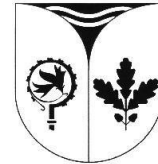


Stadt Schwentimental
Der Bürgermeister



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

Sachstandsmitteilung	Nr.:	157 b/2020	Datum:	27.11.2020
-----------------------------	-------------	-------------------	---------------	-------------------

Empfänger:			
Nr.	-	Stadtvertretung / Fachausschuss	Sitzungstag
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	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausschuss für Bauwesen	03.12.2020
5	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	03.12.2020
6	<input checked="" type="checkbox"/>	Hauptausschuss	07.12.2020
7		Stadtvertretung	

Schluss- und Mitzeichnungen:			
gez. Th. Haß	gez. Hansen	gez. Conrad	gez. Finkeldey
Bürgermeister	Büroleitung	Amtsleiter/in	Sachbearbeiter/in

1.TOP

1. **B-Plan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“**
 - **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
 - Hier: Präsentation**

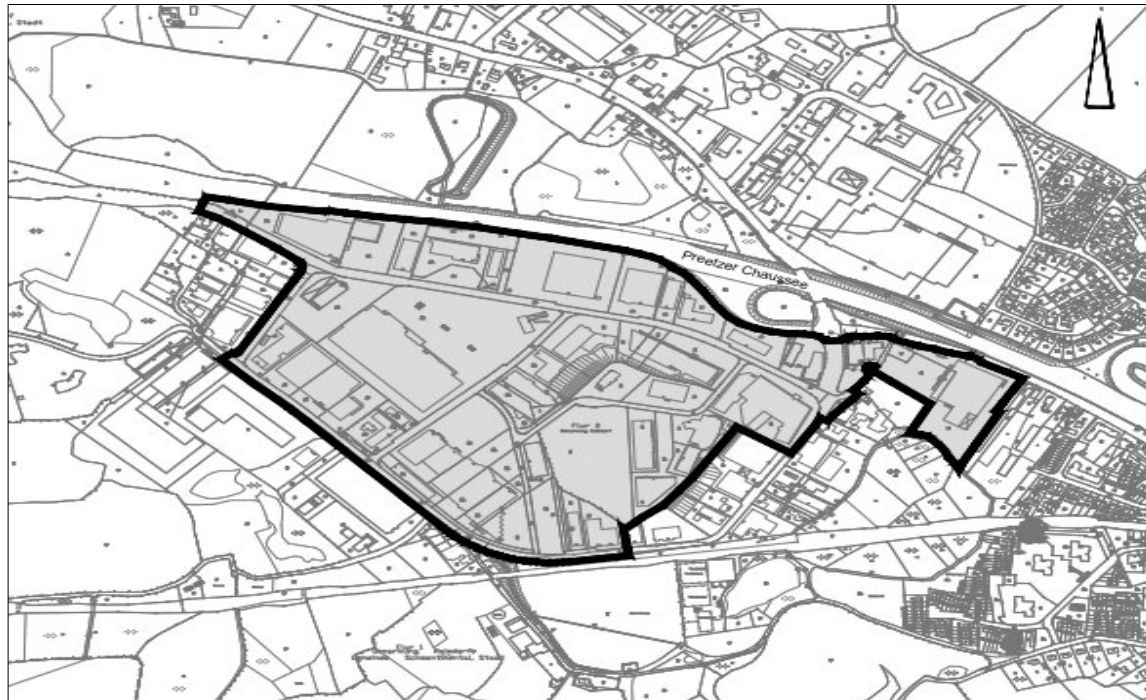
1. Sachstand:

In Ergänzung zur Beschlussvorlage Nr. 157/2020 zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens B-Plan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ wird die anliegende Präsentation zur Kenntnisnahme übersandt.

Die Präsentation wird im Rahmen der Fachausschüsse durch die Verwaltung vorgestellt.

Zur Vorbereitung auf die Sitzung steht Frau Finkeldey gerne zur Erörterung und für Fragen zu dieser Thematik zur Verfügung.

- Ende der Sachstandsmitteilung -



Stadt Schwentental
Bebauungsplan Nr. 69
„Kernbereich Ostseepark“

Landesplanerisches Anpassungsverlangen

Verstoß gegen raumordnungsrechtliche Vorgaben

(Urteil VG Schleswig vom 14.03.2017)

Kurzfassung

Beachtung der Ziele der Raumordnung
Berücksichtigung der Bestandssituation

- ❖ Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel
- ❖ Berücksichtigung Sortimentsbereiche Schwentimental sowie benachbarter zentraler Orte
- ❖ Erweiterungen bis zu 5% der Verkaufsfläche (Bestand) je Einzelhandelsbetrieb
- ❖ Zentrenrelevante Randsortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig (max. 10 %)
- ❖ Kein zentrenrelevanter Einzelhandel Bei Gebäuden mit Leerstand ohne Bestandsschutz

§ 2 Abs. 2 BauGB

Interkommunale Rücksichtnahme

VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG



für die nach den **Festsetzungen** des B-Planes möglichen **Erweiterungen** im "Ostseepark"
(inkl. Differenzierung der Sortimente)

Zweck des Schlussgutachtens

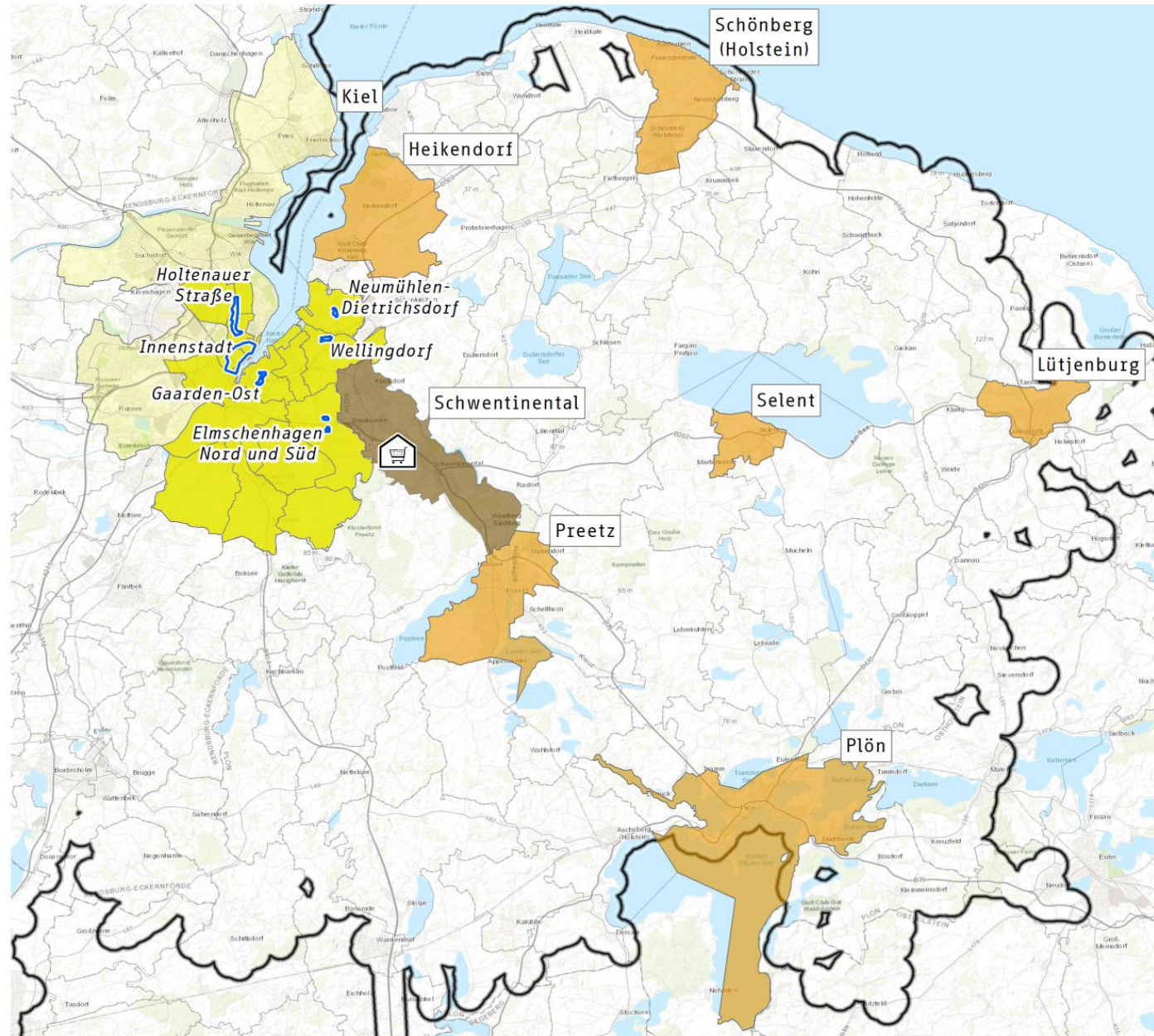
Anpassungen der Begrifflichkeiten an die Festsetzungen des B-Planes

Bewertung und Betrachtung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Ergänzende Betrachtung der durch den B-Plan Entwurf ermöglichten Erweiterungen

Erleichterung der Verständlichkeit

Reduzierung der Anlagen




Ostseepark Schwentinal


 Standort

Fahrzeit zum Standort - Pkw
(generalisierte Darstellung)

 30 Minuten

Untersuchungsraum

 Standortgemeinde

 Städte/ Gemeinden

 Stadtteile Kiel

 zentrale Bereiche Kiel

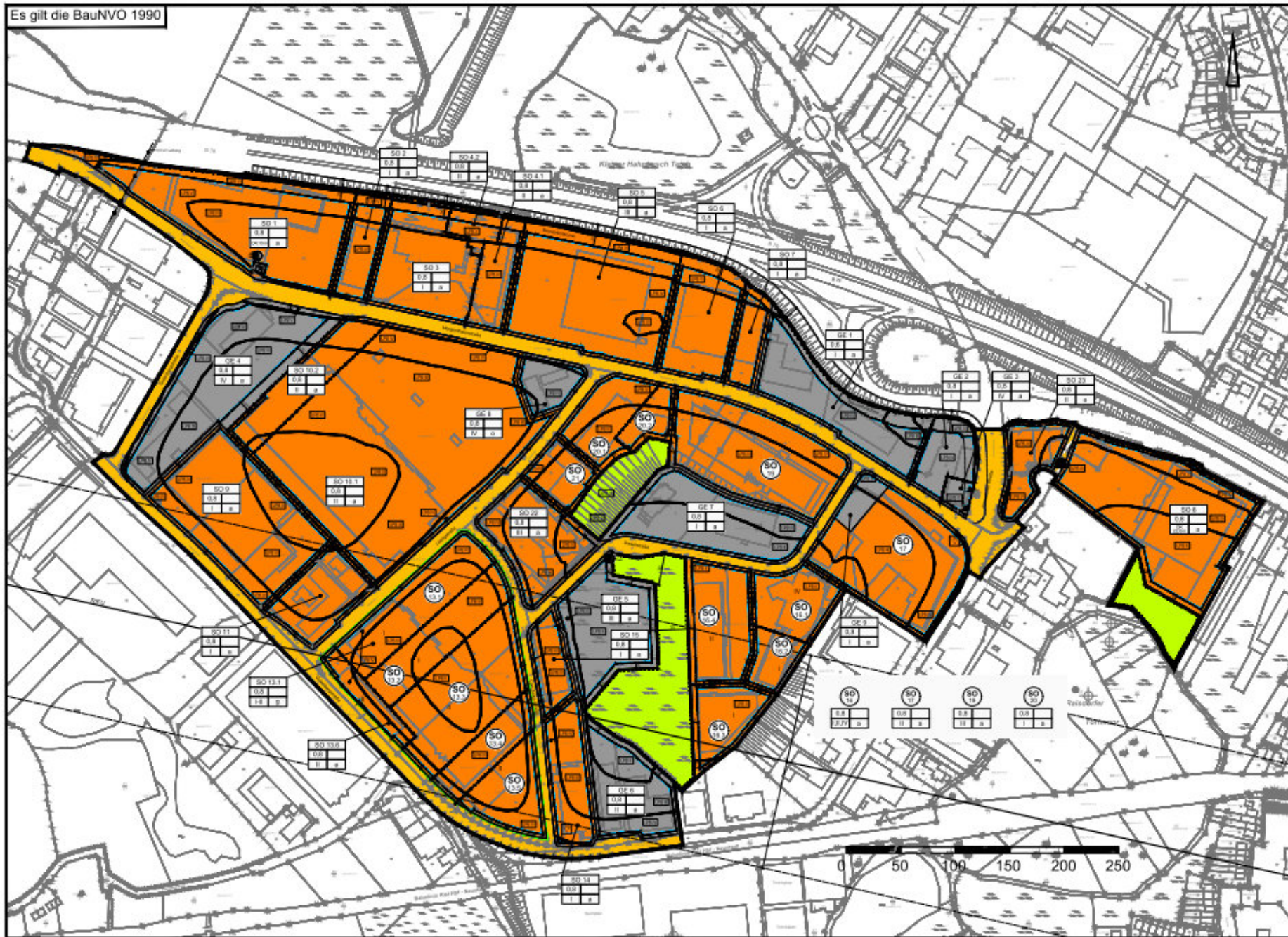
0 5.000 10.000 Meter

Bearbeitungsstand August 2018



- Die Sortimentsliste Ostseepark, die zwischen auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten unterscheidet, wurde auf Grundlage von Sortimentslisten der Nachbargemeinden Kiel, Heikendorf, Lütjenburg, Plön und Schönberg abgeleitet. Sie entspricht der vorgesehenen Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente.
- Die **Erweiterungen** sind sortimentsweise auf **5%** begrenzt.
- Neben dem tatsächlich vorhandenen Bestand bilden nur bestandsgeschützte nicht genutzte Baugenehmigungen die Grundlage.
- **Umnutzungen** in nicht auswirkungsrelevanten Einzelhandel können bis zu den festgesetzten Umnutzungsobergrenzen ermöglicht werden.

Es gilt die BauNVO 1990



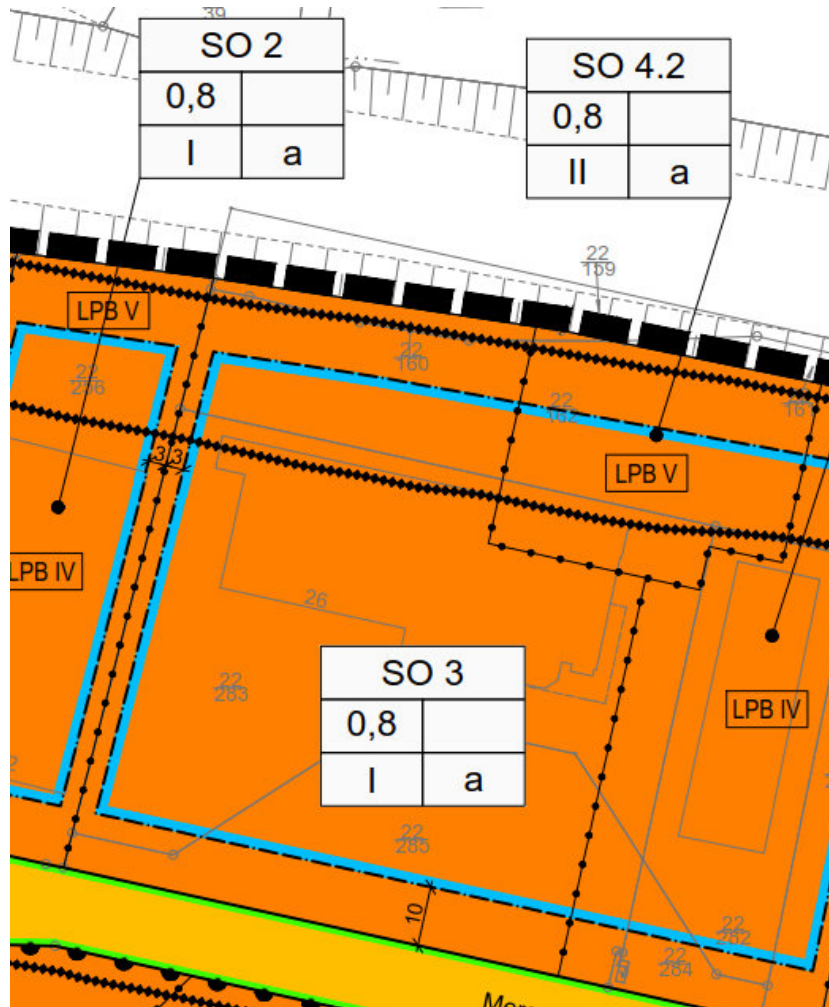
Sondergebiete mit verschiedenen Zweckbestimmungen:

- Einkaufszentren**
- Großflächiger Einzelhandel**
- Verschiedene Fachmärkte (Möbel, Baumarkt, Elektro, Schuhe, Bekleidung)**

**Verfahrensablauf bei der Prüfung von Bauanträgen im
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69
„Kernbereich Ostseepark“**



Grundfestsetzungen:



Flächengröße = 7.640 m²

Genehmigte Nutzung:
Lebensmitteldiscountmarkt

Aktuelle Nutzung: wie genehmigt (Lidl)

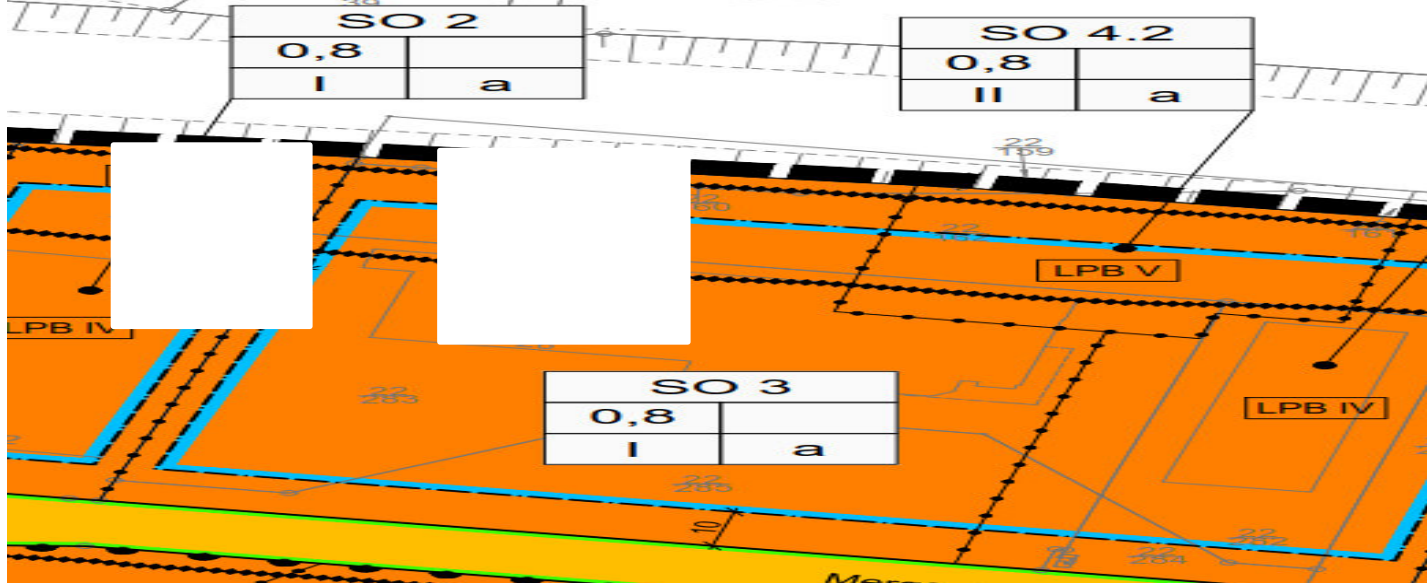
Verkaufsflächen + 5 % = 1.241 m²

Verkaufsflächenzahl = 0,1624

Geplante Nutzung:

Großflächiger Einzelhandel/ Lebensmittel

Sondergebiet SO 3



Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1624 für die folgend genannten Hauptsortimente

- A1 Nahrungs- und Genussmittel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1315, (1.005 m²)
- A2/A23 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0055, (42 m²)
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007, (5 m²)
- A6 Zeitungen/ Zeitschriften mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0004. (3 m²)

unter Einschluss einer Fläche für Aktionswaren auf 15 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche und unter Einschluss der Randsortimente gemäß Ziff. 1.1.5.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0010. (7 m²)

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

SO 3 – Textliche Festsetzungen

Umnutzungen

von auswirkungsrelevanten in nicht auswirkungsrelevante Sortimente und von nicht auswirkungsrelevanten in andere nicht auswirkungsrelevante Sortimente

- bei gleichzeitiger Minderung anderer festgesetzter Verkaufsflächen und unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche
- Unter Einhaltung der Umnutzungswerte
- Überschreitung der genannten Größenordnungen für nicht auswirkungsrelevante Sortimente ist ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auftreten
- Umnutzungen in auswirkungsrelevante Sortimente sind unzulässig.

Umnutzungswerte

	A	B	C	D	E	F	G
68							
	Sondergebiet SO 3 8.498 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
69							
70	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
71	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	8.498	0,1177		
72	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	8.498	0,0941		
73	Bodenbeläge	B.3	200	8.498	0,0235		
74	Boote und Zubehör	B.5	800	8.498	0,0941		
75	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	8.498	0,0235		
76	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	8.498	0,0235		
77	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	8.498	0,0235		
78	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	8.498	0,0235		
79	Fliesen	B.4	200	8.498	0,0235		
80	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	8.498	0,0941		
81	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	8.498	0,0235		
82	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	200	8.498	0,0235		
83	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	8.498	0,0471		
84	Holz	B.14	1.000	8.498	0,1177		
85	Installationsmaterial	B.15	200	8.498	0,0235		
86	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	8.498	0,0235		
87	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	8.498	0,0235		
88	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	8.498	0,0235		
89	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	8.498	0,0235		
90	Matratzen	B.19	200	8.498	0,0235		
91	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	8.498	0,2353		
92	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	8.498	0,1177		
93	Motorradbedarf	B.23	200	8.498	0,0235		
94	Nähmaschinen	B.24	100	8.498	0,0118		
95	Rolläden und Markisen	B.25	400	8.498	0,0471		
96	Teppiche	B.26	200	8.498	0,0235		
97	Zoobedarf	B.27	200	8.498	0,0235		
98			11.700	8.498	1,3768	1.241	0,1460
99							
100	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 1,3768 wird begrenzt auf 1.241 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,1460.						

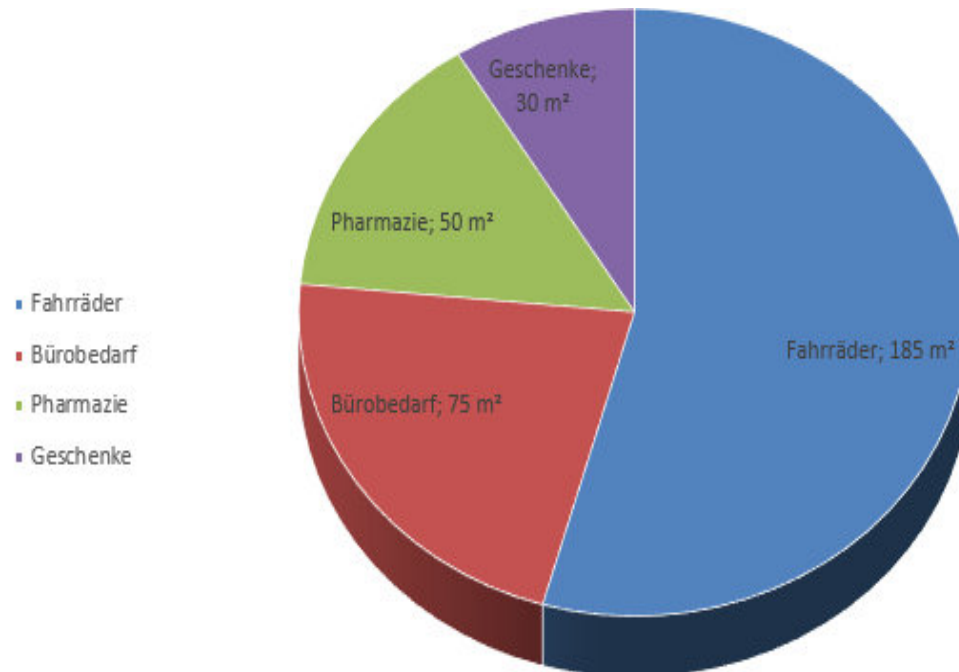
	A	B	C	D	E	F	G	H
23								
24	Sondergebiet SO 3 7.640 m ²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufs- fläche	Gebietsgr öße	Zulässige Gesamtverkaufs- fläche	zulässige Gesamtverkaufsfl ächenzahl (VKZ)	Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m ² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (bzw. 4.1.2.1 in Begründung)
25	Sortimente							
26	Nahrungs-/ Genussmittel (ohne Getränke)	A.1	957	7.640	1.005	0,1315	0,01315	
27	Drogerie/ Parfümerie	A.2 + A.23	40	7.640	42	0,0055	0,00055	
28	Zeitungen/ Zeitschriften	A.6	3	7.640	3	0,0004	0,00004	
29	Haushaltswaren	A.21	5	7.640	5	0,0007	0,00007	
30	Zoobedarf	B.27	7	7.640	7	0,0010	0,00010	200
31	Aktionsfläche	Alle	170	7.640	179	0,0234	0,00234	
32			1.182		1.241	0,1624	0,01624	
33								

Tabelle 4 – Auszug SO 3

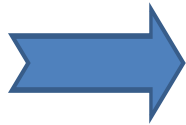
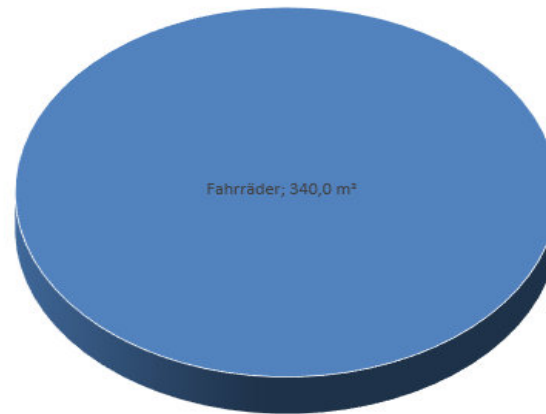
Umwandlung

Umwandlung ist die Änderung eines festgesetzten Hauptsortimentes in ein Randsortiment

Antrag auf Änderung der Sortimentsstruktur für den Bereich der auswirkungsrelevanten Hauptsortimente Fahrräder, Bürobedarf, Pharmazie und Geschenkartikel mit dem Ziel, das Sortiment Fahrräder zu vergrößern.



■ Fahrräder



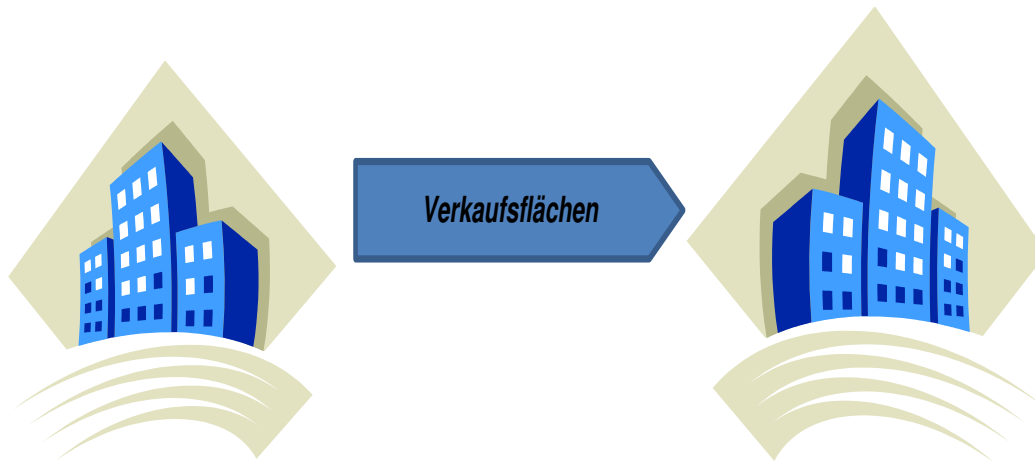
Durch Verzicht auf die auswirkungsrelevanten Hauptsortimente Bürobedarf, Geschenkartikel und Pharmazeutika (Verkaufsfläche von zusammen 155 m^2)ist es möglich, das auswirkungsrelevante bisherige Hauptsortiment Fahrräder in ein auswirkungsrelevantes Randsortiment Fahrräder umzuwandeln und auf 340 m^2 Verkaufsfläche zu vergrößern ($155 \text{ m}^2 + 185 \text{ m}^2$ (bisherige Verkaufsfläche Fahrräder)).

siehe textliche Festsetzung

1.1.5.2 Sind *auswirkungsrelevante Hauptsortimente* festgesetzt, sind

1.1.5.2.1 *auswirkungsrelevante Randsortimente* unter Anrechnung auf die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche bis zu 10 % der Verkaufsfläche/Verkaufsflächenzahl der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zulässig; dabei darf ein einzelnes Randsortiment 4 % der genannten Gesamtverkaufsflächen nicht überschreiten. Beträgt die Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente 80 m^2 oder weniger, so gilt diese Beschränkung nicht (Bagatellgrenze)

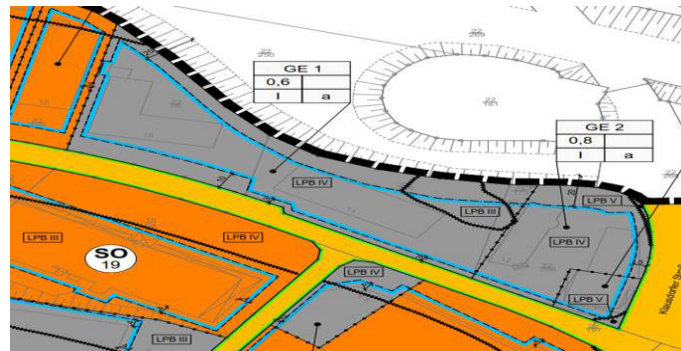
Transferregelung



Festsetzung 1.1.4.1 Ausnahme!!!!

- Innerhalb eines Sondergebietes möglich
- Zwischen zwei Sondergebieten möglich
- Transfer von max. 800 m² Verkaufsfläche möglich
- abgebendes Grundstück verzichtet durch Baulast gesichert
- an Größe und Sortiment gebunden
- nur zulässige Verkaufsfläche ist abzugeben
- keine Weiterübertragung von transferierten Verkaufsflächen

Gewerbegebiete



1.3.1 Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Autohäuser, Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen,
- Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe.
- Anlagen für sportliche Zwecke insbesondere Indoor-Spiel- und Sportanlagen, Kart-Bahnen, Jumphaus, Laser-Tag auch soweit sie Vergnügungsstätten sind.
- Tankstellen; in diesen sind Tankstellenshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 80 m² ohne Sortimentsbeschränkung zulässig.

1.3.2 Ausnahmsweise zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Verkaufsflächen im räumlichen Zusammenhang mit handwerklichen oder gewerblichen Dienstleistungen (eigenproduzierte oder vertriebene Ware), soweit die Verkaufsfläche 100 m² nicht überschreitet; dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk. (Ausnahme nach § 31 BauGB)

1.3.3 Unzulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe aller Art, soweit diese nicht nach 1.3.1 allgemein oder nach 1.3.2 ausnahmsweise zulässig sind,
- die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO,
- die unter 1.1.3.1 genannten Nutzungen.

**Vielen Dank für ihre
Aufmerksamkeit**