulässig ist ein Fachmarkt für nicht-zentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevante Randsortimente sind mit maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 143 m<sup>2</sup>, zulässig. Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 577/2005 vom 05.07.2005, Bezug genommen, die den Betrieb eines Möbel-, Textil- und Bettenhandels beinhaltet.

### **Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Einzelhandel“**

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Die Erneuerung, Änderung und Erweiterung des vorhandenen Fachmarktes mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“, sofern die Verkaufsfläche 1.430 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 794/2011 vom 30.08.2011, Bezug genommen, die den Betrieb eines Textilfachmarktes beinhaltet.
- Ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen.

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

Zulässig ist ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> zulässig. Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 858/2009 vom 05.02.2010, Bezug genommen, die den Betrieb eines Fahrradfachmarktes sowie den Verkauf von motorisierten Zweirädern beinhaltet.

### **Sonstiges Sondergebiet SO 4 „Einzelhandel“**

Im Sonstigen Sondergebiet SO 4 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Die Erneuerung, Änderung und Erweiterung des vorhandenen Fachmarktes mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“, auf einer maximalen Verkaufsfläche von 1.393 m<sup>2</sup>. Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 551/2006 vom 25.08.2006, 3. Nachtrag vom 08.05.2007, Bezug genommen, die den Betrieb eines Schuhfachmarktes beinhaltet.

<sup>16</sup> Ausnahme SO 8: Da hier eine Brachfläche vorhanden ist, sind Festsetzungen, die sich auf eine bestehenden Baugenehmigungen beziehen, nicht möglich.

- Die Erneuerung, Änderung und Erweiterung des vorhandenen Fachmarktes mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“, auf einer maximalen Verkaufsfläche von 324 m<sup>2</sup>. Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 551/2006 vom 25.08.2006 Bezug genommen, die den Betrieb eines Textilfachmarktes ermöglicht.
- Die Erneuerung, Änderung und Erweiterung des vorhandenen Fachmarktes mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“, auf einer maximalen Verkaufsfläche von 2.197 m<sup>2</sup>. Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 551/2006 vom 25.08.2006, 3. Nachtrag vom 08.05.2007, Bezug genommen, die den Betrieb eines Textilfachmarktes beinhaltet.
- Nutzungsänderungen der bestehenden Fachmärkte in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

### **Sonstiges Sondergebiet SO 5 „Einzelhandel“**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 5 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Geschäftes mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Sonderpostenmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.177 m<sup>2</sup>. Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 1079/2009 vom 26.03.2010, Bezug genommen, die den Betrieb eines Sonderpostenmarktes ermöglicht.
- Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes mit zentrenrelevanten in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig,
- Ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind mit maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig. Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 1695/99 vom 08.11.2001, Bezug genommen, die den Betrieb eines Tierfutterfachmarktes ermöglicht.

### **Sonstiges Sondergebiet SO 6 „Nahversorger“**

Zulässig ist ein Nahversorger mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Lebensmittel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200m<sup>2</sup>. Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 1283/2013 vom 27.02.2013, Bezug genommen, die den Betrieb eines Lebensmitteldiscounters beinhaltet.

### **Sonstiges Sondergebiet SO 7 „Einkaufszentrum“**

Im Sonstigen Sondergebiet SO 7 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche bis 7.000 m<sup>2</sup> für zentrenrelevanten Einzelhandel,
- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es wird auf den bestehenden Vorbescheid, Aktenzeichen (AZ) 1176/2011 vom 12.04.2012, Bezug genommen, der den Umbau und die Nutzungsänderung „Einkaufszentrum“ beinhaltet.

### **Sonstiges Sondergebiet SO 8 „Einkaufszentrum“**

Im Sonstigen Sondergebiet SO 8 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einkaufszentrum mit einer zentrenrelevanten Einzelhandelsverkaufsfläche bis 14.000 m<sup>2</sup>. Die einzelnen Sortimente dürfen dabei die folgenden Gesamtverkaufsflächengrößen nicht überschreiten:
- Nahversorgungsrelevante Sortimente (Periodischer Bedarf); max. 4.800 m<sup>2</sup>,
- Modischer Bedarf; max. 6.200 m<sup>2</sup>,
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger, Haushaltselektro-Kleingeräte; max. 800 m<sup>2</sup>,
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Bücher, Uhren/Schmuck, Spielwaren, Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf; max. 2.200 m<sup>2</sup>,
- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### **Sondergebiet SO 9 „Einzelhandel“**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 9 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Geschäftes mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Sonderpostenmarkt“, mit einer max. Verkaufsfläche von 660 m<sup>2</sup>. Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 843/2012 vom 03.09.2012, Bezug genommen, die den Betrieb eines Sonderpostenmarktes ermöglicht.
- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Geschäftes mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Kommunikationselektronik“, mit einer max. Verkaufsfläche von 110 m<sup>2</sup>. Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 1158/2007 vom 01.04.2008, Bezug genommen, die den Betrieb eines Kommunikationsfachmarktes ermöglicht.
- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Geschäftes mit dem zentrenrelevanten Sortimenten „Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel“, mit einer max. Verkaufsfläche von 715 m<sup>2</sup>. Es wird auf die bestehende Baugenehmigung, Aktenzeichen (AZ) 1158/2007 vom 01.04.2008, Bezug genommen, die den Betrieb eines Dekorations- und Einrichtungsgeschäftes ermöglicht.
- Nutzungsänderungen der bestehenden Geschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Darüber hinaus ermöglichen die Festsetzungen die Umwandlung von bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsflächen in nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsflächen. Dies stellt eine flexiblere Entwicklung des Einzelhandels sicher und unterstützt die Attraktivität des neuen Zentrums.

### **Nebenanlagen**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die für den Betrieb von Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung nötigen Außen- und Nebenanlagen, welche durch unterschiedliche Anlagen gekennzeichnet sind. Neben Stellplatzflächen für den Kundenverkehr und dem Platzieren von Werbeanlagen werden u.a. auch für die Anlage von Sammelständen für Einkaufswagen oder zu Ausstellungszwecken (z.B. Carports, Gartenhäuser) Flächen benötigt.

Um den gegenwärtigen Bestand der Nebenanlagen baurechtlich zu sichern und deren Anlage bei weiteren Betriebe zu ermöglichen, wird in den Festsetzungen die Errichtung von Nebenanlagen (wie z.B. Werbepylonen/-türme, Fahnenmaste, Leuchtmasten, Unterstände für Einkaufswagen, Ausstellungsstücke wie Carports oder Gartenhäuser) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zugelassen. Darüber hinaus wird die maximale Höhe von Werbepylonen/-türmen und Leuchtmasten auf 15 m über Oberkante der Fahrbahnen der betroffenen Parkplätze festgesetzt. Pro Baugrundstück ist nur ein Werbepylon/Werbeturm in dieser Höhe zulässig. Weitere Werbeanlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück dürfen die Höhe von 7m über Oberkante der Fahrbahnen der zugeordneten Parkplätze nicht überschreiten. Dadurch soll erreicht werden, dass die Zahl der höheren Werbeanlagen begrenzt wird.

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

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

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Nr. 57 A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“ in den Sonstigen Sondergebieten (SO 1 bis SO 9) entsprechend § 16 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Diese Festsetzung ist auf die Bestandssituation zurückzuführen, bei der eine vollständige Versiegelung und Inanspruchnahme der Gesamtflächen vorliegt. Diese maximalen Festsetzungsmöglichkeiten wurden also gewählt, um ein kompaktes und dichtes Baugebiet in der „Neuen Mitte“ herstellen zu können.

#### **6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

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

Als Bauweise wird in den Sonstigen Sondergebieten SO 3 und SO 6 – SO 9 gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand Längen von mehr als 50 m aufweisen dürfen. Die Festsetzung orientiert sich an der Bestandssituation.

Für die Sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 4 und SO 5 wird dagegen die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Auch diese Festsetzung trägt den bestehenden Bebauungs- und Freiflächenstrukturen Rechnung.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden gemäß § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind im Plangebiet so angeordnet, dass eine moderate bauliche Erweiterung bzw. bei Neuplanungen eine ausreichende Flexibilität bei der Stellung der baulichen Anlagen möglich ist.

### 6.3 Stellplätze

#### § 9 (1) 4 BauGB

Im Sonstigen Sondergebiet SO 8 ist entlang der Gutenbergstraße eine private Stellfläche für die Kunden des geplanten Einkaufszentrums vorgesehen. Die Konzentration der Stellplätze im Zentrum des Ostseeparks in Verbindung mit einer verbesserten Fußwegeverbindung wird das Verkehrsaufkommen zwischen den einzelnen Standorten im Ostseepark reduzieren und die Aufenthaltsqualität erhöhen. Die genaue Anzahl der Stellplätze sowie die genau Aus- und Zufahrt wird im Zuge der Objektplanung zur Straße geregelt.

Die bestehenden Hallen im Bereich der geplanten Stellplatzanlage sind aufzugeben. Hierzu sind bzw. werden Vereinbarungen mit den Grundeigentümern getroffen.

### 6.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

#### § 9 (1) 24 BauGB

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

Von den genannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche entsprechen den folgenden maßgeblichen Außenlärmpegeln:

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



## 6.5 Anpflanzen von Bäumen

---

### § 9 (25a) BauGB

Als grünordnerische Gestaltungsmaßnahme sind innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche (ST) pro 10 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang (STU) von mindestens STU 16/18 zu pflanzen.

## 6.6 Nachrichtliche Übernahmen

---

Die nördlich der Gutenbergstraße bestehenden, gewidmeten Eisenbahnflächen sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

## 6.7 Hinweise

---

### Begriffserläuterung zu „Verkaufsflächen“

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

### Schwententaler Liste

Die festgesetzten Sortimentsregelungen richten sich nach der „Schwententaler Liste“<sup>17</sup>.

#### **Zentrenrelevante Sortimente der „Schwententaler Liste“**

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

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

- Lebensmittel
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie
- Getränke<sup>18</sup>
- Tabakwaren
- Zeitungen/Zeitschriften
- Blumen/Floristik

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

---

<sup>17</sup> BulwienGesa AG, Einzelhandelskonzept Stadt Schwentental 30. August 2010

<sup>18</sup> Als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw- Orientierung auch in verkehrsorientierter/Gewerbegebietslage

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

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

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

#### Bodendenkmale

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

#### Oberflächen- und Abwässern auf Bahnanlagen

Das Ableiten von Oberflächen- und Abwässern auf Bahnanlagen ist nicht gestattet.

#### Gehölze und Sträucher entlang Eisenbahnanlagen

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

#### Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Daher ist vor Beginn von Bauarbeiten die Fläche auf Kampfmittel untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird angeraten, dass die Bauträger sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit die Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

#### DIN-Normen

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

## 6.8 Maßnahmen zur Planrealisierung und Kosten

Es entstehen Kosten bei dem Ausbau von Erschließungsanlagen, deren Finanzierung noch zu klären ist.

## 6.9 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Fläche Gesamtgebiet B-Plan Nr. 57A</b>	<b>8.64 ha</b>
<b>Sonstige Sondergebiete gesamt</b>	<b>7.34 ha</b>
Sonstiges Sondergebiet 1	0.68 ha
Sonstiges Sondergebiet 2	0.55 ha
Sonstiges Sondergebiet 3	0.16 ha
Sonstiges Sondergebiet 4	0.94 ha
Sonstiges Sondergebiet 5	0.93 ha
Sonstiges Sondergebiet 6	0.40 ha
Sonstiges Sondergebiet 7	0.70 ha
Sonstiges Sondergebiet 8	2.68 ha
Sonstiges Sondergebiet 9	0.30 ha
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>1.30 ha</b>
Straßenverkehrsflächen	1.19 ha
Eisenbahnflächen	0.11 ha

## 7 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
5. Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein (Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein– DSchG SH) in der Fassung vom 21. November 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 676, ber. 1997, S. 360), zuletzt geändert durch Artikel 19 der LVO vom 8. September 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 575).

## TEIL II UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

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

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

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

#### 1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Schwentinental befindet sich innerhalb eines Siedlungsbandes südöstlich der Landeshauptstadt Kiel beidseitig der Bundesstraße 76/ 202 und der Bahntrasse (Kiel – Lübeck). Schwentinental ist im Jahr 2008 aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Raisdorf und Klausdorf hervorgegangen. Die Stadt bildet einen kompakten Siedlungsbereich ohne Splittersiedlungen oder weitere Ortsteile, dem aber ein gemeinsames Zentrum fehlt. Um dem entgegen zu wirken, beabsichtigt die Stadt Schwentinental, das Gelände des Ostseeparks im Rahmen einer Neuplanung städtebaulich umzustrukturieren.

Der Ostseepark befindet sich südlich der B 76/ 202, zwischen Gutenbergstraße und Konrad-Zuse-Straße im Westen des Ortsteils Raisdorf. Er entstand im Jahr 1966 unter dem Namen „Gewerbegebiet Raisdorf-West“ und wird heute durch gewerbliche Einrichtungen mit Schwerpunkt im großflächigen Einzelhandel genutzt. Das Verwaltungsgericht Schleswig bezeichnet den Ostseepark in seinem Urteil<sup>19</sup> vom 19.10.2000 als „faktisches Einkaufszentrum“.

Hierbei handelt es sich um eine mit der Zeit entstandene Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, deren Erscheinungsbild von großflächigen Zweckbauten geprägt wird. Viele Einzelhandelslagen befinden sich separiert und werden von Kunden gesondert angefahren. Die Verbindungen für Fußgänger sind nur schwach ausgeprägt. Das Umfeld des Gebietes ist vor allem im Süden und Westen durch Frei- und Grünflächen bestimmt. Im Norden schließt sich das Gewerbegebiet „Lise-Meitner-Straße“ an. Der Ostseepark ist heute mit etwa 35 ha eines der größten Fachmarktzentren in Deutschland. Das Einzugsgebiet umfasst etwa 400.000 Einwohner und die Verkaufsfläche liegt bei rd. 90.000 m<sup>2</sup>.

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



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

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

1. „Neue Mitte/ Carl-Zeiss-Straße“ mit den Sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO9 (Bebauungsplan Nr. 57 A),
2. „Südlich Mergenthalerstraße“ mit den Sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO10 (Bebauungsplan Nr. 57 B),
3. „Nördlich Mergenthalerstraße“ mit den Sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO14 (Bebauungsplan Nr. 57 C)
4. „Westlich Liebigstraße“ mit den Sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO4 (Bebauungsplan Nr.57 D).

Die folgenden Ausführungen befassen sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 57 A.

## **1.2 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung**

Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes 57 A werden neun Sonstige Sondergebiete (SO1 –SO9) auf einer Fläche von insgesamt ca. 8,76 ha festgesetzt. Aufgrund der zentralen Lage zwischen den heutigen Ortsteilen Raisdorf und Klausdorf und vorhandener Freiflächen bietet sich das Plangebiet für die Entwicklung eines gemeinsamen Stadtzentrums von Schwentimental an. Ziel ist es, das Gebiet sowohl städtebaulich wie auch in Bezug auf die Einzelhandelsstruktur aufzuwerten und ein neues Zentrum für die Stadt Schwentimental zu schaffen. Neben dem Ausbau der Einzelhandelsnutzung, mit hauptsächlich zentrenrelevanten Nutzungen, wird der Fokus auf die Etablierung von Dienstleistungen und Gastronomie als ergänzende Funktionen im Ostseepark gelegt. In den SO-Gebieten spielt, mit Ausnahme des SO6 und des SO9, die Bestandssicherung die primäre Rolle. Zentrenrelevante Sortimente, Gastronomie und auch Freizeitangebote sind hier bereits, wenn auch in geringem Umfang, vorhanden und sollen die Möglichkeit erhalten sich, im Rahmen des Bestandschutzes zu erweitern. Weitere Ziele sind, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und die Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr zu optimieren.

Für die Sonstigen Sondergebiete sieht der vorliegende B-Plan eine GRZ von 0,8 vor. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Die Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans umfassen folgende Flächenanteile:

Sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8)	7,34 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1,19 ha
Bahnanlagen	0,11 ha
<b>Gesamt</b>	<b>8,64 ha</b>

### 1.3 Ziele des Umweltschutzes

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

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

<b>Denkmalschutzgesetz (DSchG)</b>
Das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein (DSchG) regelt den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen. Denkmale werden im sog. Denkmalsbuch, das bei den oberen Denkmalschutzbehörden geführt wird, registriert. Denkmale sind im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und vor Gefährdungen zu schützen. Das DSchG bestimmt auch den Schutz der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals. Innerhalb des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes und dessen Umgebung sind keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude vorhanden.
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>
Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Planungsgrundsatz des § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens soll auf die Belange des Immissionsschutzes gemäß dem Vorsorgegrundsatz i. S. des § 50 BImSchG durch entsprechende Festsetzungen zur Einschränkung der Emissionen reagiert werden. Zudem sind die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die in der DIN 18005 enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte ebenso zu beachten wie die Lärminderungsplanung. Schalltechnische Untersuchungen wurden durchgeführt. Insofern zulässige Werte überschritten werden, werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>
Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
<b>Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III20</b>
Mit dem Gesetz zum Schutz der Natur (LNatSchG) vom 6. März 2007 sind Landschaftsrahmenpläne bereits als Instrument der Landschaftsplanung auf der regionalen Ebene entfallen. Diese Aufgabe wird künftig das Landschaftsprogramm in seiner fortgeschriebenen Fassung erfüllen. Bis dahin behalten die vor Inkrafttreten des LNatSchG vom 6. März 2007 festgestellten und veröffentlichten Landschaftsrahmenpläne ihre Gültigkeit. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III mit Stand 2000 trifft für das Plangebiet keine planungsrelevanten Ziel-Aussagen.
<b>Landschaftsplan</b>
Der Landschaftsplan der Gemeinde Raisdorf, beschlossen im Jahr 2002, trifft für das Gewerbegebiet Ostseepark keine planungsrelevanten Aussagen. Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, unversiegelte Flächen sind kaum noch vorhanden.

<sup>20</sup> Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein

### **Baumschutzsatzung**

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

Für die im Plangebiet erforderlichen Fällungen von geschützten Bäumen ist bei der Bürgermeisterin der Stadt Schwentinal eine Befreiung zu beantragen. Gemäß § 8 sind Ersatzpflanzungen durchzuführen oder eine Ausgleichszahlung zu leisten.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet liegt im Naturraum Ostholsteinisches Hügel- und Seeland (NW), außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das LSG Postsee-Neuwührener Au-Klosterforst Preetz und Umgebung (Nr. 19, VO vom 13.07.2001). Es liegt in etwa 100 m Entfernung südlich des Plangebietes und ist durch die Planung nicht betroffen.

Das Gelände des Plangebietes ist bereits zu ca. 70 % versiegelt. Der Teil, der nicht bereits versiegelt ist, ist Teil des sogenannten „Erdbeerberges“, der eine Höhe von bis zu 55 m über N.N. aufweist. Die Fläche ist geprägt durch ruderale Vegetation aus dichten Gras- und Staudenpflanzen und einzelnen Sträuchern und Bäumen, vor allem Weiden und Pappeln. Die Fläche besitzt einen geringen bis mittleren Biotopwert.

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

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

Lebensraumpotenziale für Vögel ergeben sich im Plangebiet hauptsächlich aufgrund des Gehölzbestandes. Aufgrund der Lage und bestehenden Nutzung des Geländes sind hauptsächlich die wenig störungsempfindlichen und in Siedlungsnähe häufig anzutreffenden Sing-

vogelarten zu erwarten. Für die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind im Bebauungsplanverfahren alle europäischen Vogelarten relevant.

Streng geschützte Arten anderer Artengruppen, z. B. der Amphibien, Reptilien, Käfer, Schmetterlinge, Libellen, Springschrecken und Spinnen, sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da die speziellen Habitatansprüche im Plangebiet nicht erfüllt sind oder keine regionalen Vorkommen einzelner Arten existieren. Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten wurden bei Vorortbegehungen nicht nachgewiesen und sind vor dem Hintergrund der derzeitigen Flächenausprägung nicht zu erwarten.

### **Boden**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Endmoränenbildung. Es herrschen Lehm- und sandige Lehmböden vor. Nach der Bodenübersichtskarte des Landes Schleswig-Holstein (BÜK 500) liegt das Plangebiet innerhalb der Einheit Parabraunerde und Pseudogley. Seltene oder gefährdete Bodentypen, wie z. B. Moorböden sind nicht vorhanden. Das Gelände ist derzeit bereits zu einem Anteil von ca. 70 % versiegelt, damit besteht eine erhebliche Vorbelastung des Bodens. Da Kampfmittel im Plangebiet nicht auszuschließen sind, ist die Fläche vor Beginn von Bauarbeiten auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Zu einer möglichen Belastung des Plangebietes durch Altlasten liegen bisher keine Informationen vor. Bei der oberen Bodenschutzbehörde wird das Altlasteninformationssystem des Landes Schleswig-Holstein geführt. Dies beinhaltet Flächen gem. § 2 Abs. 3 - 6 des Bundes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes, also Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und Altlastverdächtige Flächen.

### **Wasser**

Das Gebiet befindet sich im Bereich Pleistozäner Grundwasserleiter die eine vergleichsweise geringe Tiefenlage, Mächtigkeit und Ausdehnung aufweisen. Eine gewisse Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist daher anzunehmen. Die unversiegelten Flächen des Plangebietes sind grundsätzlich für die Grundwasserneubildung von Bedeutung. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im näheren Umfeld des Plangebietes, in ca. 50 m Entfernung in südwestlicher Richtung und in ca. 150 m Entfernung in südöstlicher Richtung liegen Kleingewässer, die jedoch durch die Planung nicht betroffen sind. Die Grundwasserneubildung ist auf Grund der großflächigen Bebauung und Versiegelung erheblich vorbelastet.

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

Zur Ver- und Entsorgung des Gebietes ist ein Anschluss an das örtliche Wasserleitungsnetz vorhanden bzw. ein Ausbau entsprechend der geplanten Nutzung möglich.

### **Klima und Luft**

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



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

Die stark befahrene Preetzer Chaussee (B 76) befindet sich in einem Abstand von ca. 200 m nördlich des Plangebietes, wodurch lufthygienische Belastungen entstehen können. Von den Straßen, die unmittelbar an das Plangebiet grenzen, sind keine erheblichen lufthygienischen Belastungen zu erwarten.

### **Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich in einer hügeligen Endmoränenlandschaft auf einem als Gewerbestandort genutzten Areal innerhalb des Siedlungsgebietes von Schwentidental. Die verbliebene Freifläche mit Gras- und Staudenfluren sowie einzelnen Gehölzen hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Gelände hat aufgrund der derzeitigen Nutzung kaum eine Bedeutung für Erholungssuchende.

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

### **Mensch**

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

#### Lärm

Das Plangebiet wird durch Gewerbebetriebe und Einzelhandelseinrichtungen geprägt. Die angrenzende Bebauung ist ähnlich strukturiert. Die nächstgelegene, gegenüber dem Plangebiet schützenswerte (Wohn-)Bebauung befindet sich in westlicher Richtung in einer Entfernung von etwa 500 m zum Plangebiet. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen.

Immissionsquellen für Lärm im Plangebiet sind die ca. 200 m nördlich des Plangebietes verlaufende Preetzer Chaussee (B 76) und die umliegenden Straßen. Die Schallimmissionen wurden durch ein Gutachten<sup>21</sup> untersucht, was für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ausschließlich auf Basis der Verkehrsprognose 2025/2030 störende Straßenschallpegel prognostiziert (siehe unter 2.3.6).

Die Landeslärmkarte (2007) des Landes Schleswig-Holstein<sup>22</sup> für starkbefahrende Straßen gibt für den äußeren Norden des Plangebietes einen Schallmittlungspegel (24 Std.) von 55dB(A) – 60 dB(A), verursacht durch die B 76, an. Nachts ist das Plangebiet nach Landeslärmkarte nicht von Schallimmissionen durch Verkehr von der B 76 betroffen. Damit liegen

<sup>21</sup> Masuch + Olbrisch: Verkehrsuntersuchung für die Stadt Schwentidental, 20.04.2012

<sup>22</sup> Abrufbar unter: <http://www.umweltdaten.landsh.de/laermatlas/script/index.php>

die Werte gegenwärtig sowohl am Tag als auch nachts für ein ausgewiesenes Sonstiges Sondergebiet (Einzelhandel) nicht über den Orientierungswerten der DIN 18005-1.

#### Aufenthaltsqualität

Die Aufenthaltsqualität des Areals ist derzeit infolge der verkehrsbedingten Lärm- und Schadstoffbelastungen sowie der geringen Attraktivität der Raumgestaltung eingeschränkt. Der Erdbeerberg erreicht eine Höhe von 55 m über N.N. Die Möglichkeit der Aussicht spricht für die Aufenthaltsqualität des Erdbeerberges, jedoch ist dieser bereits zur Hälfte bebaut, was die Sicht nach Osten hin verhindert. Der unverbauete Teil des Erdbeerberges ist zwar theoretisch zugänglich, jedoch nicht durch Wege erschlossen und daher ebenfalls in seiner Aufenthaltsqualität eingeschränkt.

#### **Kultur- und Sachgüter**

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

#### **Wechselwirkungen**

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

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

---

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

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

---

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

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

Die geplanten Bauflächen (Sonstige Sondergebiete) und Verkehrsflächen sind bereits zu einem großen Anteil realisiert. Die noch unbebauten Flächen nehmen ruderale Gras- und Staudenfluren mit einem eingeschränkten Biotopwert in Anspruch. In den geplanten Sonstigen Sondergebieten ist aufgrund der zulässigen Überschreitung der GRZ mit der Versiegelung von ca. 100 % zu rechnen. Hinzu kommen Verkehrsflächen, die bereits zu 100 % versiegelt sind. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes behalten einen mit dem Ausgangszustand vergleichbaren Biotopwert. Bei Durchführung der Planung wird somit (abzüglich der bereits versiegelten Fläche von ca. 60.100 m<sup>2</sup>) ein Lebensraumverlust von 28.905 m<sup>2</sup> ruderaler Gras- und Staudenfluren verursacht.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Schwentental geschützt sind. Da die Anordnung der Baukörper und Nebenanlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht feststeht, kann auch nicht von einem generellen Verlust der in der Baufläche vorkommenden Einzelbäume ausgegangen werden. Vielmehr ist eine Berücksichtigung eines Teils des Baumbestandes bei der Freiflä-

chengestaltung möglich und erstrebenswert. Für dennoch erforderliche Fällungen von geschützten Einzelbäumen ist bei der Bürgermeisterin der Stadt Schwentimental eine Befreiung zu beantragen. Es werden in Abhängigkeit ihrer Wertigkeit ggf. Ersatzpflanzungen oder eine Ausgleichszahlung erforderlich.

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

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

### **Auswirkungen auf den Boden**

Die Planung verursacht durch Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten und Verkehrsflächen eine Versiegelung bisher un bebauter Flächen. Neuversiegelung führt zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere der Ausgleichsfunktion für den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie als Puffer und Filter für stoffliche Einwirkungen auf das Grundwasser. Entsprechend der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8) ist eine maximale Versiegelung der Sonstigen Sondergebiete SO 6, SO 8 und SO 9 anzunehmen. Die Sonstigen Sondergebiete SO 1 – SO 5, SO 7 und Verkehrsflächen sind bereits zu einem Anteil von etwa 100 % versiegelt. Abzüglich der bereits vorhandenen Versiegelung ergibt sich somit eine durch die Planung vorbereitete Neuversiegelung von insgesamt ca. 28.905 m<sup>2</sup>.

### **Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer**

Die verursachte Neuversiegelung von ca. 28.905 m<sup>2</sup> bewirkt eine Verringerung der Versickerung von Niederschlagswasser und damit eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Grundwasserverunreinigungen durch Stoffeinträge sind aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

### **Auswirkungen auf Klima und Luft**

Die Planung führt aufgrund der Neubebauung zu einer Erhöhung der Lufttemperaturen, einer verzögerten nächtlichen Abkühlung und reduzierter Luftfeuchte. Die Auswirkungen bleiben weitgehend auf die unmittelbar von Versiegelung betroffenen Flächen begrenzt. Die Bebauung verursacht den Verlust von klimatischen Ausgleichsfunktionen der betroffenen Freiflächen im Umfang von 28.905 m<sup>2</sup>.

Die geplante Nutzung und die damit einhergehende Steigerung der Attraktivität der „Neuen Mitte“ wird zu einer Erhöhung des Besucherverkehrs an den Straßen Carl-Zeiss-Straße, Liebigstraße, Dieselstraße und Gutenbergstraße führen. Erhebliche zusätzliche lufthygienische Belastungen sind in dem zu erwartenden Umfang der Erhöhung des Besucherverkehrs jedoch nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf die Landschaft**

Das Areal wird durch die vorliegende Planung einer stärkeren baulichen Nutzung zugeführt. Aufgrund der Lage des Standortes innerhalb des Siedlungsgebietes und des eingeschränk-

ten Landschaftsbildwertes aufgrund bestehender Vorbelastungen sind durch die Neubebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

### Auswirkungen auf den Menschen

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

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

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

Das nächstgelegene schutzwürdige Gebiet gegenüber dem Plangebiet, das Allgemeine Wohngebiet Timmsbrook, befindet sich in etwa 500 m Entfernung zum Plangebiet. In dieser Entfernung werden keine erheblichen zusätzlichen Lärmbelastungen durch das Vorhaben verursacht. Weitere Wohnbauflächen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Auf das Plangebiet selbst wirken die Lärmemissionen der Erschließungsstraßen sowie der B 76 ein. Die Berechnung des Schallgutachtens ergibt eine Belastung zwischen 65 und 70 dB(A) entlang der Carl-Zeiss-Straße, der Liebigstraße und der Gutenbergstraße (Lärmpegelbereich IV). Die im Westen geplanten Sonstigen Sondergebiete SO 6 – SO 9 sind durch Verkehrslärm entlang der Carl-Zeiss-Straße belastet (zwischen 65 und 70 dB(A)), im äußersten Süden treten in Nähe der Bahnlinie sehr kleinräumig Belastungen zwischen 70 und 75 dB(A) auf. Ansonsten werden Lärmpegelbereiche zwischen II und III eingehalten. Im Bereich der geplanten Sonstigen Sondergebiete SO 1 – SO 5 werden ebenfalls weitgehend Lärmpegelbereiche zwischen II und III eingehalten. Zu höheren Belastungen kommt es entlang der Gutenberg-, Carl-Zeiss- und Liebigstraße, wobei SO2 und SO4 am wenigsten belastet sind.

In Bereichen, in denen der Schallpegel die gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte überschreitet, sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen. Entsprechend DIN 4109 sind die Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung gekennzeichnet. Innerhalb des Geltungsbereiches muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Der Nachweis ist nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 durchzuführen.

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

### **Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

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

### **Auswirkungen auf Wechselwirkungen**

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

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

---

### **2.4.1 Vermeidung und Minderung**

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

#### Standortwahl

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

#### Zeitliche Beschränkung von Baumfällungen

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

### **2.4.2 Ausgleich**

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

Für die vorliegende Planung ist zu beachten, dass nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, so weit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Wenn der Bebauungsplan bereits vorhandene bauliche o-



der sonst als Eingriffe zu wertende Nutzungen lediglich planerisch festschreibt, bedarf es keiner Ausgleichsregelung. Gleiches gilt, wenn der Plan bereits bestehende Baurechte, auch soweit sie noch nicht ausgenutzt sind, nur fortschreibt oder sogar reduziert. Dabei ist unerheblich, auf welcher Grundlage die bereits gegebene Zulässigkeit von baulichen Nutzungen beruht, etwa im unbeplanten Innenbereich auf § 34 BauGB.<sup>23</sup>

Der Verzicht auf das Ausgleichserfordernis soll die Überplanung von Innenbereichsflächen zugunsten einer Schonung des Außenbereichs erleichtern. Die Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung gilt allerdings nur insoweit, wie nicht zusätzliche bzw. weitergehende Eingriffe zugelassen werden sollen.

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

#### Ersatzpflanzungen für Baumfällungen

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

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

<sup>23</sup> vgl. Kuschnerus 2004: Der sachgerechte Bebauungsplan, Seite 237 RdNr. 400



### **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

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

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

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

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

#### **3.3 Maßnahmen zur Überwachung**

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

#### **3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Schwentimental beabsichtigt, das Gelände des Ostseeparks neu zu strukturieren. Auf der durch den vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teilfläche des Ostseeparks ist die Errichtung eines Einkaufszentrums vorgesehen. Dieses wird über die Gutenberg- und die Carl-Zeiss-Straße erschlossen. Innerhalb des ca. 8,64 ha großen Geltungsbereichs werden Sonstige Sondergebiete im Umfang von 7,34 ha und Verkehrsflächen im Umfang von 1,30 ha festgesetzt.

Die geplanten Flächen der Sonstigen Sondergebiete SO 6 und SO 8 nehmen in auf der noch unbebauten Fläche derzeit ruderele Gras- und Staudenfluren mit einem eingeschränkten Biotopwert in Anspruch. Die Flächen der anderen Sonstigen Sondergebiete sind zu nahezu 100 % versiegelt und haben daher einen stark eingeschränkten Biotopwert. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von einer zulässigen Versiegelung von 100 % in den Sonstigen Sondergebieten und Verkehrsflächen ist von einer maximalen Versiegelung des Plangebietes auszugehen. Bei Durchführung der Planung wird eine Bodenversiegelung von ca. 28.905 m<sup>2</sup> verursacht.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche Bäume mit einem Stammumfang von mind. 60 cm. Für die erforderliche Fällung von nach Baumschutzsatzung der Stadt Schwentental geschützten Einzelbäumen werden in Abhängigkeit von ihrer Wertigkeit Ersatzpflanzungen erforderlich, die teilweise im Plangebiet in der geplanten Stellplatzanlage erfolgen können. Durch Beschränkung von erforderlichen Baumfällungen auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungsperiode werden Konflikte mit dem speziellen Artenschutz vermieden.

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

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

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****Entwurf; Stand: 28.02.2014****Planungsrechtliche Festsetzungen****§ 9 BauGB**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414; ), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1509)

**Schwentintentaler Liste****Zentrenrelevante Sortimente der „Schwentintentaler Liste“<sup>1</sup>**

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

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

- Lebensmittel
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie
- Getränke<sup>2</sup>
- Tabakwaren
- Zeitungen/Zeitschriften
- Blumen/Floristik

<sup>1</sup> BulwienGesa AG, Einzelhandelskonzept Stadt Schwentimental, 30. August 2010

<sup>2</sup> Als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter/Gewerbegebietslage

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

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

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

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 (2) BauNVO und § 11 (2) BauNVO

### **1.1 Sonstige Sondergebiete (SO)**

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

#### 1.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht auf mehr als 143 m<sup>2</sup> zulässig.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke

#### 1.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“, sofern die Verkaufsfläche 1.430 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrele-

vanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsflächen zulässig.

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

#### 1.1.4 Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht auf mehr als 150 m<sup>2</sup> zulässig.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke

#### 1.1.5 Sonstiges Sondergebiet SO 4 „Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 4 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit dem auf einer Verkaufsfläche von 1.267 m<sup>2</sup> vorhandenen, zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“, sofern die Verkaufsfläche 1.393 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit dem auf einer Verkaufsfläche von 295 m<sup>2</sup> vorhandenen, zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“, sofern die Verkaufsfläche 324 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit dem auf einer Verkaufsfläche von 1.998 m<sup>2</sup> vorhandenen, zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“, sofern die Verkaufsfläche 2.197 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- Nutzungsänderungen der bestehenden Fachmärkte in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsflächen zulässig.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke

#### 1.1.6 Sonstiges Sondergebiet SO 5 „Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 5 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Sonderpostenmarktes mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, sofern die Verkaufsfläche 4.177 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

- Nutzungsänderungen des bestehenden Sonderpostenmarktes in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.
- Ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht auf mehr als 179 m<sup>2</sup> zulässig.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke

#### 1.1.7 Sonstiges Sondergebiet SO 6 „Nahversorger“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 6 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Nahversorger mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Lebensmittel“ mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke

#### 1.1.8 Sonstiges Sondergebiet SO 7 „Einkaufszentrum“

Im Sonstigen Sondergebiet SO 7 sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche bis 7.000 m<sup>2</sup> für zentrenrelevanten Einzelhandel.
- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel
- Dienstleistungsbetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### 1.1.9 Sonstiges Sondergebiet SO 8 „Einkaufszentrum“

Im Sonstigen Sondergebiet SO 8 sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche zentrenrelevanten Einzelhandel bis 14.000 m<sup>2</sup>. Die einzelnen Sortimente dürfen dabei die folgenden Gesamtverkaufsflächengrößen nicht überschreiten:
  - Nahversorgungsrelevante Sortimente (Periodischer Bedarf); max. 4.800 m<sup>2</sup>
  - Modischer Bedarf; max. 6.200 m<sup>2</sup>
  - Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger, Haushaltselektro-Kleingeräte; max. 800 m<sup>2</sup>



- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Bücher, Optik/ Hörgerä-  
teakustik/Sanitätsbedarf Spielwaren, Uhren/Schmuck; max. 2.200  
m<sup>2</sup>
- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel
- Dienstleistungsbetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche  
Zwecke

#### 1.1.10 Sonstiges Sondergebiet SO 9 „Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 9 sind folgende Nutzungen zu-  
lässig:

- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Son-  
derpostenmarktes mit zentrenrelevanten und nicht-zentralrelevanten  
Sortimenten sofern die Verkaufsfläche 660 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden  
Fachmarktes mit dem auf einer Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> vorhande-  
nen, zentrenrelevanten Sortiment „Kommunikationselektronik“, sofern  
die Verkaufsfläche 110 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden  
Fachmarktes mit den auf einer Verkaufsfläche von 650 m<sup>2</sup> vorhande-  
nen, zentrenrelevanten Sortimenten „Haushaltswaren, Glas / Porzellan  
/ Keramik, Geschenkartikel“, sofern die Verkaufsfläche 715 m<sup>2</sup> nicht  
überschreitet,
- Nutzungsänderungen der bestehenden Geschäfte mit zentrenrelevan-  
ten Sortimenten in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentren-  
relevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf ma-  
ximal 10% der Verkaufsflächen zulässig,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

### 1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Werbepylone/-türme, Fahnenmaste, Leuchtmasten,  
Unterstände für Einkaufswagen, Ausstellungsstücke wie Carports oder Gar-  
tenhäuser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuläs-  
sig. Pro Baugrundstück ist nur eine Werbeanlage (Werbepylon/-turm) mit ei-  
ner maximalen Höhe von 15 m über Oberkante der Fahrbahnen der jeweili-  
gen Parkplätze zulässig (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1)  
BauNVO).

Weitere Werbeanlagen dürfen die Höhe von 7m über Oberkante der Fahr-  
bahnen der jeweiligen Parkplätze nicht überschreiten.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

### § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u.19 BauNVO

Gemäß § 19 (4) 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den festgesetzten Sondergebieten durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

## 3 Bauweise

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

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird in den Sonstigen Sondergebieten SO 3 und SO 6 bis SO 9 eine abweichende Bauweise der Art festgesetzt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand Längen von über 50 Meter aufweisen dürfen.

## 4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### § 9 (1) 24 BauGB

- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) zu treffen.
- 4.2 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen und durch geeignete Maßnahmen sichergestellt ist, dass Mittelungspegel von 40 dB (A) tagsüber (06:00 – 22:00) in Wohn-/Büroräume bzw. 30 dB(A) nachts (22:00 – 06:00) in Schlafräumen nach DIN 4109 eingehalten werden.

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

Für Balkone, Loggien und Terrassen, die im Lärmpegelbereich IV errichtet werden, sind entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten, verglaste Loggien, Wintergärten sicher zu stellen, dass durch diese bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Tagespegel von < 65 dB(A) erreicht wird.

## 5 Anpflanzen von Bäumen

### § 9 (25a) BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzflächen (ST) ist pro 10 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang (STU) von mindestens STU 16/18 zu pflanzen.

## 6 Hinweise

### 6.1 Begriffserläuterung zu „Verkaufsflächen“

Verkaufsfläche ist die Fläche innerhalb eines Verkaufsraumes, die der Abwicklung der Verkaufsgeschäfte dient. Zur Verkaufsfläche gehören damit alle Flächen eines Betriebes, die den Kunden zugänglich sind, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Hierzu zählen auch Standflächen von Verkaufsregalen und Einrichtungsgegenständen, Kassenzonen und Vorkassenbereiche. Flächen für Auslagen und Ausstellungen sowie Verkehrs- und Lagerflächen zählen nur zu Verkaufsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind und dort Ware angeboten wird.

### 6.2 Bodendenkmale

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

### 6.3 Oberflächen- und Abwässer auf Bahnanlagen

Das Ableiten von Oberflächen- und Abwässern auf Bahnanlagen ist nicht gestattet.

### 6.4 Gehölze und Sträucher entlang Eisenbahnanlagen

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

### 6.5 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Daher ist vor Beginn von Bauarbeiten die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird angeraten, dass die Bauträger sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit die Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

## 6.6 DIN-Normen

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Stadt Schwentimental, Amt für Stadtentwicklung/Bauwesen und Umwelt, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

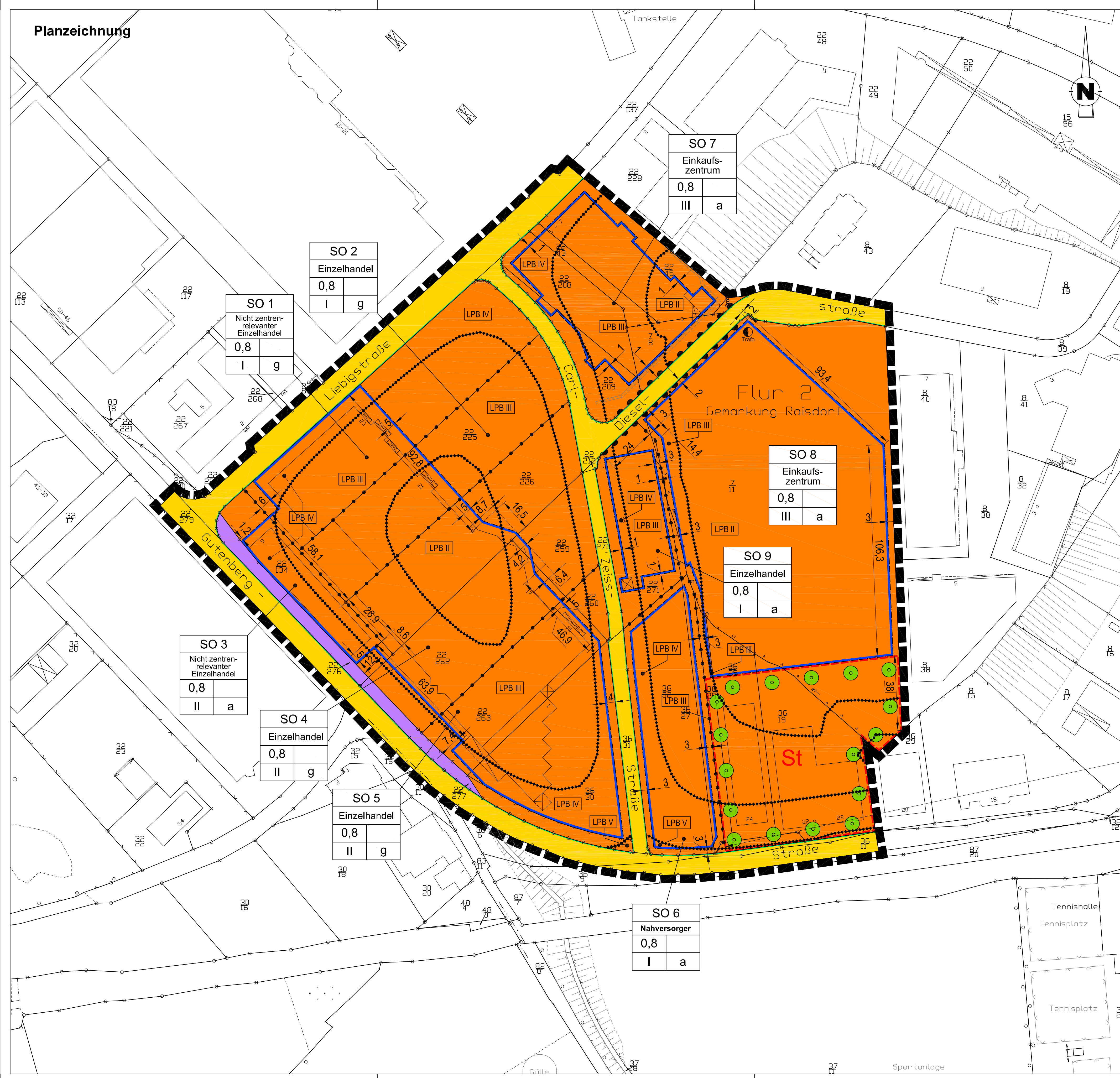
## **7 Nachrichtliche Übernahmen**

### **§ 9 (6) BauGB**

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Eisenbahnfläche wird als planfestgestellte Fläche nachrichtlich übernommen.



**Planzeichnung**



SO 1	
Nicht zentren-relevanter Einzelhandel	
0,8	
I	g

SO 2	
Einzelhandel	
0,8	
I	g

SO 7	
Einkaufs-zentrum	
0,8	
III	a

SO 8	
Einkaufs-zentrum	
0,8	
III	a

SO 9	
Einzelhandel	
0,8	
I	a

SO 3	
Nicht zentren-relevanter Einzelhandel	
0,8	
II	a

SO 4	
Einzelhandel	
0,8	
II	g

SO 5	
Einzelhandel	
0,8	
II	g

SO 6	
Nahversorger	
0,8	
I	a

**Planzeichenerklärung**

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) von 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 [1] BauGB)
    - Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 [1] BauGB)
    - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß **0,8** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
  - Bauweise, Baulinie, Baugrenze** (§ 9 [1] Nr. 2 BauGB)
    - Baugrenze
    - abweichende Bauweise
    - geschlossene Bauweise
  - Verkehrsflächen** (§ 9 [1] Nr. 11 BauGB)
    - öffentliche Straßenverkehrsflächen
    - Eisenbahnverkehrsflächen (nachrichtliche Übernahme)
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
  - sonstige Darstellungen**
    - Stellplätze (§ 9 [1] Nr. 4 und 22 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 [7] BauGB)
    - Baumstandort symbolisch
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
    - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
    - Lärmpegelbereich (z.B. LPB IV)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Gebietsbezeichnung
  - Zweckbestimmung
  - GRZ
  - Bauweise
  - Zahl der Vollgeschosse

**Stadt Schwentinental**

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

Fassung: Entwurf M 1 : 1.000 Stand: korrigiert 21.03.2014

