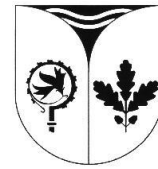


**Stadt Schwentinental**  
**Der Bürgermeister**



Beratung erfolgt voraussichtlich:

Beratungsart:	x	öffentlich		nicht öffentlich
---------------	---	------------	--	------------------

Beschlussvorlage	Nr.:	071/2021	Datum:	19.03.2021
------------------	------	----------	--------	------------

Beratungsfolge:			
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	x	Ausschuss für Bauwesen	30.03.2021
5	x	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	30.03.2021
6	x	Hauptausschuss	15.04.2021
7	x	Stadtvertretung	22.04.2021

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

**1. TOP:**

**Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“**

**hier: Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss**

**Anlagen:**

- Lageplan Geltungsbereich (liegt vor aus BV 157/2020)
- **Planzeichnung Stand 17.03.2021**
- **Textliche Festsetzungen Stand 17.03.2021**
- Tabelle Verkaufsflächen und Verkaufsflächenzahlen, 18.11.2020 (liegt vor aus BV 157/2020)
- Tabelle Umnutzungswerte B-Sortimente, 18.11.2020 (liegt vor aus BV 157/2020)
- **Begründung mit Umweltbericht Stand 17.03.2021**
- Anlagen Begründung wie folgt:
- Artenschutzbericht Fassung 30.04.2020 (liegt vor aus BV 157/2020)
- Verträglichkeitsuntersuchung –Schlussgutachten- Fassung 16.11.2020 (liegt vor aus BV 157/2020)

- Masuch + Olbrisch Immissionsschutz, Schalltechnische Untersuchung mit Anlage 20. April 2012 (liegt vor aus BV 157/2020)
- Laim-Consult Stellungnahme zu Luftschadstoffimmissionen, 04.11.2020 (liegt vor aus BV 157/2020)
- Hydraulische Überprüfung Dieselstraße, 11.09.2020 (liegt vor aus BV 157/2020)
- **Bewertung der berechneten Überstauungen im RW-Kanalnetz gem. Kap 6.3 der DWA-A 118 B-Plan 69, Stadt Schwentinental, b2k-dn Ingenieure GmbH, 16. März 2021**
- **Bodenkundliche Bewertung des Flurstückes 7/11 vor einer möglichen Bebauung, IGLU, Stadt Göttingen ,02/2021**
- **Gegenüberstellung Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag, Stand 19.03.2021**
- **Gegenüberstellung Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag, Stand 22.03.2021**
- Erläuterungen des Regelungsinhaltes der textlichen Festsetzungen, November 2020 (liegt vor aus BV 157/2020)
- Verfahrensablaufschema bei der Prüfung von Bauanträgen (liegt vor aus BV 157/2020)

## 2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

In der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen am 06.04.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ gefasst.

Oberstes Ziel dieser Bauleitplanung ist der Schutz eigener Versorgungsbereiche sowie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte durch die Regelung der Einzelhandelsentwicklung im Wege der Anpassung an die Ziele der Raumordnung.

Die sich aus dem Aufstellungsbeschluss ergebenden Planungsziele leiten sich aus dem Inhalt des durch den Ministerpräsidenten des Landes Schl.-Holst., Staatskanzlei, erlassenen landesplanerischen Anpassungsverlangens ab.

Folgende Kernaussagen ergeben sich aus dem landesplanerischen Anpassungsverlangen:

*a) Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten wird grundsätzlich ausgeschlossen.*

*Zur Definition von zentrenrelevantem Einzelhandel ist die Schwentinentaler Liste in die Festsetzungen einzubinden, soweit dort alle relevanten Sortimentbereiche - auch der benachbarten zentralen Orte- erfasst sind.*

*In diesem Rahmen können bestandsbezogene Ausnahmen zugelassen werden und gem. des Grundgedankens des § 1 Abs. 10 BauNVO können geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen bis zu 5 % der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zugelassen werden.*

*Derartige Regelungen mit Bestandsbezug beziehen sich nur auf die genehmigte tatsächlich und aktuell noch ausgeübte Nutzung. Bei Gebäuden mit Leerstand gilt dieses nur, soweit für die zuletzt ausgeübte Nutzung noch Bestandsschutz besteht.*

b) *Für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können Ausnahmen für zentrenrelevante Randsortimente (maximal 10 %) der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb und die untergeordneten Verkaufsflächen für einen Tankstellenshop zugelassen werden.*

c) *Bei Gebäuden mit Leerstand ist, soweit für die zuletzt ausgeübte Nutzung kein Bestandsschutz mehr besteht, zentrenrelevanter Einzelhandel generell auszuschließen.*

In der Sitzung der Stadtvertretung am 18.05.2020 wurde der Vorentwurf zum B-Plan Nr. 69 beschlossen und für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

Nach der im Zeitraum vom 15.06.2020 bis 24.07.2020 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde für die Entwurfsfassung ein Schlussgutachten zur Verträglichkeitsuntersuchung erstellt, welches die bisherige Verträglichkeitsuntersuchung und die zusammenfassende gutachterliche Stellungnahme umfasst und ergänzt.

Mit dem Schlussgutachten erfolgten u.a. ergänzend eine Anpassung der Begrifflichkeiten an die Festsetzungen des B-Planes, eine Bewertung und Betrachtung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowie eine ergänzende Betrachtung der durch den B-Plan Entwurf ermöglichten Erweiterungen.

Zusammengefasst haben die wesentlichen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren folgende Themenbereiche behandelt:

**1. Negative Auswirkungen auf die Funktion der zentralen Versorgungsgebiete der Nachbarstädte Preetz, Lütjenburg und Plön durch mögliche Erweiterungen und Flexibilisierungsansätze im Regelungsgehalt des B-Planes sowie Vorschädigung durch den Ostseepark**

Hier wesentlich durch die Stellungnahmen des Kreises Plön, der Industrie- und Handelskammer Kiel, der Stadt Plön und des Handelsverbandes Nord e.V..

**2. Kritik an Entwicklungsmöglichkeit für die bisher noch unbebaute Fläche des „Erdbeerberges“ u.a. in Bezug auf Artenvielfalt und Klima**

Hier wesentlich durch die Stellungnahmen des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland sowie dem NABU Schleswig-Holstein .

**3. Begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe**

Hier wesentlich durch private Stellungnahmen.

*Der Bebauungsplan setzt das landesplanerische Anpassungsverlangen mit seinen Detailregelungen um und kann nur im Rahmen dieser Vorgaben Erweiterungsabsichten der Bestandsbetriebe ermöglichen.*

*Die Stadt hat auf der Grundlage des landesplanerischen Anpassungsverlangens sowie der erstellten Verträglichkeitsuntersuchung die Festsetzungen zur Einzelhandelsbegrenzung vorgabebedingt umgesetzt. Von zentraler Bedeutung für die Stadt ist die Sicherstellung der wirtschaftlichen Bedeutung des Ostseeparkes für die Zukunft unter Berücksichtigung des Anpassungsverlangens. Der Bebauungsplan*

*kann nur die mit dem Anpassungsverlangen zu vereinbarenden maximalen Entwicklungsmöglichkeiten umsetzen.*

*Neben dem landesplanerischen Anpassungsverlangen wurde zur Flächenregelung des Einzelhandels im Planungsgebiet des Ostseeparks eine Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. Diese Untersuchung entwickelte im Kontext der Sortimentslisten benachbarter Städte und Gemeinden eine „Sortimentsliste Ostseepark“, die Grundlage für die Festsetzungen der einzelnen Sondergebiete wurde.*

*Diese Verträglichkeitsuntersuchung wurde, wie bereits ausgeführt, zu einem Schlussgutachten ausgearbeitet.*

*Aus diesem ergibt sich die Notwendigkeit, auch Betriebe mit nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten zu begrenzen, weil ansonsten die auswirkungsrelevanten Randsortimente nicht quantifizierbar und von ihren Auswirkungen her nicht verträglich wären.*

*Die sortimentsweisen Obergrenzen werden entsprechend der Verträglichkeit festgesetzt.*

Zur besseren Ausnutzbarkeit einzelner Grundstücke wurden nach der frühzeitigen Beteiligung sowohl die Baugrenzen erweitert als auch die Anzahl der Vollgeschosse erhöht.

Die wesentlichen Änderungen in der Entwurfsfassung im Vergleich zur Vorentwurfsfassung stellen sich wie folgt dar:

Planzeichnung: Generelle Erweiterung der Baugrenzen, Erhöhung Anzahl der Vollgeschosse im GE 4 und GE 8, Aufnahme von Hinweisen, nachrichtlichen Darstellungen und Kennzeichnungen in die Planzeichnung, u.a. zu Bodendenkmälern, Kampfmitteln und Versorgungsleitungen.

Textliche Festsetzungen: Unter Punkt 1.1.2.2 wurde festgesetzt, dass eine Umnutzung von auswirkungsrelevanten in nicht auswirkungsrelevante Sortimente und von nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten in andere nicht auswirkungsrelevante Sortimente ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) im jeweiligen Sondergebiet unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche zulässig ist, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auftreten.

Ergänzung der textlichen Festsetzung unter Punkt 1.1.5.4 für die Fälle, bei denen sich in einem Sondergebiet mehrere Einzelhandelsbetriebe befinden. Hier errechnet sich die zulässige Haupt- und Randsortimentsfläche aus der Verkaufsfläche des einzelnen Betriebes. Für ein besseres Verständnis wurden die Tabellen mit den Verkaufsflächen und den Umnutzungswerten in die textlichen Festsetzungen integriert. Weiterhin erfolgen unter 1.4 eine Regelung zu Nebenanlagen sowie ergänzende Hinweise und Begriffserläuterungen unter 1.8.

Begründung: Ergänzung der Begründung u.a. um Aussagen zum Anpassungsverlangen, Baugenehmigungen, Verkehrliche Belange und Belange der Wasserwirtschaft, Aussagen zur Luftbelastung und Altlastenverdachtsfälle, Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem Schlussgutachten, ergänzende Ausführungen zu den Randsortimenten, den Verkaufsflächenzahlen, der

Umnutzung, der Umwandlung und der Transferregelung, sowie ergänzende Hinweise und Begriffserläuterungen.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In einem zweistufigen Verfahren werden die relevanten öffentlichen und privaten Belange ermittelt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden hat wie bereits oben genannt vom 15.06.2020 bis 24.07.2020 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 09.06.2020/24.07.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Bauwesen hat am 03.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.12.2020 bis 05.02.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sämtliche Stellungnahmen, die fristgerecht im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligungen) sowie § 3 Abs. 2 (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung) abgegeben wurden, können der anliegenden Tabelle Stand **17.03.2021** zusammen mit den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung entnommen werden.

Außerhalb der Frist zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB *ist am 16.03.2021 eine ergänzende private Stellungnahme* eingegangen. Die nachträgliche Stellungnahme kann der anliegenden Tabelle Stand **18.03.2021** zusammen mit den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung entnommen werden.

Die Tabellen sind wie folgt aufgebaut:

1. Spalte: Vollständiger Text der Stellungnahme
2. Spalte: Stellungnahme der Stadt
3. Spalte: Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsverfahren und einer ergänzenden privaten Stellungnahme außerhalb der Auslegungsfrist wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingereicht:

Anmerkung: Nachfolgend werden die aufgeführten Stellungnahmen nur auszugsweise wiedergegeben. Der vollständige Text der Stellungnahmen befindet sich in den ersten Spalten der Abwägungstabellen.

### Behördenbeteiligung:

#### **(Stellungnahme der Stadt im Kursivdruck )**

- Die **Untere Naturschutzbehörde des Kreises Plön** macht umfangreiche Ausführungen zu den Belangen des Artenschutzes und bewertet das Untersuchungsprogramm zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in Teilen für nicht ausreichend. Es wird eine sorgfältige Abarbeitung nach den hierzulande eingeführten Leitfäden angeregt. Die Einschätzung des Artenschutzberichtes, dass ein Vorkommen von Zauneidechsen aufgrund des dichten Grasfluren-, Hochstauden- und Gehölzbewuchses „auszuschließen ist“ wird seitens der unteren Naturschutzbehörde zumindest für den im Rahmen der Bauleitplanung zur Überbebauung vorgesehenen westexponierten Böschungsbereich im Nordwesten des Erdbeerbergs nicht geteilt, da die Fläche an dieser Stelle durch trockenwarme Standortbedingungen, eine niedrige und lückige Vegetation, einen geringen Verbuschungsgrad sowie ein sandiges Bodensubstrat gekennzeichnet und daher für eine Besiedlung durch Zauneidechsen durchaus geeignet ist.

*Im vorliegenden Fall wurde im Vorfeld eine entsprechende Abschätzung vorgenommen. Hierbei wurden die Größe des Erdbeerberges (rd. 1,8 ha), die isolierte Insellage inmitten eines intensiv genutzten Gewerbeparks von insgesamt 34,67 ha inkl. des vorherrschenden Störpotenzials sowie die Habitatausprägung für den gewählten Erfassungsansatz zugrunde gelegt. Für beide Artengruppen wird aus den vorgenannten Gründen das Vorkommen seltener und empfindlicher Arten als sehr unwahrscheinlich angesehen. Bei den genannten Leitfäden handelt es sich um Arbeitshilfen und Handlungsempfehlungen, die einen Rahmen für Bestandserfassungen vorschlagen. Aufgrund der Ortskenntnis und insbesondere der Lage des Plangebietes innerhalb eines vollständig von gewerblicher Bebauung und großen Einzelhandelsunternehmen eingerahmten und isolierten Bereiches, erfolgte eine auf diese Bedingungen abgestellte Bestandserfassung. Ein aktuelles Vorkommen der Zauneidechse wird im Planungsraum aus den nachfolgenden Gründen nach wie vor ausgeschlossen:*

*Die Erfassungen wurden am 13.06., 02.07., 19.07. und 26.08.2018 -also zur Aktivitätszeit der Zauneidechse- mit einer gezielten Suche nach Hinweisen auf ein mögliches Vorkommen der Art durchgeführt. Ferner fanden am 29.06., 14.07. und 09.08.2018 drei ergänzende Geländebegehungen im Rahmen der Nachtkerzenschwärmerkartierung im Planungsraum statt. Bei keiner dieser insgesamt sieben Kartierdurchgänge konnten Hinweise auf ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse gewonnen werden.*

*Die erfolgten Untersuchungen entbinden jedoch den Eigentümer der Fläche nicht von einer abschließenden artenschutzrechtlichen Überprüfung auf der Ebene eines Baugenehmigungsverfahrens. Die artenschutzrechtlichen Sachverhalte und der Umfang der Artenerfassungen wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes in ausreichender Form berücksichtigt.*

Des Weiteren macht die **Untere Naturschutzbehörde** Ausführungen zum Schutzgut Boden.

Der Umweltbericht führt aus, dass bei Realisierung eines ebenen Baufeldes auf dem Erdbeerberg „eine großflächige Abtragung des Bodenmaterials aufgrund der extremen Hanglage anzunehmen ist“. Diese Darstellung reicht aus Sicht der UNB nicht aus, um die mit der Umsetzung der Bauleitplanung einhergehenden erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden hinreichend zu beschreiben und zu bewerten und würde ohne planerische Ergänzung und Konkretisierung auf ein Abwägungsdefizit hinauslaufen. Sie hält die Aufstellung eines Bodenmanagementkonzepts für unerlässlich.

*Der Bebauungsplan regelt auf Basis des BauGB die Zulässigkeiten von Nutzungen auf den Flächen. Im Bebauungsplanverfahren werden daher Grundaussagen zum Umgang mit dem Boden in Bezug auf die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung ergänzt, wobei die letzte Detaillierung auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch die Stadt eine gutachterliche Stellungnahme eines Fachbüros eingeholt. (IGLU, 2/2021). Im Weiteren sind im Rahmen der fachgutachterlichen Stellungnahme verschiedene Bebauungsszenarien betrachtet worden. Unter Beachtung der Geländemorphologie wurden daraus die zu bewegenden Bodenmassen abgeschätzt. Dem Grundsatz des § 202 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. So ist Mutterboden, „der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz wird schon dadurch Rechnung getragen, dass das ausgewiesene GE 5 zu etwa 50% den bereits versiegelten und eingeebneten Parkplatz umfasst und nur eine etwa 4.140 m<sup>2</sup> große Teilfläche bisher unversiegelte Böschungsbereiche, vor allem Erdbeerberg, umfasst. Darüber hinaus ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der größere und umfangreichere Teil des Erdbeerberges mit den oberen Böschungsbereichen als große, zusammenhängende und unbebaubare Grünfläche festgesetzt worden, die das Plangebiet umgibt. Auf der Ebene des Bauleitplanes wird aufgezeigt, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist, jedoch zum Nachweis des schonenden Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept oder ein Bodenmanagementplan auf der Umsetzungsebene erforderlich wird.*

Weiterhin äußert **die Untere Wasserbehörde** Bedenken gegen die Planung. Die Stadt Schwentimental ist für die im B.- Plan Nr. 69 dargestellte Gewerbefläche abwasserbeseitigungspflichtig (§ 44 LWG). In der Ortslage Schwentimental betreibt die Stadt zentrale Schmutz- und Niederschlagswasseranlagen. Der Schmutz- und Niederschlagswasseranschluss an die zentrale Kanalisation, Behandlungsanlagen sowie die Abwassereinleitung in die Gewässer hat entsprechend der Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes zu erfolgen. Nach Auffassung der Unteren Wasserbehörde ist das bestehende Abwassersystem nicht ausreichend bemessen, so dass durch die Stadt als Abwasserbeseitigungspflichtige zu überprüfen wäre, welche weiteren

Maßnahmen zur Einhaltung der technischen Vorgaben getroffen werden müssen. Von Seiten der Stadt Schwentinental wäre zu überprüfen, ob die relevanten Parameter (Versiegelungsgrad, Abflussbeiwerte, versiegelte Flächen, abgeführte Wassermengen etc.) des Bestands bzw. für die zukünftig geplanten RW-Einleitungsmengen den in der betroffenen Einleitungserlaubnis angegebenen Daten entsprechen. Durch den festgestellten Überstau wird von relevanten Änderungen (z.B. Nachverdichtung) im Bestand ausgegangen.

*Die Stadt Schwentinental hat eine Überflutungssimulation durchführen lassen, um die tatsächliche Überflutungsgefährdung des Kanalnetzes zu ermitteln. Im Rahmen der hydraulischen Berechnung der Regenwasserkanalisation für das Prognosenetz wurde dabei festgestellt, dass bei dem angesetzten 5-jährlichen, 60-minütigen Regenereignis vier Schächte überstauen würden. Hier kommt es zu einem Austritt von Niederschlagswasser bzw. der Kanal ist soweit eingestaut, dass kein Regenwasser einlaufen kann. Die örtliche Überprüfung hat ergeben, dass die Straßensituation mit den vorhandenen Hochborden und der Aufnahmekapazität der unterhalb der Überstaubereiche gelegenen Kanalnetzbereiche für das Überstauwasser in der berechneten Größenordnung eine oberirdische Ableitung im Straßenquerschnitt bis zum nächstgelegenen Straßenablauf wahrscheinlich erscheinen lässt, so dass kein konkretes Überflutungsrisiko von privaten Grundstücken oder Gebäuden zu erwarten ist.*

*Es wurden bisher keine hydraulischen Überstaubereiche beobachtet. Die Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers der Bestandsflächen erfolgt über das bestehende System. Wesentliche Neuversiegelungen sind auch aufgrund der Bestandssituation nicht zu erwarten. Fast alle Flächen des Ostseeparks, sind an die Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen, die leistungsfähig diese Funktionen erfüllen.*

*Eine grundsätzliche Umsetzung einer leistungsgerechten Oberflächenentwässerung ist durch den Ausbau bestehender Anlagen möglich und ist bei konkreten Baumaßnahmen im Einzelfall zu prüfen. Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch den Bebauungsplans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ nicht beeinträchtigt.*

*Der Nachweis der grundsätzlichen Machbarkeit der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung konnte im B-Planverfahren erbracht werden; konkrete Details der Umsetzung sind im Baugenehmigungsverfahren zu benennen.*

Die **Industrie- und Handelskammer Kiel** merkt an, dass sich das Ziel der Planung nur darauf bezieht, weitere Schwächungen des Einzelhandels in der Region zu vermeiden und vermisst die Berücksichtigung von Vorschädigungen in der Planung.

*Ziel des Anpassungsverlangens und somit auch der Planung ist die Vermeidung einer weiteren Schwächung des Einzelhandels in der Region. Wesentliche Vorschädigungen werden nicht erkannt und auf diese Thematik*

*wird an verschiedenen Stellen der Abwägung eingegangen. (z.B. Stellungnahme der Stadt Plön)*

Das **Landeskriminalamt** verweist auf die frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Kampfmittelräumdienst, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

*Die Hinweise zu möglichen Kampfmittelfunden werden im konkreten Fall einer Baumaßnahme berücksichtigt.*

*Der Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.*

Der **Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland** (BUND) verweist erneut auf seine Stellungnahme im frühzeitigen Beteiligungsverfahren, welche im Wesentlichen Kritik an der Entwicklungsmöglichkeit für die bisher noch unbebaute Fläche des „Erdbeerberges“ u.a. in Bezug auf Artenvielfalt und Klima geübt hat.

*Der „Erdbeerberg“ ist in großen Bereichen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft durch Festsetzung gesichert. Die Entwicklung eines Gewerbegebietes erfolgt in einem deutlich geringeren Umfang. Eine Bebauungsmöglichkeit war schon im geltenden Flächennutzungsplan vorbereitet. Der Ostseepark ist ein weitgehend versiegelter Standort mit bestandsgenehmigten Nutzungen, die durch die vorliegende Planung abgesichert werden.*

*Es werden größere Teile des „Erdbeerberges“ mit seinen landschaftsökologischen Strukturen erhalten als neue Gewerbefläche entsteht. Damit wird beiden Belangen, der Gewerbeentwicklung als auch der Sicherung relevanter Grünstrukturen, Rechnung getragen.*

*Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.*

*Die entwickelbaren Flächen auf dem Erdbeerberg (GE 5) stellen nur einen sehr geringen Teil des hoch versiegelten Ostseeparks dar.*

*Die hier noch mögliche Versiegelung durch das GE 5 wird keine nennenswerten Auswirkungen auf das Mikroklima im Ostseepark haben.*

Die **Stadt Plön** erhält die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren abgegebene Stellungnahme und die darin enthaltenen Anregungen und Hinweise weiterhin aufrecht. Wesentliche Punkte wie folgt:

- Der Ostseepark hatte bereits in der Vergangenheit erhebliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in Plön; dieses wird nicht berücksichtigt.

- Annahme weiterer Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Plön.

- Forderung weiterer Begrenzung der Verkaufsflächen und restriktivere Festsetzungen zur Erweiterung der Verkaufsflächen.

*Wie das Schluss-Gutachten ausführt, wurden durch die seit den 1960er/ 70er Jahren erfolgten Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im Ostseepark - ebenso wie anderen Orts erfolgte Ansiedlungen - fraglos Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Region ausgelöst. Allerdings ist die Kausalität einer Vorschädigung durch den Ostseepark kaum nachweisbar.*

*Die Vermeidung einer weiteren negativen Entwicklung im Sinne einer zunehmenden Schädigung war einer der Gründe für das landesplanerische Anpassungsverlangen. Durch die Aufstellung des B-Planes soll vermieden werden, dass es zu weiteren wesentlichen Schwächungen des Einzelhandels in der Region kommt.*

*Auch dies ist ein Grund dafür, dass durch den B-Plan keinerlei weitere Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden sollen.*

*Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bestehenden Betriebe im Ostseepark durch erteilte Baugenehmigungen Bestandsschutz genießen.*

*Die Sogkraft wird sich durch die Überplanung des Ostseeparks mit großer Wahrscheinlichkeit nicht verstärken, sondern tendenziell beschränkt werden.*

*Die Stadt hat auf der Grundlage des landesplanerischen Anpassungsverlangens sowie der erstellten Verträglichkeitsuntersuchung in Form des Schlussgutachtens die Festsetzungen zur Einzelhandelsbegrenzung vorgabebedingt umgesetzt. Um im Ostseepark noch einige grundlegende Entwicklungsimpulse zuzulassen, sollen keine weiteren Einschränkungen vorgesehen werden. Der Bebauungsplan hat den Festsetzungen eine umfangreiche Bestandsaufnahme zugrunde gelegt. Diese sichert den Bestand und die Entwicklung der genannten Betriebe. Das Schlussgutachten stellt ausdrücklich fest, dass negative Auswirkungen durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten sind.*

*Der **Handelsverband Nord** erhält ebenso die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren abgegebene Stellungnahme und die darin enthaltenen Anregungen und Hinweise weiterhin aufrecht. Wesentliche Punkte wie folgt:*

- *Zu hohe Flexibilitätsrate in den Festsetzungen, die nicht vereinbar mit den landesplanerischen Zielen sind.*
- *Zu großes Erweiterungspotential und somit Unvereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.*
- *Kritik an Möglichkeit einer Ansiedlung eines Möbelmarktes (SO 1)*

*Die Landesplanungsbehörde hat festgestellt, dass die vorgelegten Planinhalte und -ziele des Bebauungsplans Nr. 69 die Ergebnisse des kommunikativen Prozesses für eine mit den Zielen der Raumordnung zu vereinbarende, verbindliche Bauleitplanung für den Kernbereich des Ostseeparkes abbilden, und bestätigt, dass der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.*

*Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Festsetzungen nicht zu Unverträglichkeiten kommen wird. Der Anregung, die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten weiter einzuschränken, wird nicht entsprochen.*

## **Öffentlichkeitsbeteiligung** **(Stellungnahme der Stadt im Kursivdruck )**

**Bürger 01** (SO 1 ehemals Max-Bahr) bittet darum, es bei dem Verlauf der im bisherigen Entwurf enthaltenen Baugrenzen parallel zur B 76 zu belassen.

Entsprechendes gilt auch für den Verlauf parallel zur Mergenthalerstraße. Hier wird ein Baufenster für das dortige Trafo-Gebäude ausgespart. Es wird angeregt, den Verlauf der Baugrenzen wie in dem bisherigen Entwurf parallel zur Mergenthalerstraße zu belassen.

Die bereits mit dem Entwurf vorgenommene Verlängerung des Baufensters in westliche Richtung wird positiv bewertet.

*Die Bauverbotszone (20 m zum Fahrbahnrand der B76) wurde überprüft und in der Planzeichnung festgesetzt. Es ergeben sich entlang der nördlichen Grenze im SO1 an drei Stellen Konflikte, da Baukörper in die Bauverbotszone hineinragen. Die aktuelle Nutzung genießt Bestandsschutz; bei baulichen Veränderungen sind die übergeordneten Regelwerke des Bundesfernstraßengesetzes zu beachten.*

*Die planungsrechtliche Absicherung des Trafogebäudes erfordert baurechtliche Abstände, die mittels Baugrenzen ergänzend dargestellt sind, so dass die Anregungen bezüglich der Baugrenzen nicht berücksichtigt werden.*

**Bürger 02** (allgemein) bitte darum, die Anzahl der Vollgeschosse für das GE 5 von III auf IV zu erhöhen und hält die eingeschränkte Bebaubarkeit dieser Innenfläche mit „niedrigem Naturniveau“ für „volkswirtschaftlich unsinnig“.

*Eine weitere Erhöhung der Geschosszahl wird aufgrund der Höhenausdehnung des Erdbeerberges nicht vorgenommen.*

*Zur Berücksichtigung der Belange von Natur, Landschaft, Boden- und Artenschutz erfolgt nur eine begrenzte Nutzung des Erdbeerberges für bauliche Zwecke. Den Anregungen wird nicht gefolgt.*

**Bürger 03** (SO 10.1, SO 10.2, GE 4 und GE 8, real,-, Möbel Kabs, ehemals Fressnapf und Tankstelle) gibt eine umfangreiche Stellungnahme u.a. zu folgenden Punkten ab.

1. Mögliche Fehler im Schlussgutachten
  2. Mögliche Abwägungsfehler bei Festsetzungen
  3. Mögliche unzulässige Festsetzung der maximalen Verkaufsflächenzahl eines jeweiligen Hauptsortiments unter Einschluss von bestimmten Randsortimenten
  4. Forderung der Festsetzung einer abweichenden Bauweise im GE 8
  - 5. Abweichung vom Anpassungsverlangen durch die Begriffe „auswirkungsrelevant“ und „nicht auswirkungsrelevant“ anstatt „zentrenrelevant“ und „nicht zentrenrelevant“.
- Bürger 03 gibt im Rahmen seiner Stellungnahme ein Gutachten Stufe 1 der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) ab und macht es vollumfänglich zum Gegenstand der Stellungnahme.

*Die Stadt Schwentinental und das von der Stadt beauftragte Büro Dr.Acocella nehmen zu der Stellungnahme des Bürgers 3 sowie zu dem Gutachten Stufe 1 der GMA umfangreich Stellung. Die Verwaltung schließt sich den dargelegten Ausführungen des Gutachters Dr. Acocella vollumfänglich an.*

Außerhalb der Frist zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist am 16.03.2021 eine ergänzende private Stellungnahme **von Bürger 03** eingegangen. Entgegen dem ursprünglichen Vortrag des Bürgers bzw. seines Rechtsanwaltes vom 21.1.2021 und trotz ausdrücklicher Antwort auf die Nachfrage der Verwaltung, das Gutachten GMA Stufe II nicht zum Gegenstand der Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren zu machen, wurde mit Schreiben vom 16.3.2021, also deutlich nach Ablauf der Auslegungsfrist das Gutachten GMA Stufe II doch noch vorgelegt - und damit zur Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren gemacht. Gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes erfolgt die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials im Wesentlichen durch die Gemeinde selbst. Der verfahrensrechtlich geregelten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kommt dabei eine dienende Funktion zu. Die nachträgliche Stellungnahme kann der anliegenden Tabelle Stand 18.03.2021 zusammen mit den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung entnommen werden. (Hinweis: Tabelle Stand 18.03.2021 Bürger 01 = Bürger 03 Tabelle Stand 17.03.2021).

Die nachträgliche Stellungnahme beinhaltet zusammengefasst folgende Themen:

- Wunsch auf Verkaufsflächenobergrenze ohne Sortimentsbeschränkung
- Bei Sortimentsbeschränkung Vergleich mit Neumünster (Holsten-Galerie)
- Vorstellung verschiedener Nutzungsvarianten

*Der Bebauungsplan in Neumünster kann nicht als Vergleich dienen. Dort wurde ein einzelnes innerstädtisches Einkaufszentrum in einem Oberzentrum durch einen Bebauungsplan ausgewiesen und mit entsprechenden sortiments- und flächenbezogenen Einzelhandelsfestsetzungen versehen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ beruht hingegen auf den Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens, das eine Gesamtkonzeption mit dem Ziel verlangt, durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen den weiteren Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich auszuschließen, bei gleichzeitiger Zulassung bestandsbezogener Erweiterungen bis zu 5 % der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb; zentrenrelevante Randsortimente sind bis zu maximal 10% der Verkaufsfläche je einzelner Einzelhandelsbetrieb zulässig. Diese Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens sind für den gesamten Bereich des Ostseeparks, d.h. für alle vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und unbebauten Flächen umzusetzen. Entgegen dem Schreiben von Bürger 3 und dem Gutachten GMA Stufe II geht es nicht um die Frage der Verträglichkeit eines einzelnen Einzelhandelsbetriebes im Ostseepark, sondern um die Gesamtverträglichkeit aller vorhandenen und möglichen Betriebe vor dem Hintergrund der Regelungen des landesplanerischen Anpassungsverlangens. Eine Einzelbetrachtung entspricht deshalb nicht den Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens.*

*Die Tabellen zusammenfassend kann festgehalten werden:*

*Der B-Plan ermöglicht für das SO 10.1 eine Vielzahl von Nachnutzungen - wenn auch zum Teil nicht im gewünschten Umfang. Teilweise erfordern die von der GMA unterstellten Nachnutzungen die Nutzung der Randsortimentsregelung (inkl. Umwandlung).*

*Dabei ist zu berücksichtigen, dass einige von der GMA untersuchte, als unzulässig eingestufte Nachnutzungen u.U. unter Nutzung der Transferregelung (Ziff. 1.1.4), sofern die Voraussetzungen vorliegen, auch möglich sein könnten.*

*Die dargestellte Nachnutzung für das SO 10.2 ist mit den Festsetzungen des B-Plans vereinbar, sofern sortimentsbezogen die Vorgaben des B-Plans hinsichtlich einzelner Baumarktsortimente sowie zur maximal zulässigen Fläche für Heimtextilien eingehalten werden.*

**Bürger 4** (SO 7, Reno) bittet um Berücksichtigung u.a. folgender Punkte:

- Bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB
- Andere Definition des Begriffes der Randsortimente
- „Nutzungsänderungen sollten auch von einem zentrenrelevanten Kernsortiment zu einem anderen zentrenrelevanten Sortiment zulässig sein, soweit hierdurch die Verkaufsfläche nicht erhöht und gutachterlich belegt wird, dass hierdurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind.“

*Zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung ist festzustellen, dass es eine rechtswirksame Veränderungssperre gibt, so dass die in Aufstellung befindlichen Ziele der Bauleitplanung B 69 „Kernbereich Ostseepark“ in Form der Festsetzungen für eine Beurteilung von Baugesuchen bindend sind. Im B-Plan Nr.69 erfolgt eine eigenständige Definition von Haupt- und Randsortimenten.*

*Es ist nicht möglich, dass tatsächlich ausgeübte Nutzungen in vorhandenen Betrieben von den geplanten Festsetzungen nicht gedeckt sind: Die Festsetzungen knüpfen am vorhandenen Bestand an: Jeder vorhandene Betrieb entspricht damit zwingend den Festsetzungen.*

*Die gewünschte Nutzungsänderung wäre nicht konform mit dem Anpassungsverlangen.*

*Gemäß Festsetzung 1.1.2.3 ist eine Umnutzung in auswirkungsrelevante Sortimente unzulässig.*

*Die angeführte Option, gutachterlich belegen zu lassen, dass eine solche Nutzungsänderung keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hätte, geht deshalb am Kernproblem vorbei, weil in jedem Einzelfall regelmäßig eine solche Verträglichkeit gegeben wäre. Gerade dieses Problem hat der B-Plan Nr. 69 zu lösen.*

Eine ausführliche Gegenüberstellung der während der verschiedenen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie der Abwägungsvorschläge der Verwaltung liegen dieser Beschlussvorlage als Anlagen bei.

Die Verwaltung schlägt vor, die öffentlichen und privaten Belange, wie in den Anlagen beschrieben, untereinander und gegeneinander abzuwägen und die vorgebrachten Hinweise zur Kenntnis zu nehmen. Sie ist der Auffassung, dass in Bezug auf die eingegangenen Hinweise und Anregungen eine rechtmäßige Abwägung stattgefunden hat.

Mit dem Abwägungsvorschlag sind lediglich redaktionelle Anpassungen der Planunterlagen wie folgt verbunden.

- Ergänzende Ausführungen zu den Belangen der Wasserwirtschaft unter 2.1.4 der Begründung
- Ergänzende Ausführungen zu den Belangen Bodenschutz/Abfallrecht/Altlasten/Bodendenkmalschutz unter 2.1.6 der Begründung
- Ergänzende Erläuterungen zum Schlussgutachten Büro Dr. Acocella unter 2.2 der Begründung
- Ergänzende Ausführungen im Umweltbericht unter 2.1.2 und 2.2.2 zu den Schutzgütern Fläche und Boden sowie zu den Auswirkungen auf diese

Eine erneute Auslegung wird damit nicht erforderlich.

#### Abschließende Zusammenfassung Planungsziel:

Mit den Festsetzungen werden folgende Ziele verfolgt:

- Umsetzung des Landesplanerischen Anpassungsverlangens unter Berücksichtigung der Verträglichkeit nach § 2 Abs. 2 BauGB. Dieses beinhaltet im Wesentlichen folgende „Eckpunkte“:
- Festschreibung der vorhandenen Verkaufsflächengrößen und Sortimente,
- allgemeine Vergrößerung um 5% bezogen auf die vorhandenen Verkaufsflächen und Sortimente,
- Randsortimente bis zu 10%.
- Berücksichtigung der Auswirkung vorhandener Sortimente auf benachbarte Gemeinden.
- Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. Nutzungsänderungen)

Der Bebauungsplan Nr. 69 ermöglicht die durch das Anpassungsverlangen vorgegebenen maximalen Entwicklungsmöglichkeiten. Über das Anpassungsverlangen hinaus begrenzt der Bebauungsplan die nach dem Anpassungsverlangen grundsätzlich gegebenen Entwicklungsspielräume für bestehende Betriebe mit auswirkungsrelevantem Hauptsortiment sowie die Möglichkeit einer Ansiedlung weiterer Betriebe mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment. Damit wird das gemeindenachbarliche Rücksichtnahmegebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gewährleistet.

Die Einbeziehung der Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden und deren zentralen Versorgungsbereiche haben dazu geführt, nicht von den Begriffen zentren- und nicht zentrenrelevant (also nur auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Schwentinental bezogen) zu sprechen, sondern wegen der räumlich weiter gefassten Auswirkungen die Begriffe auswirkungsrelevant und nicht auswirkungsrelevant zu verwenden.

Im Rahmen der vorstehend genannten Ziele sollen innerhalb der Sondergebiete neben den vorgegebenen Erweiterungsmöglichkeiten auch Nutzungsänderungen ermöglicht werden, die eine Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes bei gleichzeitiger Begrenzung der Verkaufsfläche und Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen ermöglichen.

Dies wird für die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente maßgeblich durch die Umnutzungsregelungen und die Umwandlung von auswirkungsrelevanten kleinen Hauptsortimenten in Randsortimente erreicht.

Die Zuordnung zu auswirkungsrelevanten/nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten erfolgt abschließend durch die Sortimentsliste Ostseepark.

Zur Art der baulichen Nutzung –Gewerbegebiete- wird Folgendes festgesetzt:

Zulässig sind gemäß § 8 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe
- Autohäuser, Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen,
- 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 m<sup>2</sup> ohne Sortimentsbeschränkung zulässig.

Ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) 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 m<sup>2</sup> nicht überschreitet; dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk.

Unzulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe aller Art, soweit diese nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Die Errichtung und der Betrieb von sonstigen Vergnügungsstätten, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

(Der Ausschluss dieser Nutzungen ist zurückzuführen auf die Vermeidung von Immissionskonflikten mit den unterschiedlichen Formen von „Betriebswohnen“. Das hohe Verkehrsaufkommen im gesamten Plangebiet sowie die im größeren Umfang bestehenden gewerblichen Stellplatzanlagen sind Anlass dafür. Weiterhin ist zu vermeiden, dass gewerbliche Entwicklungen bzw. Umnutzungen in Betriebe mit einem höheren Emissionsprofil blockiert werden.

Die zulässigen Flächen für den Einzelhandel innerhalb der Gewerbegebiete sind stark auf den mit dem entsprechenden Handel verbundenen räumlichen Zusammenhang eingeschränkt. Das verhindert zum einen eine schleichende Vergrößerung der Verkaufsflächen, z.B. in Autohäusern (Autopflegeprodukte etc.); ermöglicht aber andererseits die Abrundung der Produktpaletten ohne den stationären Fachhandel negativ zu beeinflussen).

Zur Absicherung des Planungszieles des Einzelhandels und Handels werden die Vergnügungsstätten und thematisch benachbarte Nutzungen ausgeschlossen. Diese

Festsetzungen vermeiden, dass Gebäude durch ihr äußeres Erscheinungsbild (abgeklebte verdunkelnde Scheiben) und ausgeübte Nutzungen eine negative Beeinflussung der Umgebung bewirken und den Trading-Down-Effekt von sensiblen Einzelhandelsbereichen verstärken.

Des Weiteren gibt es Festsetzungen zu Nebenanlagen wie z.B. Werbepylone/-türme, Fahnenmaste, Leuchtmasten, Unterstände für Einkaufswagen.

Im Weiteren wird vorgeschlagen, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ nebst Begründung inklusive Umweltbericht zu fassen.

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf als vorbereitender Bauleitplan zur Sicherstellung des Entwicklungsgebotes liegt derzeit dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung zur Genehmigung vor.

### **3. Lösungsvorschlag**

Wie Beschlussempfehlung

### **4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Die Haushaltsmittel für die Kosten der Bauleitplanung stehen bei der HH- Stelle 6100650060 zur Verfügung

### **5. Beschlussempfehlung:**

- a) Die während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ bekannt gewordenen öffentlichen und privaten Belange werden wie in den anliegenden Tabellen mit den Abwägungsvorschlägen untereinander und gegeneinander abgewogen und wie in den Abwägungstabellen ausgeführt berücksichtigt, nicht berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zum B-Plan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ gemäß anliegenden Tabellen vom 17.03.2021 und 18.03.2021 wird zugestimmt.
- b) Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
- c) Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Stadtvertretung den B-Plan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
- d) Die Begründung mit Umweltbericht und ihren Anlagen wird gebilligt.
- e) Der Beschluss des B-Planes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und

zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann.

- f) Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ins Internet unter der Adresse [www.schwentinental.de](http://www.schwentinental.de) eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

<b>Abstimmung:</b>					
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:	Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung:

Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter

Davon anwesend      Ja-Stimmen      Nein-Stimmen      Stimmenenthaltung

Bemerkungen:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:

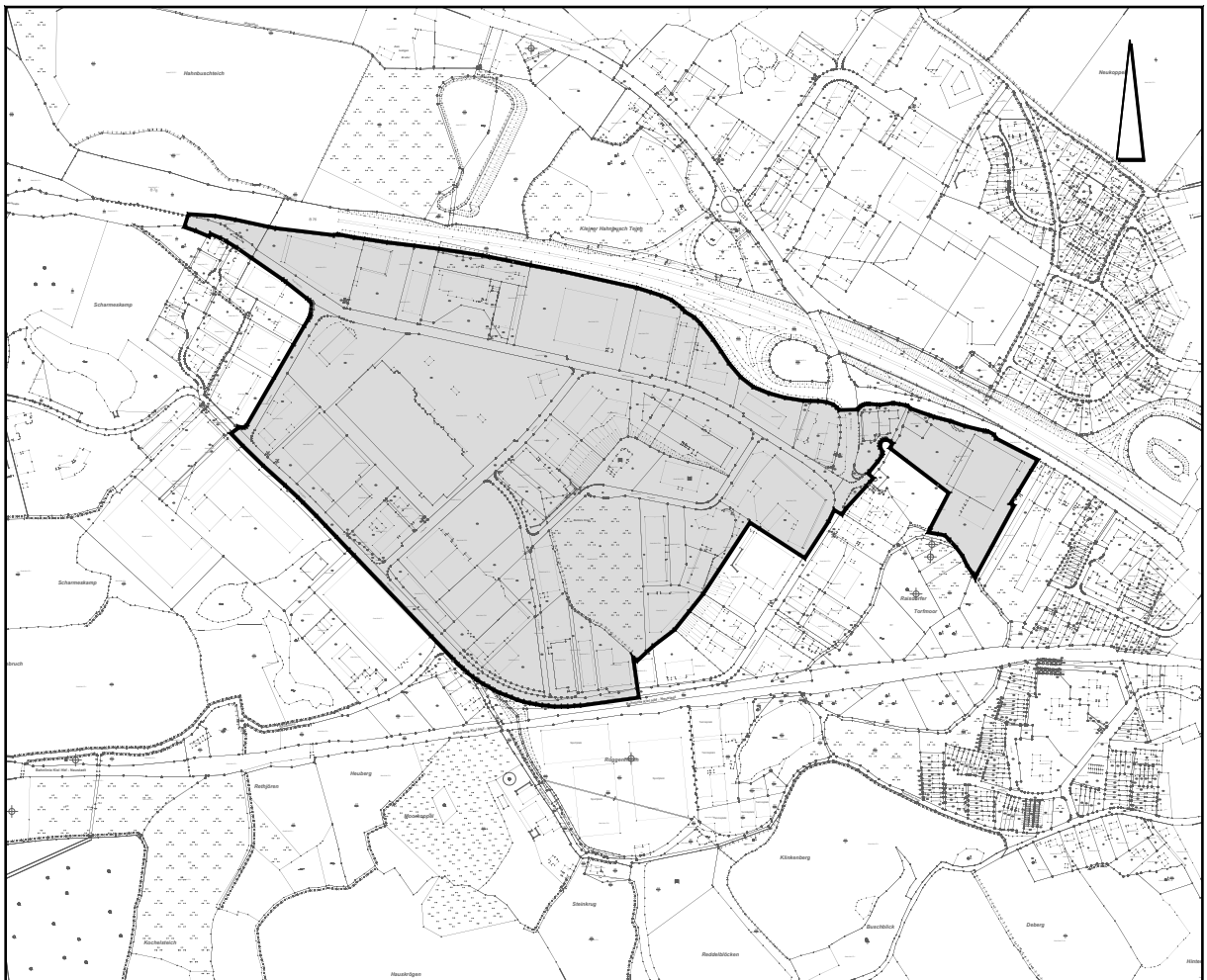
Sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

# Stadt Schwentinal

## Kreis Plön

### Bebauungsplan Nr. 69

#### "Kernbereich Ostseepark"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

17.03.2021

Fassung für den  
Satzungsbeschluss

unmaßstäblich

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

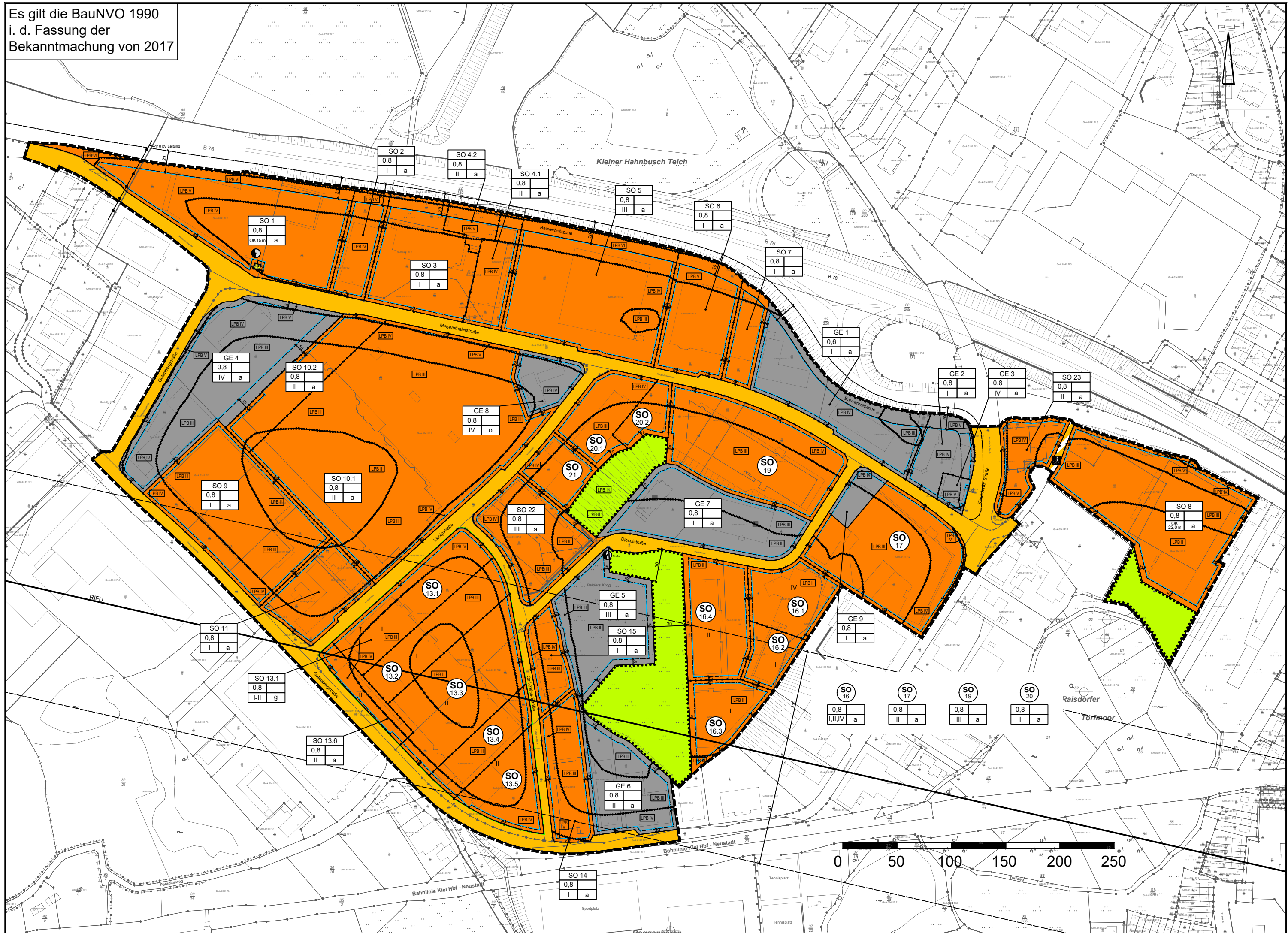
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



Es gilt die BauNVO 1990  
i. d. Fassung der  
Bekanntmachung von 2017



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO und § 11 BauNVO)



Gewerbegebiete



Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Einzelhandel und Gewerbe

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs 2, 3 und § 18 und § 19 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK  
22,0 m Höhe baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Elektrizität (Trafo)

## 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



oberirdische Leitung (110 kV Hochspannungsleitung)

## 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünflächen

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

## 15. Sonstige Planzeichen



Richtfunktrasse des Bundes



Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG)



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Lärmpegelbereich (z.B. LPB IV) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

# Hinweise / Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung

## 1. Bodendenkmale

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

## 2. Kampfmittel

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

## 3. DIN-Normen

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

## 4. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Es besteht eine grundsätzliche Prüf- und Erkundungspflicht durch den Bauherrn. Frühzeitig vor Baubeginn sind entsprechende Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Leitungsträgern zu führen.

## 5. Kulturdenkmale (§ 15 DSchG)

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 6. Richtfunktrasse Radaranlage Brekendorf

Das Plangebiet liegt im Interessenbereich der Luftverteidigungsradaranlage Brekendorf. Bereiche einer militärischen Richtfunktrasse (262 SH) sind ebenfalls betroffen.

## 7. Bahntrasse / Schutzanweisungen

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

## 8. Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB werden die folgenden Flächen im Bebauungsplan als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

**Tabelle 1: Im Plangebiet erfasste Standorte der Kategorie VK**

Örtlichkeit	Bezeichnung / Branche	relevanter Betriebszeitraum
Gutenbergstraße 22	ehem. Siebdruckerei/Werbeatelier	1973 - heute
Gutenbergstraße 52	Kunststoffverarbeitungsbetrieb	1980 - heute
Liebigstraße 2-4	Kfz-Werkstatt	1980 - heute
Mergenthaler Straße 12	Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel	1979- heute
Mergenthaler Straße 13-21	Tankstelle, Kfz-Werkstatt	1973 - heute
Mergenthaler Straße 14	Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel	1982 - heute
Mergenthaler Straße 16	Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel	1981 - heute

## 9. Hinweise zum Artenschutz:

Die Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind auf der Umsetzungsebene zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, ist die Entfernung von Gehölzen und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (bei Baumfällungen ab einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm) im Zeitraum von 01.12 bis 28/29.02 durchzuführen.

Soweit Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Brutzeit oder Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

Bäume ab einem Stammdurchmesser ab 50 cm sind vor Fällung auf Höhlen zu überprüfen, um potentiellen Besatz zu überprüfen.

Darüber hinaus sind bei Realisierung der Planung folgende, nicht vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

- Für die Beseitigung von flächigen Gehölzbeständen ist eine entsprechende Neupflanzung im Verhältnis 2:1 aus regionaltypischen, standortgerechten Gehölzen mit hohem Anteil an dornentragenden Sträuchern (Schlehe, Weißdorn, Wildrose) umzusetzen.
- Für die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren ist im Zusammenhang mit der o.g. Maßnahme eine entsprechende Neupflanzung artenreicher Gras- und Staudenflur im Verhältnis 1:1 aus regionalem Saatgut vorzunehmen.

Diese Maßnahmen sind zum Zeitpunkt der Baurealisierung im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens sicherzustellen.

## 10. Bauverbotszone

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen außerhalb der zur Erschließung genutzten Teile der Grundstücke innerhalb der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden.

## Präambel:

Aufgrund des § 10 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Schwentinental vom 22. April 2021 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 69 für das Gebiet „Kernbereich Ostseepark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen vom 06.04.2017 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Kieler Nachrichten (Ostholsteiner Teil) am 13.04.2017 und durch Einstellung ins Internet am 14.04.2017 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 15.06.2020 bis 24.07.2020 durch öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Schwentinental durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt durch Abdruck in den Kieler Nachrichten (Ostholsteiner Teil) am 02.06.2020 und durch Einstellung ins Internet am 03.06.2020.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 09.06.2020/24.07.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Bauwesen hat am 03.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.12.2020 bis 05.02.2021 während folgender Zeiten : Montag, Donnerstag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr, Dienstag von 7.00 Uhr bis 12.30 Uhr, Donnerstag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und nach Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 17.12.2020 durch Abdruck in den Kieler Nachrichten (Ostholsteiner Teil) und durch Einstellung ins Internet am 18.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [„www.schwentinental.de“](http://www.schwentinental.de) zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schwentinental, den .....

Siegel

.....  
Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ort , den .....

Siegel Abteilungsleiterin/Abteilungsleiter  
des Landesamtes für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein  
(LVermGeo SH)

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtvertretung hat den B-Plan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am .....als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schwentinental, den .....  
Siegel Bürgermeister

10. Die B-Plansatzung Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schwentinental, den .....  
Siegel Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... durch Abdruck in den Kieler Nachrichten (Ostholsteiner Teil) und durch Einstellung ins Internet am .....ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Schwentinental, den .....  
Siegel Bürgermeister

## **1 Textliche Festsetzungen**

---

### **1.0 Begriffsbestimmungen dieses Bebauungsplans**

Im Sinne dieses Bebauungsplanes sind:

#### **1.0.1 Haupt- und Randsortimente**

Hauptsortimente sind die in den einzelnen Sondergebieten jeweils festgesetzten Sortimente. Randsortimente sind sämtliche nicht genannten und nicht festgesetzten Sortimente.

#### **1.0.2 Auswirkungs-/nicht auswirkungsrelevante Sortimente**

Die auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimente ergeben sich abschließend aus 1.1.6. Die Einteilung in auswirkungsrelevante und nicht auswirkungsrelevante Sortimente gilt gleichermaßen für Haupt- und Randsortimente.

#### **1.0.3 Verkaufsflächenzahl**

Diese Zahl markiert die Verkaufsflächengröße für auswirkungsrelevante oder nicht auswirkungsrelevante Sortimente. Sie ist als Verhältniszahl dargestellt (vgl. Grundflächenzahl): wie viel m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist.

#### **1.0.4 Umnutzung**

Umnutzung im Sinne dieses Bebauungsplans ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche eines Sortiments innerhalb eines Sondergebietes über die festgesetzte Verkaufsflächenzahl hinaus unter gleichzeitiger Verminderung der Verkaufsflächenzahl anderer Sortimente in diesem Sondergebiet unter Einhaltung der Gesamtverkaufsflächenzahl dieses Sondergebietes.

#### **1.0.5 Umwandlung**

Umwandlung im Sinne dieses Bebauungsplanes ist die Änderung eines festgesetzten Hauptsortimentes in ein Randsortiment.

#### **1.0.6 Aktionsware**

Aktionswaren sind zeitlich begrenzte, in kurzen Abständen ständig wechselnde Warenangebote unterschiedlicher Sortimente. Sie sind dort zulässig, wo sie ausdrücklich festgesetzt sind.

Insbesondere bei Lebensmitteldiscountern werden sog. „Aktionswaren“ angeboten. Darunter versteht man ein- bis zweimal wöchentlich wechselnde Sortimente, wobei teilweise mehr als 4% der Gesamtfläche mit nur einem Sortiment belegt werden.

### **1.0.7 Transferregelung**

Transferregelung ist die Übertragung von Verkaufsfläche innerhalb eines Sondergebietes oder zwischen verschiedenen Sondergebieten auf ein aufnehmendes Grundstück unter gleichzeitigem Verzicht auf diese Verkaufsfläche beim abgebenden Grundstück. Die Transferregelung ist als Ausnahme vorgesehen.

## **1.1 Allgemeine Festsetzungen für die Sonstigen Sondergebiete (SO)**

### **1.1.1 Zulässige Nutzungen**

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 23 sind neben den Festsetzungen für die Einzelhandelssondergebiete zulässig:

1.1.1.1 die in den Ziff. 1.3.1 und 1.3.2 genannten gewerblichen Nutzungen,

1.1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften.

### **1.1.2 Umnutzungen**

1.1.2.1 Umnutzungen von auswirkungsrelevanten in nicht auswirkungsrelevante Sortimente und von nicht auswirkungsrelevanten in andere nicht auswirkungsrelevante Sortimente sind bezogen auf das einzelne Sondergebiet SO 1 bis SO 23 zulässig

- bei gleichzeitiger Minderung anderer festgesetzter Verkaufsflächen und unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche,
- wenn die sortimentsbezogenen Zunahmen die nachstehend festgesetzten Verkaufsflächen insgesamt nicht überschreiten:
  - Baustoffe/ Bauelemente 1.000 m<sup>2</sup>,
  - Bad- und Sanitärbedarf 800 m<sup>2</sup>,
  - Bodenbeläge 200 m<sup>2</sup>,
  - Boote und Zubehör 800 m<sup>2</sup>,
  - Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse 200 m<sup>2</sup>,
  - Campingartikel/ Caravanzubehör 200 m<sup>2</sup>,
  - Eisenwaren/ Beschläge 200 m<sup>2</sup>,
  - Farben/Lacke/Tapeten 200 m<sup>2</sup>,
  - Fliesen 200 m<sup>2</sup>,
  - Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) 800 m<sup>2</sup>,
  - Getränke in Getränkemärkten 200 m<sup>2</sup>,
  - Haushaltselektrogroßgeräte 200 m<sup>2</sup>,
  - Heizungen/Kamine/Kachelöfen 400 m<sup>2</sup>,
  - Holz 1.000 m<sup>2</sup>,
  - Installationsmaterial 200 m<sup>2</sup>,
  - Kinderwagen/ -sitze 200 m<sup>2</sup>,
  - Kfz-Teile und Zubehör 200 m<sup>2</sup>,
  - Lampen/Leuchten/Beleuchtungskörper 200 m<sup>2</sup>,
  - Maschinen/Werkzeuge 200 m<sup>2</sup>,
  - Matratzen 200 m<sup>2</sup>,

- Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel 2.000 m²,
- motorisierte Fahrzeuge 1.000 m²,
- Motorradbedarf 200 m²,
- Nähmaschinen 100 m²,
- Rollläden und Markisen 400 m²,
- Teppiche 200 m²,
- Zoobedarf 200 m².

Die vorgenannten Verkaufsflächen sind in den SO 1 bis SO 23 als Verkaufsflächenzahlen festgesetzt.

1.1.2.2 Bei Überschreitung der in Ziffer 1.1.2.1 genannten Größenordnungen ist eine Umnutzung von auswirkungsrelevanten in nicht auswirkungsrelevante Sortimente und von nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten in andere nicht auswirkungsrelevante Sortimente ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) im jeweiligen Sondergebiet unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auftreten.

1.1.2.3 Umnutzungen in auswirkungsrelevante Sortimente sind unzulässig.

### **1.1.3 Unzulässige Nutzungen**

In den SO 1 bis SO 23 sind unzulässig, soweit nicht ausdrücklich zugelassen,

1.1.3.1 die Errichtung und der Betrieb von sonstigen Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind;

1.1.3.2. sonstige Einzelhandelsbetriebe

### **1.1.4 Ausnahme Transferregelungen Verkaufsflächen**

1.1.4.1 Innerhalb eines Sondergebietes und zwischen zwei Sondergebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans können unter Einhaltung der folgenden Voraussetzungen festgesetzte Verkaufsflächen übertragen (transferiert) werden: Ausnahmsweise ist die Erhöhung von Verkaufsflächen um bis zu 800 m² auf einem Grundstück zulässig (aufnehmendes Grundstück), wenn auf einem anderen Grundstück in demselben oder in einem anderen Sondergebiet des Bebauungsplans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ die Verkaufsflächen in derselben Größe durch Verzicht vermindert werden (abgebendes Grundstück) und dies durch Baulast auf dem abgebenden Grundstück gesichert wird – Transferregelung – (§ 31 Abs. 1 BauGB). Die Erhöhung und Verminderung sind in Quadratmeter-Verkaufsfläche (m², VKF) zu bestimmen und in die Verkaufsflächenzahlen für das abgebende und aufnehmende Grundstück umzurechnen und in die Baulast aufzunehmen.

1.1.4.2 Diese Transferregelung ist sowohl an die Größe der zu übertragenden zulässigen Verkaufsfläche als auch an das betreffende im Bebauungsplan für die zu übertragende Fläche festgesetzte Sortiment gebunden. Sortimentsänderungen, sind im Zuge der Transferregelung nicht zulässig. Unzulässig ist, transferierte Verkaufsflächen weiter zu übertragen.

### 1.1.5 Haupt- und Randsortimente

1.1.5.1 Hauptsortimente sind die in den einzelnen Sondergebieten jeweils festgesetzten Sortimente. Randsortimente sind die nicht festgesetzten Sortimente.

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<sup>2</sup> oder weniger, so gilt diese Beschränkung nicht (Bagatellgrenze);

1.1.5.2.2 nicht auswirkungsrelevante Randsortimente unter Anrechnung auf die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche bis zu den in Ziffer 1.1.2.1 genannten Verkaufsflächen der dort aufgeführten Sortimente in entsprechender Anwendung der Ziff. 1.1.2.2 zulässig;

1.1.5.2.3 diese, sofern deren konkret festgesetzte Verkaufsfläche geringer ist als die nach 1.1.5.2.1 zulässige Größe des entsprechenden Randsortiments, als Randsortiment mit identischem Sortiment zulässig (Umwandlung), wenn die Gesamtverkaufsfläche und Verkaufsflächenregelungen nach 1.1.5.2.1 eingehalten werden.

1.1.5.3 Sind nicht auswirkungsrelevante Hauptsortimente festgesetzt, sind

1.1.5.3.1 auswirkungsrelevante Randsortimente unter Anrechnung auf die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche bis zu 10 % der Verkaufsfläche/Verkaufsflächenzahl der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zulässig, wenn sie im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen; dabei darf ein einzelnes Randsortiment 4 % der genannten Gesamtverkaufsflächen nicht überschreiten; beträgt die Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente 80 m<sup>2</sup> oder weniger, so gilt diese Beschränkung nicht (Bagatellgrenze). Ein funktionaler Zusammenhang setzt insbesondere einen technischen-unterstützenden, auf Arbeitsabläufe und Sicherheitsvorkehrungen begründeten Bezug zwischen Haupt- und Randsortiment voraus.

1.1.5.3.2 nicht auswirkungsrelevante Randsortimente unter Anrechnung auf die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche bis zu den in Ziffer 1.1.2.1 genannten Verkaufsflächenengrößen der dort genannten Sortimente in entsprechender Anwendung der Ziff. 1.1.2.2 zulässig.

1.1.5.4 Bestehen in einem Sondergebiet mehrere Einzelhandelsbetriebe, errechnet sich die zulässige Haupt- und Randsortimentsfläche aus der Verkaufsfläche des einzelnen Betriebes. Ein Einzelhandelsbetrieb im Sinne dieser Regelung ist ein Betrieb, der selbstständig, d.h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Dazu muss der Einzelhandelsbetrieb jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben; er muss unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.

### 1.1.6 Sortimentsliste Ostseepark

Den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ wird die folgende Sortimentsliste „Ostseepark“ zugrunde gelegt:

<b>A</b>	<b>auswirkungsrelevante Sortimente</b>
<b>1</b>	Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten)
<b>2</b>	Drogeriewaren (inkl. Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)
<b>3</b>	Papier, Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf ohne Bürobedarf/ Organisationsmittel mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung
<b>4</b>	Pharmazeutika
<b>5</b>	Schnittblumen, Floristik, Topfblumen für den Innenbereich
<b>6</b>	Zeitungen/ Zeitschriften
<b>7</b>	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren
<b>8</b>	Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik
<b>9</b>	Bilder, Rahmen
<b>10</b>	Briefmarken, Münzen
<b>11</b>	Bücher/ Antiquariat
<b>12</b>	Bürobedarf/ Organisationsmittel mit überwiegend gewerbli. Ausrichtung/ Büromaschinen
<b>13</b>	Elektroartikel, -zubehör, Elektronikwaren
<b>14</b>	Erotikartikel
<b>15</b>	Fahrräder und Zubehör
<b>16</b>	Foto/ Video und Zubehör
<b>17</b>	Geschenkartikel
<b>18</b>	Glas/ Porzellan/ Keramik
<b>19</b>	Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zubehör
<b>20</b>	Haushaltselektrokleingeräte
<b>21</b>	Haushaltswaren
<b>22</b>	Kommunikationselektronik/ Computer
<b>23</b>	Kosmetika/ Parfümerieartikel
<b>24</b>	Kunstgegenstände/ Kunstgewerbe
<b>25</b>	Musikinstrumente, Musikalien u. Zubehör
<b>26</b>	Optik/ Hörgeräteakustik/ Sanitätsbedarf
<b>27</b>	Orthopädische Artikel
<b>28</b>	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen)
<b>29</b>	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf
<b>30</b>	Sportartikel inkl. Sportgroßgeräte
<b>31</b>	Uhren/ Schmuck/ Silberwaren
<b>32</b>	Wolle, Stoffe, Handarbeiten, Kurzwaren, Hüte, Schirme
<b>33</b>	Waffen, Jagd-, Reit- und Angelbedarf

<b>B</b>	<b>nicht auswirkungsrelevante Sortimente</b>
<b>1</b>	Baustoffe/ Bauelemente
<b>2</b>	Bad- und Sanitärbedarf

3	Bodenbeläge
4	Fliesen
5	Boote und Zubehör
6	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
7	Campingartikel, Caravanzubehör
8	Eisenwaren, Beschläge
9	Farben, Lacke, Tapeten
10	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)
11	Getränke in Getränkemärkten
12	Haushaltselektrogroßgeräte
13	Heizungen, Kamine, Kachelöfen
14	Holz
15	Installationsmaterial
16	Kinderwagen/ -sitze
17	Kfz-Teile und Zubehör
18	Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper
19	Matratzen
20	Maschinen, Werkzeuge
21	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel
22	motorisierte Fahrzeuge
23	Motorradbedarf
24	Nähmaschinen
25	Rollläden u. Markisen
26	Teppiche
27	Zoobedarf

## 1.2 Art der baulichen Nutzung Sondergebiete SO 1 bis SO 23

Die Flächengrößen, denen die Verkaufsflächenzahlen zu Grunde liegen, sind der Tabelle Verkaufsflächen / Verkaufsflächenzahlen (Anlage Begründung) zu entnehmen.

### 1.2.1 Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (ehemals Max Bahr; künftig Möbel)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4204 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziffer 1.1.5.

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3871,
- B18 Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0147,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0140.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0624,

- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0499,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0499,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0499,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0250,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0624,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1245,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0624,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0062,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0250,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,7304 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 6.754 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4204.

### **1.2.2 Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Einzelhandel / Drogerie“ (derzeit Rossmann)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2604 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A2/A23 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2031,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 0,0222,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0111,
- A29 Spielwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0095,

- A3 Schreibwaren/Zeitschriften mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0063,
- A7 Bekleidung, Wäsche/Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A11 Bücher/Antiquariat mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0032.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3023,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2418,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2418,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2418,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1209,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3023,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6046,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3023,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0302,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1209,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605.

Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 3,5369 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 861 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2604.

### 1.2.3 Sondergebiet SO 3 „Großflächiger Einzelhandel/ Lebensmittel“ (derzeit Lidl)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,460 für die folgend genannten Hauptsortimente

- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1182,
- A2/A23 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0049,
- A21 Haushaltswaren A29 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0006,
- A6 Zeitungen/ Zeitschriften mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0004.

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 0,0009.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1177,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0941,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0941,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0941,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0471,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1177,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2353,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1177,

- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0118,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0471,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 1,3768 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.241 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,1460.

#### **1.2.4 Sondergebiet SO 4.1 „Großflächiger Einzelhandel/Elektrofachmärkte“ (derzeit Medimax)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3290 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A22 Kommunikationselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1012,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0870,
- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0854.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0506,
- Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0047.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3013,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2410,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2410,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2410,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1205,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3013,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,

- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6026,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3013,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1205,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 3,5252 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.092 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3290.

#### **1.2.5 Sondergebiet SO 4.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Drogerie“ (derzeit DM)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4972 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A2/A23 Drogeriewaren/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4046,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0499,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0178,
- A 21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0178.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B 27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0071.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6784,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5427,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5427,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,

- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5427,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2714,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6784,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 1,3568,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6784,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0678,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2714,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 7,9376 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 733 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4972.

#### **1.2.6 Sondergebiet SO 5 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (Möbel/Poco/BOC)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7670 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A15 Fahrräder mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1322,
- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0165,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0152,
- A19 Haus-/Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0350,
- A22 Kommunikationselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0451,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0169,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0165,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0142,
- A18 Glas/ Porzellan/ Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0040,
- A16 Foto/ Video und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0033,

- A25 Kunstgegenstände mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0033,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,278,
- B3, B4 Bodenbeläge, Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0324,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl 0,0278,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0159,
- B18 Lampen/ Leuchten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0132,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0053,
- B2 Bad und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0033,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0033,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0026,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0023.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0630,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0504,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0504,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0504,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0252,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0630,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1259,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0630,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0063,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0252,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,7367 dieser B-Sortimente wird gedeckelt auf 12.181 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,7670.

### **1.2.7 Sondergebiet SO 6 „Großflächiger Einzelhandel/ Zoo und Schuhe“ (derzeit Fressnapf/Shoe 4 YOU)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3899 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1372,

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2258.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1504,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1203,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1203,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1203,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0602,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1504,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,

- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3008,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1504,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0150,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0602,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 1,7597 dieser B-Sortimente wird begrenzt auf 2.592 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3898.

### **1.2.8 Sondergebiet SO 7 „Großflächiger Einzelhandel/Schuhfachmarkt“ (derzeit Reno)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3340 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren 0,2899.
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0294.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4002,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3201,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3201,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3201,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1601,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4002,

- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,8003,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4002,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0400,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1601,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 4,6819 dieser B-Sortimente wird begrenzt auf 835 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3341.

#### **Sondergebiet SO 8 „Großflächiger Einzelhandel/ Baufachmarkt“ (derzeit Tedox/Rusta)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3240 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A19 Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0715,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0163,
- A2 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0118,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0103,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- A28 Schuhe und Lederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0046,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0023,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0020,
- A18 Glas/ Porzellan/ Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0020,
- A9 Bilder, Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0013,
- A24 Kunstgegenstände, Kunstgewerbe mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0013,
- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007,
- A3 Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B3 Bodenbeläge und Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0412,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0408,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0359,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0333,
- B18 Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0183,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0147,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0065,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0010,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0023.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0622,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0498,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0498,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0498,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0249,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0622,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1244,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0622,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,

- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0062,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0249,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,7278 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 5.209 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3240.

### **1.2.9 Sondergebiet SO 9 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Roller)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4624 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A19 Haus- und Heimtextilien mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0421,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0105,
- A9 Bilder, Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0068,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0030,
- A18 Glas/Porzellan/Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0023,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0023.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3421,
- B18 Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0120,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0120,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0117,
- B3 Bodenbeläge und Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0053,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0038,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0026.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0716,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0573,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0573,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,

- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0573,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0286,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0716,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1432,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0716,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0072,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0286,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,8382 dieser B-Sortimente wird begrenzt auf 6.454 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4624.

#### **1.2.10 Sondergebiet SO 10.1 „Einkaufszentrum/ großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Real)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2456 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1293,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0154,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0148,
- A2 Drogeriewaren/ A23 Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0140,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0120,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0068,
- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0058,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0057,

- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0053,
- A22 Kommunikationselektronik/Computer mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0043,
- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0040,
- A30 Sportartikel inkl. Sportgroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0021,
- A3 Papier/Bürobedarf/Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0021,
- A6 Zeitungen/ Zeitschriften mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A11 Bücher/ Antiquariat mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A4 Pharmazeutika mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0014,
- A5 Schnittblumen, Floristik, Topfblumen für den Innenbereich mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007,
- A18 Glas/Porzellan/Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0009,
- A9 Bilder, Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0086,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör 0,0043,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0019,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0013,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0009.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0271,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0217,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0217,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0217,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0109,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0271,

- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0543,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0271,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0027,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0109,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,3176 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 9.047 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2456.

#### **1.2.11 Sondergebiet SO 10.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Kabs-Möbel)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7795 für das folgend genannte Hauptsortiment unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7795.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1918,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1535,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1535,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1535,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,

- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0767,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1918,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3837,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1918,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0192,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0767,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,2444 wird begrenzt auf 4.064 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, was einer Verkaufsflächenzahl von 0,7795 entspricht.

#### **1.2.12 Sondergebiet SO 11 „Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Matratzen-Concord, Laminat- und Parketthaus)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2268 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0206.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0783,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0969,

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1963,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1571,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1570,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,

- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1571,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0785,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1963,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3927,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1963,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0196,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0785,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,2973 wird begrenzt auf 1.155 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2268.

### **1.2.13 (nicht vergeben)**

### **1.2.14 Sondergebiet SO 13.1 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Dänisches Bettenlager)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2214 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0558,
- A.17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0077,
- A 21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0062,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0008.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1509.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1476,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1181,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1181,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1181,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0590,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1476,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2952,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1476,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0148,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0590,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 1,7267 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2214.

#### **1.2.15 Sondergebiet SO 13.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Bekleidungsfachmarkt“ (derzeit S.Oliver)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2469 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2422,

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0047.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1809,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1447,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1447,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1447,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0724,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1809,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3618,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1809,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0181,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0723,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,1165 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.365 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2469.

### **1.2.16 Sondergebiet SO 13.3 „Großflächiger Einzelhandel/ Bekleidungsfachmarkt/Schuhfachmarkt“ (derzeit TK-Maxx, Siemes Schuhcenter)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3735 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1530,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1497,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0173,
- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0063,
- A30 Sportartikel inkl. Sportgroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0063,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0042,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0042,
- A2/A23 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0026,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A9 Bilder u. Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A18 Glas/ Porzellan/ Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A3 Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0010,
- A31 Uhren/ Schmuck/ Silberwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0010,
- A26 Optik/ Hörgeräteakustik/ Sanitätsbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0005.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0163,
- B17 Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper 0,0026,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0010,
- B7 Campingartikel, Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0005,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0005.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0999,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0799,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0799,

- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0799,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0399,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0999,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1997,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0999,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0100,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0399,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200.

Die rechnerisch zulässige Verkaufsflächenzahl von 1,1691 für diese B-Sortimente wird gedeckelt auf 3.738 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, was einer Verkaufsflächenzahl von 0,3735 entspricht.

#### **1.2.17 Sondergebiet SO 13.4 „Großflächiger Einzelhandel/ Zoofachmarkt“ (derzeit Futterhaus)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3638 für das folgend genannte Hauptsortiment unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- B26 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3638.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2888,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2310,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,

- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2310,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2310,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1155,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2888,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5775,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2888,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0289,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1155,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 3,3786 dieser B-Sortimente wird begrenzt auf 1.260 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3638.

#### **1.2.18 Sondergebiet SO 13.5 „Großflächiger Einzelhandel/ Sonderpostenmarkt“ (derzeit Jawoll)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,9352 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss einer Fläche für Aktionswaren auf 15% der realisierten Gesamtverkaufsfläche von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1527,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0862,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulanzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0616,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0542,

- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- A2/A23 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0271,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0197,
- A18 Glas/Porzellan/Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0197,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0197,
- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0074,
- A3 Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0049,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0049,
- A9 Bilder u. Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0025.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2536,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0394,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0217,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0098,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0098,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0074,
- B18 Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0025,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0025.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0938,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,

- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4690,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0938,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,739 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 3.988 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,9352.

#### **1.2.19 Sondergebiet SO 13.6 „Großflächiger Einzelhandel/ Fahrradfachmarkt“ (derzeit Mega-Bike)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7736 für das folgend genannte Hauptsortiment unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7736.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4912,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3929,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3927,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3927,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1965,

- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4912,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,9823,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4912,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0491,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,01965,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 5,7466 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.575 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,7736.

#### **1.2.20 Sondergebiet SO 14 „Großflächiger Einzelhandel/ Lebensmittel“ (derzeit Aldi)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2578 für die folgend genannten Hauptsortimente

- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2138,
- A2/A23 Drogerie/ Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0086,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0021

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 0,0011.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2046,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1637,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1637,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,

- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1637,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0818,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2046,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4092,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2046,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0205,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0818,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,3941 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.260 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2578.

#### **1.2.21 Sondergebiet SO 15 „Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit O2, Tchibo, Depot)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3777 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Niederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1035,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1638,
- A18 Glas/Porzellan/Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- A22 Kommunikationselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0276,
- A19 Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0221,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0110,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0092,

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0037,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0037,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0018,
- A31 Uhren/ Schmuck/ Silberwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0018.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3506,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2805,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2805,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2805,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1403,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3506,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7013
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3506,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0351,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1403,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 4,1024 dieser B-Sortimente wird begrenzt auf 1.077 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3777.

### **1.2.22 Sondergebiet SO 16.1 „Großflächiger Einzelhandel/Möbelfachmarkt/ Bastelfachmarkt“ (derzeit HMC Möbel, Kunst und Kreativ)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4506 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1377,
- A3 Papier/ Büro/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0145,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0061,
- A9 Bilder und Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0048,

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2801.
- B18 Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0073.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2309,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1848,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1848,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1848,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0924,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2309,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4619,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2309,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0213,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0924,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,7021 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.951 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4506.

### **1.2.23 Sondergebiet SO 16.2 „Großflächiger Einzelhandel/Sonderpostenmarkt (derzeit TEDI)“**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3764 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1526,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0774,
- A19 Haus- und Heimtextilien mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0315,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0287,
- A3 Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0229,
- A18 Glas/ Porzellan/ Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0229,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulanzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0115,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Niederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0086,
- A2/A23 Drogerie/ Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0057.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4550,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3640,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3640,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,

- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3640,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1820,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4550,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,9099,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4550,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0455,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1820,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 5,3230 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 827 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3763.

#### **1.2.24 Sondergebiet SO 16.3 „Großflächiger Einzelhandel/Spielwarenfachmarkt“ (derzeit Spiele Wagner)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3479 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2874,
- A28 Schuhe, Lederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0242,
- A11 Bücher/ Antiquariat mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0067,
- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0027.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2558,

- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2047,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2047,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2047,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1023,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2558,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5116,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2558,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0256,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1023,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,9931 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.360 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3479.

#### **1.2.25 Sondergebiet SO 16.4 „Großflächiger Einzelhandel/Sonderpostenbaumarkt/Küchenstudio/Stoffe“ (derzeit Sonderpreis Baumarkt, Der Stoff und Küchendesign Schwentinental)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3364 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A32 Stoffe, Wolle und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0773,
- A2/A23 Drogerie/ Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0008,
- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0008,

- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0008.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0817,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0575,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0426,
- B24 Nähmaschinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0296,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0058,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0041,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- B18 Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0008.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1566,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1253,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1253,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1253,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0626,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1566,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3113,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1566,

- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0157,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0626,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 1,8318 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 2.148 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3364.

#### **1.2.26 Sondergebiet SO 17 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Media Markt, Big Deal, Bo-Design)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4701 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1343,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Niederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0479,
- A22 Kommunikationselektronik/ Computer mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0448,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0342,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0140,
- A16 Foto/Video und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0088,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulanzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0009.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1668,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0184.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0836,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0669,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0669,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,

- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0669,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0334,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0836,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1672,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0836,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0084,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0334,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167.

Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,9781 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 5.624 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das einer Verkaufsflächenzahl von 0,4701.

### **1.2.27 (nicht vergeben)**

### **1.2.28 Sondergebiet SO 19 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Vodafone, CB-Modemarkt, Hess-Schuhe, Intersport-Vosswinkel)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6192 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4190,
- A22 Kommunikationselektronik/ Computer mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0051,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0727,
- A30 Sportartikel (inkl. Großgeräte) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1224.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0806,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0645,

- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0645,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0645,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0322,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0806,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1612,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0806,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0081,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0322,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,9428 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 7.684 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,6192.

#### **1.2.29 Sondergebiet SO 20.1 „Großflächiger Einzelhandel Bekleidungsfachmärkte“ (derzeit Takko)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2487 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2475,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0012.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0938,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4690,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0938,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,7439 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.061 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2487.

### **1.2.30 Sondergebiet SO 20.2 „Großflächiger Einzelhandel/Schuhfachmarkt (derzeit Deichmann)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4303 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4246,

- A30 Sportartikel inkl. Großgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0057.
- Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5464,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4372,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4372,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4372,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2186,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5464,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 1,0929,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5464,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0546
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2186,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 6,3934 für diese B-Sortimente wird gedeckelt auf 788 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4306.

### **1.2.31 Sondergebiet SO 21 „Einkaufszentrum/ Bekleidungsfachmärkte“ (derzeit Gerry Weber, Baby-Garage, T-Punkt)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2914 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1602,
- A22 Kommunikationselektronik/Computer mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0610,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0076
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0625.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3632,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2906,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2906,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2906,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1453,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3632,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7265,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3632,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0363,

- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1453,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 4,2499 wird begrenzt auf 802 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2914.

### **1.2.32 Sondergebiet SO 22 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Baltic-Center)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 1,2460 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6055,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0445,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulanzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0259,
- A19 Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0237,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0163,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0104,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0074,
- A3 Papier/Büro/Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0067,
- A18 Glas/ Porzellan/ Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0030,
- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0022,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0022,
- A2/A23 Drogerie/ Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0015,
- A31 Uhren/ Schmuck/ Silberwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0015,
- A26 Optik/ Hörgeräteakustik/ Sanitätsbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0009,
- A11 Bücher/ Antiquariat mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4811
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0059,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0030,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1412,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1130,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1130,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1130,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0565,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1412,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2822,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1412,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0141,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0565,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 1,6521 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 8.824 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 1,2460.

### **1.2.33 Sondergebiet SO 23 „Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Orion, K+M Computer)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1551 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A22 Kommunikationselektronik/Computer bis zu einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1127,

- A14 Erotikartikel bis zu einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0424.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2787,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2230,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2230,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2230,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1115,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2787,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5574,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2787,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0279,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1115,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557.

Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 3,2609 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 557 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,1551.

### **1.3 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiete**

#### **1.3.1. Zulässig sind gemäß § 8 BauNVO**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe
- Autohäuser, Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen,
- 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 m<sup>2</sup> ohne Sortimentsbeschränkung zulässig.

#### **1.3.2. Ausnahmsweise nach § 31 Abs. 1 BauGB 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 m<sup>2</sup> nicht überschreitet; dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk.

#### **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.

### **1.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen wie z.B. Fahnenmaste, Leuchtmasten, Unterstände für Einkaufswagen, Imbissstände, Ausstellungsstücke wie Carports oder Gartenhäuser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise ist je Sondergebiet ein Werbepylon/ Werbeturm zulässig.

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

Für die Begrenzung aller anderen Nebenanlagen gilt eine Höhe von max. 5 m über Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnen.

## 1.5 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 22 und 23 BauNVO und § 31 BauGB)

- 1.5.1 In den Sondergebieten wird gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenze die Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
- 1.5.2 Gemäß § 19 (4) 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- 1.5.3 Im SO 1 wird gemäß § 16 BauNVO eine maximale Gebäudeoberkante (OK = höchster Punkt der Dachkonstruktion) von 15,00 m und im SO 8 eine maximale Gebäudeoberkante von 22,00 m über den in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkten festgesetzt. Für das SO 1 gilt der Höhenbezugspunkt (HBPK) auf der Mergenthalerstraße (Achse der Straßenoberflächenkante). Für das SO 8 gilt der HBPK auf der Kieler Straße (Achse der Straßenoberflächenkante). Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlage, Aufzugsaufbauten) um bis zu 3 m auf max. 20 % der Dachfläche überschritten werden (§ 31 Absatz 1 BauGB).
- 1.5.4 In den Sonstigen Sondergebieten wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand Längen von über 50 Meter aufweisen dürfen.

## 1.6 Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder erforderlicher Rodung ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz vorzunehmen. Die Pflanzqualitäten sind wie folgt zu wählen: Heister/Sträucher: 2-3 xv Wurzelware. Zur Anwendung kommt die nachfolgende Pflanzliste.

### Pflanzlisten , beispielhafte Aufzählung

<b><u>Straßenbäume</u></b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Roßkastanie
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuß
Obstbäume als Hochstamm	

<u>Bäume</u>		<u>Sträucher</u>	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuß
Fagus sylvatica	Buche	Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Hedera helix	Gemeiner Efeu
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Lonicera periclymenum	Wald- Geißblatt
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche	Rhamnus frangula	Faulbaum, Pulverholz
		Rosa canina agg.	Hunds-Rose
		Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### 1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 24 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude mit Aufenthaltsräumen zu schaffen. Die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Nachweis auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

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

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

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

## 1.8 Hinweise

### 1. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt, besteht nach dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein“ die Verpflichtung, dies umgehend der oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 15 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG Schleswig-Holstein). Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 Abs. 3 DSchG Schleswig-Holstein).

### 2. Kampfmittel

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

### 3. DIN-Normen

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

### 4. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Es besteht eine grundsätzliche Prüf- und Erkundungspflicht durch den Bauherrn. Frühzeitig vor Baubeginn sind entsprechende Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Leitungsträgern zu führen.

### 5. Kulturdenkmale (§ 15 DSchG)

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 6. Richtfunktrasse Radaranlage Brekendorf

Das Plangebiet liegt im Interessenbereich der Luftverteidigungsradaranlage Brekendorf. Bereiche einer militärischen Richtfunktrasse (262 SH) sind ebenfalls betroffen.

### 7. Bahntrasse / Schutzanweisungen

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und

die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

#### 8. Einzelhandelsbetrieb

Einzelhandelsbetriebe im Sinne dieser Regelung ist ein Betrieb, der selbstständig, d.h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Hilfe muss der Einzelhandelsbetrieb jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben; er muss unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können, abgeleitet aus einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 14.04), juris Rn. 20.

### **1.9 Nachrichtliche Übernahmen**

#### Hochspannungsleitung

Die vorhandene 110-KV-Leitung wird als oberirdische Hauptversorgungsleitung gekennzeichnet. Innerhalb der beidseitigen Schutzstreifenbereiche sind die nach DIN EN 50341-1 geforderten Bauhöhenbeschränkungen (mx. 52,50 m ü. NHN) zu beachten. Erforderliche Abstände müssen im Einzelfall überprüft und abgestimmt werden.

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

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden. Bei dem Betrieb von Baustellen in oder im näheren Umkreis des Leitungsschutzbereiches ist für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände die DIN VDE 0105/10.97 einzuhalten.

---

## **2 Tabellen Verkaufsflächen, Verkaufsflächenzahlen, Umnutzungswerte B-Sortimente**

---

## **2.1 Tabelle Verkaufsflächen und Verkaufsflächenzahlen**

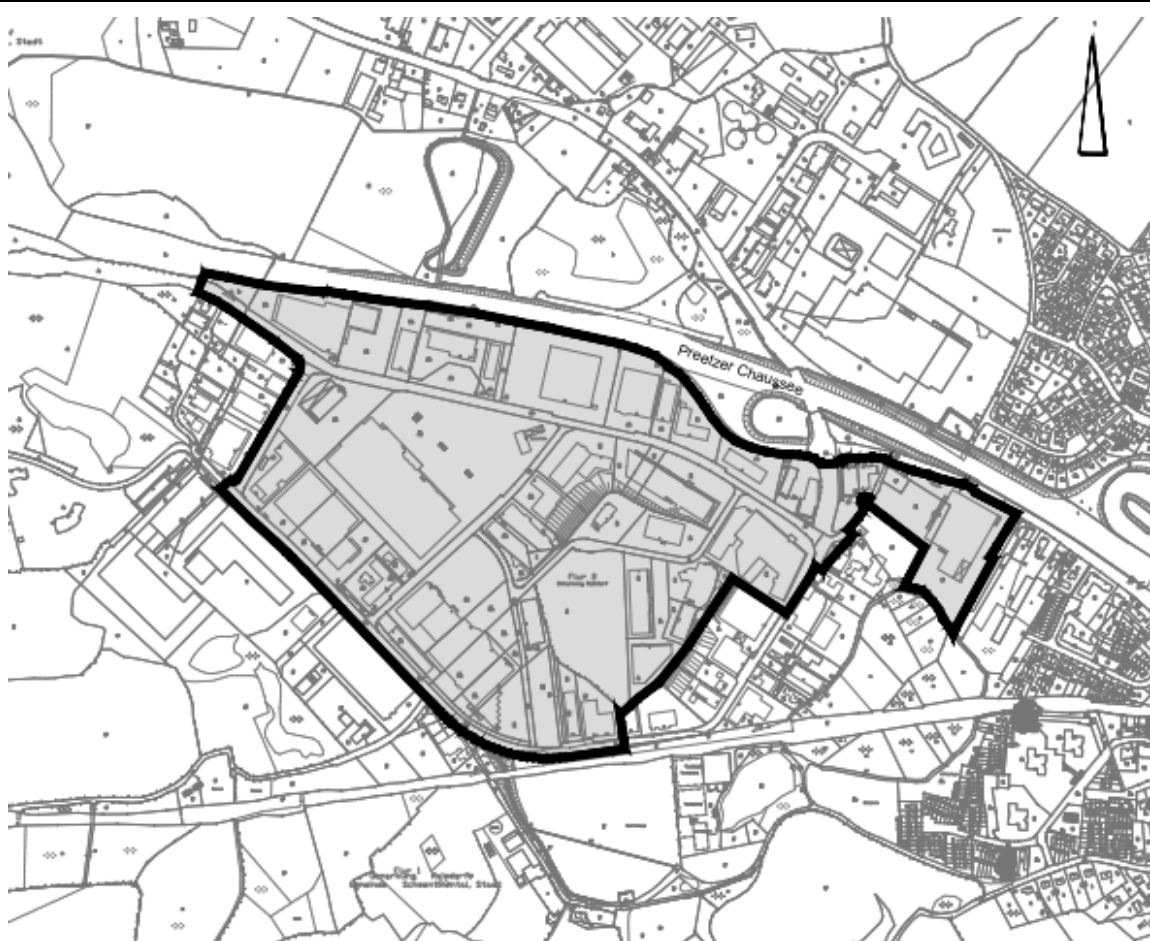
## **2.2 Tabelle Umnutzungswerte B-Sortimente**

# Stadt Schwentinal

Kreis Plön

## Bebauungsplan Nr. 69

„Kernbereich Ostseepark“



**Begründung mit Umweltbericht**

**Fassung für den Satzungsbeschluss  
17.03.2021**

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0  
Telefax 0441/97 174 -73

Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für  
räumliche Planung  
und Forschung



<b>Teil I: Ziele, Rahmenbedingungen, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>1</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass - Erfordernis der Planung	1
1.2 Planungsrahmenbedingungen	4
1.2.1 Rechtsgrundlagen	4
1.2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.2.3 Räumliche Planungen	5
1.2.4 Beschreibung des Plangebietes	9
1.3 Methodik der Bearbeitung/Städtebaulicher Ansatz	10
<b>2 Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b>	<b>13</b>
2.1 Relevante Abwägungsbelange	13
2.1.1 Auswirkungen der Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplangebiet	13
2.1.2 Private Belange - Sicherung des Bestandes der Handels- und Gewerbestrukturen	15
2.1.3 Verkehrliche Belange	15
2.1.4 Belange der Wasserwirtschaft	16
2.1.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse/ Immissionsschutz	18
2.1.6 Bodenschutz / Abfallrecht / Altlasten/ Bodendenkmalschutz	19
2.1.7 Belange der Archäologie/ Denkmalschutzes	21
2.1.8 Belange von Natur und Landschaft	21
2.1.9 Klimaschutz	24
2.2 Ergebnisse des Schluss-Gutachtens	24
<b>3 Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>30</b>
3.0 Grundbegriffe und -regelungen der Bebauungsplanfestsetzungen	30
3.0.1 Begriffsbestimmungen dieses Bebauungsplans	31
3.1 Allgemeine Festsetzungen für die Sonstigen Sondergebiete (SO)	38
3.1.1 Zulässige Nutzungen (Ziff. 1.1.1 der Bebauungsplanfestsetzungen)	38
3.1.2 Umnutzungen (Ziff. 1.1.2 der Bebauungsplanfestsetzungen)	38
3.1.3 Unzulässige Nutzungen (Ziff. 1.1.3 der Bebauungsplanfestsetzungen)	38
3.1.4 Ausnahme Transferregelungen Verkaufsflächen (Ziff. 1.1.4 der Bebauungsplanfestsetzungen)	38
3.1.5 Haupt- und Randsortimente (Ziff. 1.1.5 der Bebauungsplanfestsetzungen)	38
3.1.6 Sortimentsliste Ostseepark (Ziff. 1.1.6 der Bebauungsplanfestsetzungen)	38
3.2 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiete SO 1 bis SO 23	40
3.2.1 Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (ehemals Max Bahr; künftig Möbel) (1.2.1 der Bebauungsplanfestsetzung)	41
3.2.2 Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Einzelhandel / Drogerie“ (derzeit Rossmann) (1.2.2 der Bebauungsplanfestsetzung)	43
3.2.3 Sondergebiet SO 3 „Großflächiger Einzelhandel/ Lebensmittel“ (derzeit Lidl) (1.2.3 der Bebauungsplanfestsetzung)	44
3.2.4 Sondergebiet SO 4.1 „Großflächiger Einzelhandel/Elektrofachmärkte“ (derzeit Medimax) (Ziff. 1.2.4 der Bebauungsplanfestsetzungen)	45
3.2.5 Sondergebiet SO 4.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Drogerie“ (derzeit DM) (Ziff. 1.2.5 der Bebauungsplanfestsetzung)	47
3.2.6 Sondergebiet SO 5 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ ( Möbel/Poco/BOC) (Ziff. 1.2.6 der Bebauungsplanfestsetzung)	48
3.2.7 Sondergebiet SO 6 „Großflächiger Einzelhandel/ Zoo und Schuhe“ (derzeit Fressnapf/Shoe 4 YOU) (Ziff. 1.2.7 der Bebauungsplanfestsetzung)	50

3.2.8	Sondergebiet SO 7 „Großflächiger Einzelhandel/Schuhfachmarkt“ (derzeit Reno) (Ziff. 1.2.8 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	51
3.2.9	Sondergebiet SO 8 „Großflächiger Einzelhandel/ Baufachmarkt“ (derzeit Tedox/Rusta) (Ziff. 1.2.9 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	53
3.2.10	Sondergebiet SO 9 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Roller) (Ziff. 1.2.10 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	55
3.2.11	Sondergebiet SO 10.1 „Einkaufszentrum/ großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Real) (Ziff. 1.2.11 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	56
3.2.12	Sondergebiet SO 10.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Kabs-Möbel) (Ziff. 1.2.12 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	58
3.2.13	Sondergebiet SO 11 „Großflächiger Einzelhandel/ Baufachmarkt“ (derzeit Matratzen-Concord, Laminat- und Parketthaus) (Ziff. 1.2.13 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	59
3.2.14	(nicht vergeben, Ziff. 1.2.14 der Bebauungsplanfestsetzungen) .....	61
3.2.15	Sondergebiet SO 13.1 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Dänisches Bettenlager) (Ziff. 1.2.15 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	61
3.2.16	Sondergebiet SO 13.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Bekleidungsfachmarkt“ (derzeit S.Oliver) (Ziff. 1.2.16 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	62
3.2.17	Sondergebiet SO 13.3 „Großflächiger Einzelhandel/ Bekleidungsfachmarkt/ Schuhfachmarkt“ (derzeit TK-Maxx, Siemes Schuhcenter) (Ziff. 1.2.17 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	63
3.2.18	Sondergebiet SO 13.4 „Großflächiger Einzelhandel/ Zoofachmarkt“ (derzeit Futterhaus) (Ziff. 1.2.18 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	65
3.2.19	Sondergebiet SO 13.5 „Großflächiger Einzelhandel/ Sonderpostenmarkt“ (derzeit Jawoll) (Ziff. 1.2.19 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	66
3.2.20	Sondergebiet SO 13.6 „Großflächiger Einzelhandel/ Fahrradfachmarkt“ (derzeit Mega-Bike) (Ziff. 1.2.20 der Bebauungsplanfestsetzungen) .....	68
3.2.21	Sondergebiet SO 14 „Großflächiger Einzelhandel/ Lebensmittel“ (derzeit Aldi) (Ziff. 1.2.21 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	69
3.2.22	Sondergebiet SO 15 „Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit O2, Tchibo, Depot) (Ziff. 1.2.22 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	70
3.2.23	Sondergebiet SO 16.1 „Großflächiger Einzelhandel/Möbelfachmarkt/ Bastelfachmarkt“ (derzeit HMC Möbel, Kunst und Kreativ) (Ziff. 1.2.23 der Bebauungsplanfestsetzung) ..	72
3.2.24	Sondergebiet SO 16.2 „Großflächiger Einzelhandel/Sonderpostenmarkt (derzeit TEDI) (Ziff. 1.2.24 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	73
3.2.25	Sondergebiet SO 16.3 „Großflächiger Einzelhandel/Spielwarenfachmarkt“ (derzeit Spiele Wagner) (Ziff. 1.2.25 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	75
3.2.26	Sondergebiet SO 16.4 „Großflächiger Einzelhandel/ Sonderpostenbaumarkt/ Küchenstudio/Stoffe“ (derzeit Sonderpreis Baumarkt, Der Stoff und Küchendesign Schwentinental) (Ziff. 1.2.26 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	76
3.2.27	Sondergebiet SO 17 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Media Markt, Big Deal, Bo-Design) (Ziff. 1.2.27 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	77
3.2.28	(nicht vergeben - Ziff. 1.2.28 der Bebauungsplanfestsetzungen) .....	79
3.2.29	Sondergebiet SO 19 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Vodafone, CB-Modemarkt, Hess-Schuhe, Intersport-Vosswinkel) (Ziff. 1.2.29 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	79
3.2.30	Sondergebiet SO 20.1 „Großflächiger Einzelhandel Bekleidungsfachmärkte“ (derzeit Takko) (Ziff. 1.2.30 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	81
3.2.31	Sondergebiet SO 20.2 „Großflächiger Einzelhandel/Schuhfachmarkt (derzeit Deichmann) (Ziff. 1.2.31 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	82

3.2.32	Sondergebiet SO 21 „Einkaufszentrum/ Bekleidungsfachmärkte,Fachmarkt Kinderwagen/Kindersitze“ (derzeit Gerry Weber, Baby-Garage, T-Punkt-) (Ziff. 1.2.31 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	83
3.2.33	Sondergebiet SO 22 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Baltic- Center) (Ziff. 1.2.33 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	84
3.2.34	Sondergebiet SO 23 „Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Orion, K+M Computer) (Ziff. 1.2.34 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	86
3.3	Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiete (Ziff. 1.3 der Bebauungsplanfestsetzungen) .....	87
3.3.1	(1.3.1) Zulässig sind gemäß § 8 BauNVO .....	87
3.3.2	(1.3.2) Ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) zulässig sind .....	88
3.4	Nebenanlagen (Ziff. 1.4 der Bebauungsplanfestsetzungen) .....	88
3.5	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 22 und 23 BauNVO) (Ziff. 1.5 der Bebauungsplanfestsetzungen) .....	89
3.6	Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) (Ziff. 1.6 der Bebauungsplanfestsetzungen) .....	89
3.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 24 BauGB) (Ziff. 1.7 der Bebauungsplanfestsetzungen) .....	90
3.8	Hinweise und Begriffserläuterungen (Ziff. 1.8 der Bebauungsplanfestsetzungen) .....	91
3.9	Nachrichtliche Übernahmen (Ziff. 1.9 der Bebauungsplanfestsetzungen) .....	92
<b>4</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>94</b>
4.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	94
4.2	Ver- und Entsorgung .....	95
<b>Teil II:Umweltbericht .....</b>		<b>96</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>96</b>
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans .....	96
1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	97
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes .....	104
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>107</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	109
2.1.1	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	109
2.1.2	Fläche und Boden .....	112
2.1.3	Wasser .....	113
2.1.4	Landschaft/Ortsbild .....	114
2.1.5	Klima .....	114
2.1.6	Mensch .....	115
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	116
2.1.8	Wechselwirkungen .....	116
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	117
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	118
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden .....	118
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser .....	119
2.2.4	Auswirkungen auf Klima, Luft .....	120
2.2.5	Auswirkungen auf das Landschaft-/Ortsbild .....	120
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen .....	120
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	121
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	121
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen .....	121

2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	121
2.3.2	Eingriffsbilanzierung / Bemessen von externen Ausgleichsmaßnahmen .....	124
2.3.3	Artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis .....	125
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	126
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	127
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen .....	127
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>128</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	128
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	128
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen .....	130

### Anlagen:

- BIOPLAN Hammerich, Hinsch und Partner: Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark, Bereich Erdbeerberg“ der Stadt Schwentinental, Großharrig, aktualisierte Fassung 30.04.2020
- Verträglichkeitsuntersuchung für die nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 69 "Kernbereich Ostseepark" möglichen Erweiterungen im "Ostseepark" Acocella, Lörrach, 16.11.2020, im Folgenden: Schluss-Gutachten
- Masuch + Olbrisch Immissionsschutz, Schalltechnische Untersuchung für die Stadt Schwentinental, 20. April 2012
- Laim-Consult, Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ der Stadt Schwentinental, Stellungnahme zu Luftschadstoffimmissionen, 04.11.2020
- Hydraulische Überprüfung Dieselstraße in Schwentinental, B2K und dn Ingenieure GmbH, per Mail 02.09.2020
- Bewertung der berechneten Überstauungen im RW-Kanalnetz gem. Kap 6.3 der DWA-A 118 B-Plan 69, Stadt Schwentinental, b2k-dn Ingenieure GmbH, 16. März 2021
- Tabelle Verkaufsflächen und Verkaufsflächenzahlen, Stand 18.11.2020
- Tabelle Verkaufsflächenzahlen B-Sortimente, Umnutzungswerte Stand 18.11.2020
- Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ (Entwurf) Erläuterungen des Regelungsinhaltes der textlichen Festsetzungen anhand von Beispielen, Stadt Schwentinental, November 2020
- Bodenkundliche Bewertung des Flurstückes 7/11, Gemarkung Raisdorf, vor einer möglichen Bebauung, IGLU, Stadt Göttingen, 02.2021
- Verfahrensablaufschema bei der Beantragung von Bauanträgen

## Teil I: Ziele, Rahmenbedingungen, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 1 Einleitung

#### 1.1 Planungsanlass - Erfordernis der Planung

**1.1.1** Die Stadt Schwentimental mit rd. 13.600 Einwohnern ist 2008 aus der Fusion der früheren amtsfreien Gemeinden Raisdorf und Klausdorf (heute Ortsteile) entstanden und in der Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihrer Zuordnung zu den verschiedenen Stufen (Verordnung zum Zentralörtlichen System) vom 5. September 2019 als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft. Überregional bekannt ist die Stadt u.a. durch eines der größten Fachmarktzentren Deutschlands, den in den 1960er/ 70er Jahren ohne gültigen Bebauungsplan entstandenen "Ostseepark Schwentimental" mit über 90.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder Einzelhandelsfläche.

Im Zusammenhang mit der Forderung der Landesplanungsbehörde zur Aufstellung eines Bebauungsplans, der die raumordnungsrechtlichen Vorgaben einhält, wurde am 28.10.2014, berichtigt am 20.12.2016/12.01.2017 ein landesplanerisches Anpassungsverlangen – im Folgenden: **Anpassungsverlangen** – nach § 18 Abs. 5 LaPlaG i.V.m. § 1 Abs. 3 und 4 BauGB mit folgendem Wortlaut erlassen:

*I Landesplanerisches Anpassungsverlangen:*

- 1. Für den Kernbereich des „Ostseeparks“ im OT Raisdorf der Stadt Schwentimental (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 in Form der Teilbebauungspläne Nr. 57 A – D) ist unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Berücksichtigung der Bestandsituation des „Ostseeparks“ einer oder mehrere Bebauungspläne aufzustellen und in Kraft zu setzen. Bei der Aufstellung des oder der Bebauungspläne für den Kernbereich des „Ostseeparks“ sind abgeleitet aus der landesplanerischen Zielsetzung folgende Maßgaben zu erfüllen:*
  - a. Durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich auszuschließen. Zur Definition von zentrenrelevantem Einzelhandel ist die „Schwentimentaler Liste“ gemäß vorliegendem Entwurf der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 57 A – D der Stadt Schwentimental vom 23.05.2014 in die Festsetzungen einzubinden, soweit dort alle relevanten Sortimentsbereiche – auch der benachbarten zentralen Orte – erfasst sind.*
  - b. Die Stadt kann in diesem Rahmen bestandsbezogen Ausnahmen zulassen und im Rahmen des Grundgedankens des § 1 Abs. 10 BauNVO geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen bis zu 5% der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zulassen. Derartige Regelungen mit Bestandsbezug können sich nur auf die genehmigte tatsächliche und aktuell noch ausgeübte Nutzung beziehen. Bei Gebäuden mit Leerstand gilt dies*

*nur, soweit für die zuletzt ausgeübte Nutzung noch Bestandsschutz besteht.*

- c. Darüber hinaus kann die Stadt Ausnahmen für zentrenrelevante Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß vorliegendem Entwurf der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 57 A – D der Stadt Schwentinental vom 23.05.2014 (maximal 10% Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb) und die untergeordneten Verkaufsflächen für einen Tankstellen-Shop zulassen.*
- d. Bei Gebäuden mit Leerstand ist, soweit für die zuletzt ausgeübte Nutzung kein Bestandschutz mehr besteht, zentrenrelevanter Einzelhandel generell auszuschließen.*

Nach der Klage der Stadt Schwentinental wurde das Anpassungsverlangen durch das zwischenzeitlich rechtskräftige Urteil des VG Schleswig vom 14.03.2017 im Wesentlichen bestätigt.

Aufgehoben wurde Ziff. 1e des Anpassungsverlangens, die folgenden Wortlaut aufwies:

- e. Für bisher unbebaute bzw. nicht mit Einzelhandel belegte Flächen ist jeglicher Einzelhandel generell auszuschließen. Im Einzelfall können unter Beachtung der Ziele der Raumordnung flächenbegrenzt nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden.*

**1.1.2** Die bauleitplanerische Umsetzung der Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens (vgl. dazu das rechtskräftige Urteil des VG Schleswig (2 A 219/14 vom 14.03.2017, das die Rechtmäßigkeit des Landesplanerischen Anpassungsverlangens im Wesentlichen bestätigt; dort Seite 25), erfolgte im Rahmen eines kommunikativen und umfangreichen Abstimmungsverfahrens, an dem neben der Stadt Schwentinental, dem Kreis Plön und der Landeshauptstadt Kiel auch das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration - Landesplanungsbehörde und Referat für Städtebau und Ortsplanung - sowie ein Planungsbüro, ein Rechtsberatungsbüro und ein Fachgutachterbüro aus dem Bereich des Einzelhandels beteiligt waren.

**1.1.3** Wesentliches Ziel dieser Bauleitplanung ist die rechtlich erforderliche Überplanung des Gebietes und die Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens sowie dabei auch der bauplanungsrechtliche Schutz der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte gem. § 2 Abs. 2 BauGB durch die Regelung und Steuerung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Ostseeparks. Die Komplexität des Verfahrens, die in der Umsetzung des Landesplanerischen Anpassungsverlangens vor dem Hintergrund der abwägungsrechtlich relevanten, vom Bestand ausgehenden Rechtspositionen der einzelnen Eigentümer zu erfolgen hat, rechtfertigt die Dauer des Verfahrens.

**1.1.4** Um den Arbeitsumfang des zu erstellenden Einzelhandelsgutachtens sinnvoll zu spezifizieren und um eine Grundlage für die Beurteilung der Rechtssicherheit des Vorgehens zu erlangen, hatte das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung zunächst methodische Vorüberlegungen zum möglichen Vorgehen zusammengestellt (vgl. hierzu und zum Folgenden Schluss-Gutachten, S. 1f.).

Auf diesen basierend wurde das weitere Vorgehen vereinbart und vom Büro Dr. Acocella eine Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet, in deren Rahmen sortimentsbezogene, im Hinblick auf § 2 (2) BauGB verträgliche Obergrenzen abgeleitet wurden (Schluss-Gutachten, Kap. 7, insbes. Kap. 7.4). Dies diente in erster Linie zur Klärung der Frage, ob die durch das Anpassungsverlangen ermöglichten Erweiterungen im Ostseepark in Einklang mit § 2 (2) BauGB stehen, oder ob im B-Plan ergänzende Beschränkungen im Hinblick auf die Verträglichkeit erforderlich sind.

Als Grundlage dafür war zunächst darzulegen, welcher Bestand im Ostseepark tatsächlich vorhanden ist, da jede darüber hinausgehende Erweiterung - unabhängig davon, ob sie durch den Bestandsschutz gedeckt ist -, Auswirkungen auslöst. Darüber hinaus war zu klären, welche Erweiterungen das Anpassungsverlangen ermöglicht (Schluss-Gutachten, Kap. 5).

In diese Verträglichkeitsuntersuchung wurden die methodischen Vorüberlegungen zur Ableitung einer Sortimentsliste Ostseepark übernommen (Schluss-Gutachten, Kap. 4, insbes. Kap. 4.1).

U.a. auf Grundlage dieser (ursprünglichen) Verträglichkeitsuntersuchung wurden im Bauleitplanverfahren die Festsetzungen des B-Plans im Entwurf entwickelt.

In diesem Rahmen waren weitere Fragen vom Einzelhandelsgutachter zu beantworten, die zunächst - für die frühzeitige Beteiligung - in einer zusammenfassenden Stellungnahme zusammengeführt wurden. Zum einen betraf dies die Sortimentsliste Ostseepark, insbesondere auch den Vergleich mit dem Entwurf der landesplanerischen Leitsortimente (LEP), zum anderen die Frage einer vereinfachten Umnutzung zu nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten.

Schon für die Offenlage wurden sämtliche bisherigen Arbeiten des Büros Dr. Acocella in einem Schluss-Gutachten zusammengefasst - auch um den Umfang der Anlagen im Verfahren nicht allzu sehr auszuweiten. In diesem wurde über die Fragestellung der ursprünglichen Verträglichkeitsuntersuchung hinaus auch geprüft, ob durch die Festsetzungen des B-Plans eine unverträgliche Entwicklung des Ostseeparks ermöglicht wird (Schluss-Gutachten, Kap. 8, insbes. Kap. 8.2 zu den auswirkungsrelevanten Sortimenten). Dabei erfolgte keine Aktualisierung der Berechnungen zur Verträglichkeit (Schluss-Gutachten, S. 4).

Darüber hinaus wurde das Schluss-Gutachten an die inzwischen entwickelten Begrifflichkeiten des B-Plans, v.a. zur Definition von Randsortimenten, angepasst und es wurde zusätzlich auf einige in den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeführte Aspekte eingegangen.

Ergänzend wurde eine "Führung des Lesers" aufgenommen, indem - jeweils grau hinterlegt - eingangs eines Kapitels dessen Aufgabe und abschließend das Ergebnis dargelegt wurde.

Soweit im Folgenden von "Verträglichkeitsuntersuchung" die Rede ist, ist damit i.d.R. die ursprüngliche Untersuchung des Büros Dr. Acocella gemeint, die aber vollständig im Schluss-Gutachten enthalten ist.

**1.1.5** Aufbauend auf der ursprünglichen Verträglichkeitsuntersuchung werden die Rahmenbedingungen für einzelhandelsbezogenen Bebauungsplanfestsetzungen aufgezeigt.“

Zusammenfassend lassen sich die Inhalte der Planung wie folgt beschreiben:

- Planungsrechtliche Beschränkung der auswirkungsrelevanten Bestandsflächen mit zulässiger angemessener Entwicklung um 5% der Verkaufsfläche (Gesamtverkaufsfläche)
- Zulassung von auswirkungsrelevanten Randsortimenten auf bis zu 10% der jeweils vorhandenen Gesamtverkaufsfläche
- Flexibilisierungsregelungen über Umnutzungs-, Umwandlungs- und Flächentransferlösungen

- Sicherung der gewerblichen Entwicklung ohne Einzelhandelsnutzungen im Rahmen von Gewerbegebieten
- Erhaltung von landschaftsökologisch relevanten Elementen und Strukturen (Bereich „Erdbeerberg“)

#### **1.1.6**

Von zentraler Bedeutung für die Stadt ist die zukünftige Sicherstellung der wirtschaftlichen Bedeutung des „Ostseeparks“ auf der Basis der durch das landesplanerische Anpassungsverlangen raumordnungsrechtlich zugelassenen Erhaltungs- und Entwicklungsmöglichkeit unter gleichzeitiger Berücksichtigung der gemeindenachbarlichen Belange im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB.

Zusammenfassend ist auf die Bipolarität dieser Planung hinzuweisen; zum einen sind die Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens zu berücksichtigen und zum anderen ist die Verträglichkeit der Auswirkungen des Ostseeparks auf die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Städte und Gemeinde sicherzustellen.

Zum rechtlichen Hintergrund ist anzumerken, dass durch die Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens mit Aufstellung des B-Planes Nr. 69 den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB entsprochen wird, so dass die raumordnerischen Ziele erfüllt sind. Es geht dabei nicht um die Beurteilung der Frage, ob der Ostseepark in seiner heutigen Größe und Struktur (bzw. in der künftigen Größe und Struktur) den Zielen des Landesentwicklungsplanes entspricht, sondern darum, dass die mit dem landesplanerischen Anpassungsverlangen vorgegebenen Ziele durch die Inhalte des aufzustellenden B-Planes Nr. 69 umgesetzt werden.

Es ist im Hinblick auf § 2 (2) BauGB zusätzlich zu prüfen, ob Nachbargemeinden hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion und/ oder hinsichtlich der Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche durch eine dem Anpassungsverlangen entsprechende Erweiterung wesentlich beeinträchtigt werden können

Auf diesen Aspekt zielt der Schwerpunkt der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. A-cocella (Schluss-Gutachten) im Kern.

## **1.2 Planungsrahmenbedingungen**

### **1.2.1 Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG), und der Landesbauordnung (LBO) in den jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtsgültigen Fassungen.

### **1.2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Planbereich umfasst den Kernbereich des „Ostseepark“ im OT Raisdorf südlich der Bundesstraße 76.

Die genaue Umgrenzung sowie die Parzellennummern sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen; die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 34,53 ha.

### 1.2.3 Räumliche Planungen

#### 1.2.3.1 Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719), dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) des Landes Schleswig-Holstein (Reg.-Plan III Fortschreibung 2000, Amtsbl. Schl.-H. 2001 S. 49; sowie Berichtigung, Amtsbl. Schl.-H. 2001 S. 388).

Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 fließen als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in die Abwägung ein. Dabei entspricht insbesondere das Ziel 11 Z in Kapitel 3.10 ‚Einzelhandel‘ den Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens, wonach die bestehende Einzelhandelssituation am Standort Ostseepark unter der Maßgabe einer 5 %-igen Erweiterungsmöglichkeit für genehmigte Bestandsnutzungen Verkaufsfläche landesplanerisch zulässig sind.

Der für diesen Bereich anzuwendende Regionalplan befindet sich in einem Neuaufstellungsverfahren. Der derzeit wirksame Regionalplan III leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). In den Aussagen, in denen der Regionalplan III aus dem Jahr 2000, berichtigt 2001, vom Landesentwicklungsplan 2010 abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes 2010.

Der Regionalplan III trifft für die Stadt bzw. das Plangebiet insbesondere folgende Aussagen:

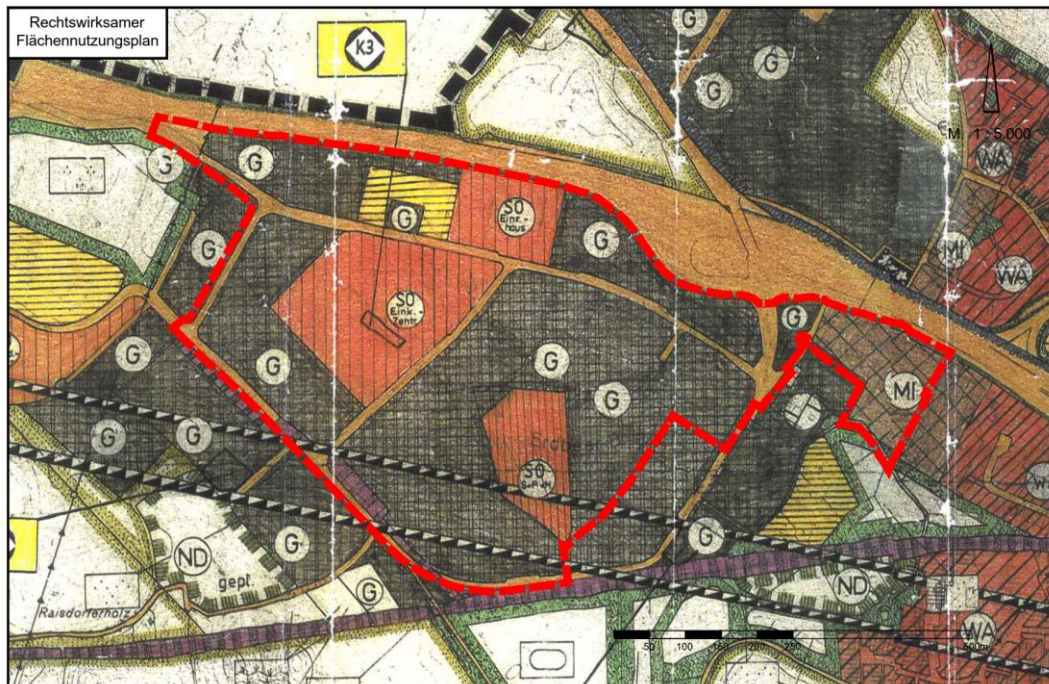
- Die Stadt liegt im 'Ordnungsraum' des Oberzentrums Kiel.
- Die Stadt ist ' Stadtrandkern II. Ordnung '.
- Die Stadt befindet sich auf der 'Siedlungsachse' Kiel-Preetz.
- Der nordöstliche Randbereich des Stadtgebietes grenzt an einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft'.
- Die Siedlungsachsenabgrenzung ist umgeben von einem Regionalen Grünzug.
- Im Südwesten und Osten des Stadtgebietes sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft festgelegt.

„Die zahlreichen großflächigen Einkaufseinrichtungen im „Ostseepark“, die eine deutliche überregionale Versorgungsfunktion haben, kennzeichnen diese Stadtrandgemeinde von Kiel. Sowohl eine Ausweitung der vorhandenen Verkaufsflächen als auch ein zentrenschädigender Qualitätssprung hinsichtlich der Sortimente wird in dem Gewerbegebiet auch mit Rücksicht auf das zentralörtliche System landesplanerisch nicht mehr für vertretbar gehalten. Um die negativen Folgen der Einzelhandelskonzentration in Raisdorf, insbesondere für die Versorgungsfunktionen der Landeshauptstadt Kiel und die benachbarten größeren zentralen Orte, in Grenzen zu halten, sollte eine Beschränkung der vorhandenen Geschosse, der Verkaufsflächen und der Sortimente in dem Gewerbegebiet im Rahmen einer „Bestandsplanung“ erfolgen. Um jedoch auch wirtschaftliche Belange zu berücksichtigen, sind den Betrieben in angemessenem Umfang Entwicklungsperspektiven einzuräumen, die es ermöglichen, dem räumlichen Gesamtgefüge mit der Landeshauptstadt Kiel und anderen zentralen Orten des Umlandes Rechnung zu tragen.“

Die Landesplanung hat mit Anpassungsverlangen vom 28.10.2014, berichtigt am 20.12.2016, berichtigt am 12.01.2017, die Stadt Schwentinental aufgefordert, eine rechtswirksame Bauleitplanung für den Kernbereich des „Ostseepark“ aufzustellen, um der dortigen ungesteuerten Einzelhandelsentwicklung unter außer Acht lassen der raumordnerischen Erfordernisse entgegenzuwirken. Dieses Anpassungsverlangen ist in der durch das Urteil des VG Schleswig vom 14.03.2017 bestätigten Fassung, vgl. oben 1.1.1 anzuwenden.

### 1.2.3.2 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf aus dem Jahr 1986 sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes weitgehend gewerbliche Nutzungen dargestellt. Lediglich für drei Flächen sind Sondergebiete mit folgenden Zweckbestimmungen ausgewiesen. Die Fläche mit dem Standort des Real-Marktes hat die Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“, die Fläche nördlich der Mergenthalerstraße war für ein „Einrichtungshaus“ bestimmt und der Bereich des „Erdbeerberges“ für ein Multi-Media-Komplex inklusive eines Hotels.



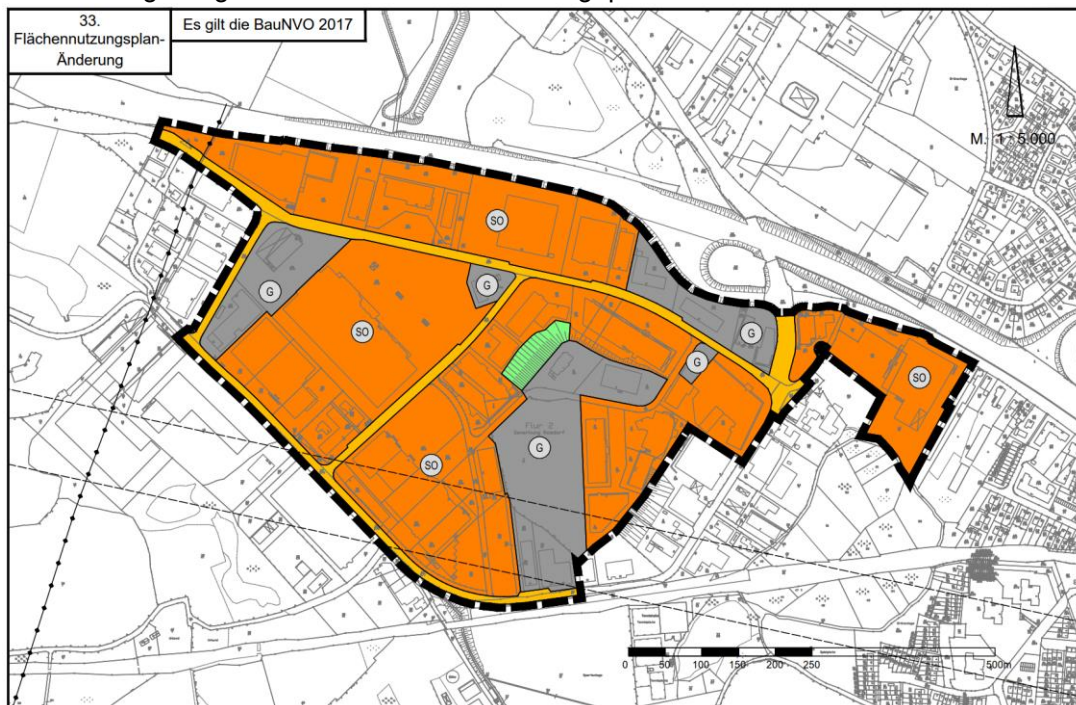
**Abbildung 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan, 1986**

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Raisdorf befindet sich parallel in Aufstellung und stellt für den „Ostseepark“ neben den Gewerblichen Flächen auch Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „nicht auswirkungsrelevanter großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ dar. Die Geltungsbereiche der 33. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 69 sind identisch. Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf liegt aktuell dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration zur Genehmigung vor.

Die Planungssicherungen in der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes können wie folgt zusammenfassend formuliert werden:

- Sicherung des bestehenden Einzelhandels mit einer verträglichen Entwicklungsoption von 5% (nichtauswirkungsrelevanter als auch auswirkungsrelevanter Einzelhandel).
- Sicherung der gewerblichen Nutzungen im Ostseepark, auch bei Aufgabe der Einzelhandelsnutzungen.
- Entwicklungsgebot für die nachgelagerte Bebauungsplanebene (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Die Darstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf gibt zwar eine Begrenzung durch die Sondergebiets-Zweckbestimmung vor; jedoch besteht aufgrund des Bestandschutzes das Recht, jeweils die gutachterlich als verträglich eingestuften Entwicklungsmöglichkeiten auf der Bebauungsplanebene umzusetzen.



**Abbildung 2: Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand November 2020**

### 1.2.3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der ehemaligen 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. Eine Ausnahme stellt der Erdbeerberg dar, der bis auf den östlichen Teilbereich (Stellplatzfläche) noch unverbaut ist. Es besteht aber eine vollständige Darstellung im Flächennutzungsplan und Planrecht nach § 34 BauGB, insofern besteht keine landschaftsplanerische Zielvorgabe.

Dennoch werden zu einzelnen Schutzgütern Aussagen zu dem Änderungsbereich aufgezeigt, die im Folgenden zusammengefasst werden:

- In der lokalklimatischen Einordnung des Gemeindegebietes wird das Plangebiet dem Gewerklimatop zugeordnet. Aufgrund hoch versiegelter Gewerbeflächen ein ungünstiges Klima und thermischer Lastrum mit ungünstigen Auswirkungen (erhöhte Temperaturen und schlechte nächtliche Abkühlungsleistung) möglicherweise auch auf angrenzende Bereiche. Die sich angrenzenden Bereiche werden dem Freiraumklimatop bzw. dem Parkklimatop zugeordnet.

- Im Rahmen der Konfliktanalyse ist innerhalb des Ostseeparks eine Altlastenfläche, bzw. ein kontaminierter Standort (K 3) verzeichnet, der den Bereich des Realgeländes mit der chemischen Reinigung umfasst.
- Die Landschaftsbildbewertung ordnet die Flächen des Ostseeparks dem Landschaftsbildraum 5 – sehr geringe Bedeutung (Gewerbegebiet) zu, mit Fernwirkung beeinträchtigender Bauwerke und Siedlungsteile sowie im Südwesten einem störenden Übergang des Siedlungsrandes.

Zu anderen Themenbereichen sind explizit keine Aussagen getroffen worden.

### **1.2.3.4 Bebauungspläne**

Für das Gewerbegebiet Raisdorf-West (Ostseepark) galt seit 1970 der Bebauungsplan Nr. 18. Nachdem der Landesraumordnungsplan 1979 neu gefasst wurde, mussten die Bauleitpläne der Gemeinde an die Ziele des Landesraumordnungsplanes angepasst werden. Diese Anpassung wurde mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 40 (1985, Geltungsbereich wie B-Plan Nr. 18) vorgenommen, allerdings hat sich dieser Plan aufgrund von Formfehlern (Bekanntmachungsmängel) als nichtig erwiesen. 1994 wurde die Aufhebung und Neuaufstellung des Planes beschlossen. Der neue B-Plan Nr. 40, in Kraft getreten 1997, umfasste nun nur noch Teilbereiche des ehemaligen Geltungsbereiches und zwar die Flächen südlich des sog. Erdbeerberges sowie die Grundstücke westlich und südlich der Gutenbergstraße. Teile der textlichen Festsetzungen wurden im Jahr 2000 durch das Schleswig-Holsteinische Obergericht für nichtig erklärt. Das restliche Gewerbegebiet wird seit der Aufhebung des B-Planes Nr. 18 nach dem Regelungsbereich des § 34 BauGB behandelt, 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 [...]“. Für den Planbereich des gesamten Ostseeparks besteht seit dem 23.05.2017 eine Veränderungssperre, die mit Datum vom 22.05.2019 um ein weiteres Jahr verlängert wurde.

Der Bereich des Ostseeparks wird durch den vorliegenden Plan neu geordnet; die Regelungen nach § 34 Abs. 3 BauGB sind zur Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung untauglich.

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

Mit diesem Bebauungsplan sind als wesentliche Planungsziele der Erhalt und die Entwicklung von Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO vorgesehen. Einzelhandelsbetriebe sind, abgesehen vom Bestand, ausgeschlossen.

#### Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Raisdorf-West, 1. Änderung“

Mit diesem Bebauungsplan sind als wesentliche Planungsziele im Planbereich in Ergänzung der Absicherung der gewerblichen Nutzungen im Sinne des § 8 BauNVO die Erweiterung eines Möbeleinzelhandelsbetriebes bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> einschließlich der üblichen Randsortimente bis 150 m<sup>2</sup> vorgesehen. Weiterhin wird der Handel mit Waren in einen räumlich funktionalen Zusammenhang gestellt und ist bis zu 200 m<sup>2</sup> bzw. 5% der Bruttogeschossfläche zulässig.

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

Der Bebauungsplan Nr. 1 umfasst das Gebiet nördlich der Bundesstraße 76. 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 Geltungsbereiches. Es wird der Straßenverlauf der Klausdorfer Straße nördlich des Kreisverkehrsplatzes, die Einmündung der Mergenthalerstraße auf den Kreisverkehr und der westliche Teil des Kreisverkehrsplatzes festgesetzt.

#### **1.2.4 Beschreibung des Plangebietes**

Es herrscht eine Agglomeration von unterschiedlichsten Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe vor, die durch gewerbliche Nutzungen (Autohäuser, Kfz-Betriebe, Fitness-Studios etc.) ergänzt werden. Die Gebäude- und Nutzungsstruktur stellt sich im Ostseepark als uneinheitlich dar. Die Nutzungsstruktur reicht von Gewerbe, über groß- und kleinflächigen Einzelhandel und Dienstleistungen bis zu einer gering ausgeprägten Wohnnutzung (überwiegend Betriebswohnungen). Es dominieren große, z.T. hallenartige Gebäude, die ohne klares städtebauliches Konzept und ohne Beziehung zueinander angeordnet sind.

Die bestehende gewerbliche Nutzung ist überwiegend an der Gebietsperipherie angesiedelt. Allerdings sind diese Bereiche auch mit Einzelhandel durchmischt. 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.

Auf einigen Flächen bestehen aktuell Leerstände, die gemäß Anpassungsverlangen ausschließlich mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wiederbelebt werden dürfen. Voraussetzung dafür ist, dass auch der Bestandschutz der Baugenehmigung für auswirkungsrelevante Sortimente nicht mehr besteht.

Die Flächen sind weitgehend versiegelt; lediglich der „Erdbeerberg“ als zentral gelegene, aufgrund eines stark hügeligen Geländes noch unbebaute Fläche, ist durch einen umfangreichen Gehölzbestand mit Ruderalfluren geprägt. Hier findet man bis auf wenige randliche Zierrasen- und Anpflanzbereiche an der Parkplatzanlage keine unversiegelten Flächen mehr vor.

Das Plangebiet ist über die B 76 an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über ein ausgebautes Straßensystem, das zu Spitzenzeiten hohe Verkehrsmengen bewältigen muss.



**Abbildung 3: Plangebiet mit Luftbild überlagert** (Abgrenzung des Geltungsbereiches schwarz gestrichelt), **Quelle: Stadt Schwentinental**

### 1.3 Methodik der Bearbeitung/Städtebaulicher Ansatz

#### 1.3.1

Das Anpassungsverlangen enthält die Vorgaben für die mögliche Entwicklung des Einzelhandelsbestandes. Die **Verträglichkeitsuntersuchung** des Büro Acocella hat verträgliche Entwicklung des Einzelhandels im Ostseepark einschließlich der Bemessung der Verkaufsflächen sowie der einzelnen Sortimente abgeleitet (Schluss-Gutachten, Kap. 7, insbes. Kap. 7.4) und dargelegt, dass zur Sicherung der Verträglichkeit im Sinne von § 2 (2) BauGB keine zusätzlichen Beschränkungen durch den B-Plan erforderlich sind.

In einem ersten Schritt wurden in der Verträglichkeitsuntersuchung die Bestandssituationen des Handels im Bebauungsplangebiet und in den Nachbarstädten und –gemeinden (Gemeinden Kiel – beschränkt -, Plön, Lütjenburg, Preetz, Schönberg, Heikendorf, Selent;) ermittelt und eine Einstufung und Differenzierung der einzelnen Sortimente vorgenommen. Basierend darauf wurde die **Sortimentsliste „Ostseepark“** (vgl. 1.1.6 der Bebauungsplanfestsetzungen) mit der Festlegung der auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimente erarbeitet und im kommunikativen Prozess (vgl. 1.1.2 Planbegründung) entwickelt.

Grundlage für die Verträglichkeitsuntersuchung war die Bestandserhebung sämtlicher vorhandener Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplangebiet (genehmigt, vorhanden, leerstehend mit Bestandschutz, siehe Schluss-Gutachten, Kap. 3.2.1) einerseits und solche im Untersuchungsgebiet (bestehend aus den Städten und Gemeinden Kiel – beschränkt -, Plön, Lütjenburg, Preetz, Schönberg, Heikendorf, Selent; siehe Schluss-Gutachten, Kap. 3.2.4, Seite 15f.) andererseits. Zur Bestandserhebung führt das Schluss-Gutachten in Kap. 3.2.5 (Seite 17) aus:

*Die Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet erfolgte im Zeitraum vom 07.05.-01.06.18 flächendeckend und sortimentsgenau, wobei alle Betriebe erfasst wurden. Damit liegt für alle Untersuchungsstädte/ -gemeinden eine einheitliche Grundlage vor.*

*Insbesondere im Hinblick auf (möglicherweise) zentrenrelevante Sortimente war eine la-  
gebezogene Erhebung erforderlich.*

*Die derzeitigen Umsätze des bestehenden Einzelhandels wurden auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit hochgerechnet, wobei die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt wurden.*

Soweit Baugenehmigungen für Einzelhandelsnutzungen vorliegen und Teile davon zurzeit nicht ausgeschöpft sind, wurde die baugenehmigte Fläche als Grundlage für die Bestandssituation genutzt. Das ergibt sich auch aus der Systematik des Anpassungsverlangens. Bis zur Fertigstellung des Schluss-Gutachtens hat sich diese Erweiterungsmöglichkeit auf gut 2.400 m<sup>2</sup> VKF reduziert, von denen rd. 1.225 m<sup>2</sup> VKF auf auswirkungsrelevante Sortimente entfallen, von denen wiederum rd. 1.015 m<sup>2</sup> VKF auf der Grundlage der Baugenehmigungen sortimentsgenau auf Sondergebiete verteilt wurden (Schluss-Gutachten, Kap. 5.2).

Erweiterungen gegenüber dem tatsächlich vorhandenen Flächenbesatz des Handels (ohne ungenutzte Baugenehmigungen und ohne entsprechend Anpassungsverlangen möglichen Erweiterungen um 5%) erzeugen Wirkungen in den benachbarten Kommunen, die wirkungsanalytisch untersucht und im Hinblick auf Grenzen der Verträglichkeit bewertet wurden. Um dieser Verträglichkeitsanforderung nachzukommen, wurden jeweils für Sortimentsgruppen maximale sortimentsbezogene verträgliche Verkaufsflächenerweiterungen abgeleitet (Schluss-Gutachten, Kap. 7.4 mit Tabelle 16).

Im Schluss-Gutachten (Kap. 5, insbes. 5.1-5.3) ist nachvollziehbar dargelegt, welcher Bestand im Ostseepark zugrunde zu legen ist. In Kap. 5.4 werden die möglichen Erweiterungen dargestellt.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass zwischen den städtebaulichen und den raumordnerischen Auswirkungen zu unterscheiden ist. Die städtebaulichen Auswirkungen leiten sich aus § 2 Abs. 2 BauGB ab, die raumordnungsrechtlichen sind durch das Anpassungsverlangen determiniert; vgl. Kap. 7.4 und Tabelle 16 des Schluss-Gutachtens mit nach dem Anpassungsverlangen zulässigen, deshalb durch den B-Plan ermöglichten und gemeindenachbarlich verträglichen Erweiterungen der Sortimente.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente stellt das Schluss-Gutachten einen verträglichen Erweiterungsspielraum dar (Schluss-Gutachten Kap. 7.4, Seite 62), sofern für die Verträglichkeit auf Umverteilungen von maximal 10% abgestellt wird; eine Einschränkung dieser Erweiterungsmöglichkeit nicht auswirkungsrelevanter Sortimente durch das Anpassungsverlangen ist nicht vorgegeben, aber städtebaulich aufgrund der gesamten Regelungen des Bebauungsplans erforderlich.

Dies stützt sich auf den städtebaulichen Grund, dass weitere Verkaufsflächen weitere auswirkungsrelevante Randsortimente ermöglichen würden, die aufgrund der Festsetzungen in den Sondergebieten 10% der Verkaufsfläche erreichen, die ihrerseits wiederum in der Summe zu negativen Auswirkungen führen könnten.

**1.3.1.1** Diese von ihren Auswirkungen her möglichen zusätzlichen Flächen nicht auswirkungsrelevanter Sortimente stehen für eine Umnutzung nach Ziff. 1.1.2.1 der Bebauungsplanfestsetzungen in den dort festgesetzten Größen und ausnahmsweise für die Erweiterung von Verkaufsflächen nicht auswirkungsrelevanter Flächen in größerem Umfang zur Verfügung, vgl. Bebauungsplanfestsetzung Ziff. 1.1.2.2. Damit sollen die bestehenden Einzelhandelsstandorte und -betriebe im Bebauungsplanangebiet gesichert und gestärkt werden.

**1.3.1.2** Die nach der vorstehenden Ziff. 1.3.1.1 verbleibenden Restflächen sind nicht abschließend in ihrer Größe zu bestimmen und werden deshalb nicht den bestehenden Baugebieten – nach welchem System auch immer – zugeordnet.

**1.3.1.3** Bei den auswirkungsrelevanten Sortimenten hat sich der Wert der möglichen Erweiterungen im Schluss-Gutachten rechnerisch auf rd. 13.780 m<sup>2</sup> VKF erhöht: Maximal um diesen Wert kann die gesamte Verkaufsfläche auswirkungsrelevanter Sortimente im Ostseepark in Übereinstimmung mit dem Anpassungsverlangen zunehmen.

Da der B-Plan keine neuen Betriebe ermöglicht, kann dieser Wert nicht überschritten werden.

Tatsächlich wird dieser Wert deutlich unterschritten werden:

- Nicht alle Betriebe werden bei sämtlichen auswirkungsrelevanten Sortimenten die maximal ermöglichte Erweiterung um 5% ausschöpfen,
- aller Wahrscheinlichkeit nach werden nicht alle derzeit ungenutzten genehmigten Verkaufsflächen realisiert,
- insbesondere aber werden sicherlich nicht alle Betriebe die Möglichkeit wahrnehmen, 10% ihrer Verkaufsfläche mit auswirkungsrelevanten Randsortimenten belegen.

Selbst für den Maximalwert von knapp 14.000 m<sup>2</sup> VKF weist die Verträglichkeitsuntersuchung nach, dass eine Verträglichkeit gegeben ist (Schluss-Gutachten, Kap. 7.4 sowie 8.2, insbes. Kap. 8.2.3).

**1.3.1.4** Es werden aus den vorgenannten Gründen auch keine Flächen für Einzelhandel in Gewerbegebieten zugelassen, in denen bisher kein Einzelhandel vorhanden ist.

Dies geschieht auch aus dem städtebaulichen Grund, dass die Gewerbegebietsflächen für gewerbliche Nutzungen weiter zur Verfügung gestellt werden und bleiben sollen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen auf Gewerbegrundstücken würde zu einem anderen Gefüge der Grundstückspreise führen können, die der Ansiedlung von Gewerbebetrieben entgegensteht.

**1.3.1.5** Letztlich spricht auch ein festsetzungstechnischer Grund für den Verzicht auf weitere Verkaufsflächen in Gewerbegebieten: Der gesamte Bebauungsplan ist geprägt von dem Landesplanerischen Anpassungsverlangen, das zur Folge hat, dass sämtliche Einzelhandelsfestsetzungen vom (definierten) Bestand ausgehend die Erweiterungsmöglichkeiten und -beschränkungen mit den Mitteln des Bauplanungsrechtes bestimmen und festsetzen. Dazu werden, ausgehend vom Bestand, Sondergebiete mit Verkaufsflächenzahlen, einschließlich zulässiger Erweiterungen auswirkungsrelevanter Randsortimente mit der Möglichkeit von Umwandlungen festgesetzt. Dieses für die Sondergebiete durchgehend angewandte System lässt sich auf die Gewerbegebiete nicht ausdehnen, weil dort kein Einzelhandelsbestand vorhanden ist. Die möglichen zusätzlichen Einzelhandelsflächen nicht auswirkungsrelevanter Sortimente über Verkaufsflächenzahlen auf alle Gewerbegebiete zu verteilen, würde zu betriebswirtschaftlich uninteressanten Betriebsgrößen in den einzelnen Gewerbegebieten führen. Eine andere Verteilung unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes erscheint ausgeschlossen.

**1.3.1.6** Aus den vorgenannten Gründen und unter Beachtung der besonderen Situation der großen unbebauten Fläche GE 5 „Erdbeerberg“ werden hier keine eigenständigen Flächen für den Einzelhandel ausgewiesen.

Die Festsetzungen lassen in Gewerbegebieten für Betriebe ausnahmsweise Verkaufsflächen im räumlichen Zusammenhang mit handwerklichen oder gewerblichen Dienstleistungen

(eigenproduzierte oder vertriebene Ware) zu, soweit die Verkaufsfläche 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Hier ausgenommen ist das Lebensmittelhandwerk.

### 1.3.2

Aus rechtlichen Gründen, insbesondere durch aktuelle Rechtsprechungen des Bundesverwaltungsgerichtes veranlasst, hat sich die Stadt entschieden, die maximal zulässigen Verkaufsflächen als Verkaufsflächenzahlen festzusetzen, die die zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück (entsprechend dem System der GRZ- und GFZ-Festsetzungen) verdeutlichen. Damit wird die zulässige Verkaufsfläche begrenzt, ohne dass durch Grundstücksteilungen Verkaufsflächenmehrungen stattfinden können. Die Festsetzung der Verkaufsflächenzahlen verhindert Unklarheiten der Festsetzung bei der Teilung von Grundstücken. Des Weiteren wurden über 20 flächenbezogene Sondergebiete, z.T. mit weiteren Unterteilungen in die Planzeichnung aufgenommen.

Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl bzw. Verkaufsflächenzahlen der einzelnen Sortimente haben danach ausschließlich einen Bezug zur Fläche der jeweiligen Sondergebiete. Bestehen in einem Sondergebiet mehrere getrennte Einzelhandelsbetriebe, errechnet sich die zulässige Randsortimentsfläche aus der Verkaufsfläche des einzelnen Betriebes; Einzelhandelsbetrieb im Sinne dieser Regelung ist ein Betrieb, der unabhängig von den anderen Betrieben genutzt werden kann und als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig ist.

## 2 Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

### 2.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die hier wiedergegebenen Inhalte geben den Informationsstand zum Vorentwurf wieder und werden im weiteren Verfahren aktualisiert und ergänzt.

#### 2.1.1 Auswirkungen der Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplangebiet

**2.1.1.1** Die Landesplanung hat mit Anpassungsverlangen vom 28.10.2014, berichtigt am 20.12.2016, berichtigt am 12.01.2017, die Stadt Schwentimental aufgefordert, einen „schlüssigen konzeptionellen Gesamtrahmen für den gesamten Ostseepark und die bauplanungsrechtliche Umsetzung in einem oder mehreren konzeptionellen Bebauungsplänen“ aufzustellen, um der dortigen ungesteuerten Einzelhandelsentwicklung unter Berücksichtigung der raumordnerischen Erfordernisse entgegenzuwirken.

In der erforderlichen Bauleitplanung ist die differenzierte Festsetzung von Gewerbegebieten sowie sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Nicht auswirkungsrelevanter großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ geplant. Die einzelnen Konkretisierungen, u.a. unter Berücksichtigung des Bestandes von Einzelhandelsbetrieben mit auswirkungsrelevanten Sortimenten und deren Erweiterungsmöglichkeit um bis zu 5%, erfolgt gleichermaßen. Es geht primär um die Schaffung einer rechtssicheren Situation für den örtlichen Einzelhandel (inkl. geringfügigen bestandsichernden Veränderungen), aber insbesondere auch um die Steuerung der Ausdehnung des großflächigen Einzelhandels mit den damit verbundenen schädlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden.

Gewerbliche Nutzungen sollen im Katalog zulässiger Nutzungen gleichberechtigt mit Einzelhandelseinrichtungen festgesetzt werden. Sie stellen mithin einen Grundzug der planerischen Entwicklungsabsicht dar und sind in den Zielen genannt.

Durch die Planung sind die folgenden Maßgaben des Anpassungsverlangens zu erfüllen:

- Der zentrenrelevante Einzelhandel ist grundsätzlich mit Ausnahme der Bestandsicherung auszuschließen. Zur Definition von zentrenrelevanten Einzelhandel ist eine Sortimentsliste, sog. "Schwentinentaler Liste" einzubinden, "soweit dort alle relevanten Sortimentsbereiche - auch der benachbarten Zentralen Orte - erfasst sind" (Ziffer 1a).
- Dabei könnten bestandsbezogenen Ausnahmen und geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen bis zu 5% der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zugelassen werden (Anpassungsverlangen Ziffer 1b). Es wird klargestellt, dass sich entsprechende Regelungen nur auf die genehmigte tatsächlich und aktuell noch ausgeübte Nutzung beziehen können.
- Eine weitere Ausnahmemöglichkeit wird für zentrenrelevante Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (max. 10% der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb) sowie für die untergeordneten Verkaufsflächen für einen Tankstellen-Shop eröffnet (Anpassungsverlangen Ziffer 1c).
- Bei Gebäuden mit Leerstand gilt dies nur, soweit für die zuletzt ausgeübte Nutzung noch Bestandsschutz besteht - ansonsten ist gemäß Ziffer 1 d der Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels festzusetzen.

**2.1.1.2** Für die weitere Bearbeitung ist festzuhalten: Der Bebauungsplan geht **nicht von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten, sondern auswirkungsrelevanten/ nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten** aus, weil die Auswirkungen durch den Ostseepark auf verschiedene, möglicherweise betroffene Städte und Gemeinden betrachtet und in der „Sortimentsliste Ostseepark“ unter der Ziff. 1.1.6 der Bebauungsplanfestsetzung zusammengeführt wurden. Zusätzlich wurde die ursprüngliche Differenzierung in der Verträglichkeitsuntersuchung zwischen immer zentrenrelevanten, teils zentrenrelevanten und nie zentrenrelevanten Sortimenten ist im weiteren Verfahren aufgegeben. Die ursprünglich teilweise zentrenrelevanten Sortimente wurden überwiegend den auswirkungsrelevanten zugeordnet, um sicherzustellen, dass keine negativen Auswirkungen auftreten können; gleichzeitig wurde die Vorgabe des landesplanerischen Anpassungsverlangens umgesetzt, wonach die Einzelhandelskonzepte der Nachbarkommunen zu berücksichtigen sind.

Als teils zentrenrelevant sind jene Sortimente benannt, die in den sechs untersuchten Städten und Gemeinden nicht einheitlich eingestuft worden sind (Schluss-Gutachten, Kap. 4.1, ab Seite 21). Die teils zentrenrelevanten Sortimente sind überwiegend den auswirkungsrelevanten Sortimenten zugeordnet worden, um eine eindeutige Begrenzung der Auswirkungen (Worst-Case-Betrachtung) zu erreichen; abweichende Zuordnungen zu den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten wurden gutachterlich überprüft (Schluss-Gutachten, Kap. 4.2, S. 24f.). Diese Zuordnung dient auch dem Bestimmtheitsgrundsatz und der praktischen Handhabung in der genehmigungsrechtlichen Einzelbetrachtung.

**2.1.1.3** Mit den getroffenen Regelungen wird die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Sortimentsstruktur bei gleichzeitiger Ermöglichung einer moderaten Entwicklungsoption für den Ostseepark erwartet. Durch die Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens ist die raumordnerische Verträglichkeit sichergestellt.

Auf die gutachterlichen Aussagen der Verträglichkeitsuntersuchung wird im Übrigen verwiesen. Diese sind unter Ziffer 2.2 der Planbegründung (Ergebnisse des Schluss-Gutachtens) im Detail ausgeführt.

### **2.1.2 Private Belange - Sicherung des Bestandes der Handels- und Gewerbestrukturen**

Wie in vorausgegangen Verfahren erlebt, spielen die privaten Belange der Gewerbetreibenden und der Grundeigentümer allgemein und aus ihrer Bestandssituation heraus eine erhebliche Rolle in diesem Bebauungsplanverfahren. Werden vorhandene Nutzungen auf den bloßen passiven Bestandsschutz gesetzt, ist regelmäßig zu prüfen, ob ihnen im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums in gewissem Umfang Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen sind. Denn die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten.

Durch die Flexibilisierungsregelungen (erweiterter Bestandschutz, Nachnutzung, Umnutzung, Umwandlung, Transferregelung, vgl. dazu nachstehend) hat die Stadt dafür Sorge getragen, dass den privaten Belangen im Rahmen der Möglichkeiten des Anpassungsverlangens Rechnung getragen wird. Ein Entzug zulässiger, genehmigter und vorhandener Nutzungen findet nicht statt.

Der Ostseepark weist zudem ein großes Potenzial für Gewerbeflächen auf. Bei Geschäftsaufgaben des Einzelhandels ermöglichen die Festsetzungen eine Entwicklung hin zu klassischen Gewerbeflächen, so dass auch hier die regionalen Bedarfe bedient werden können.

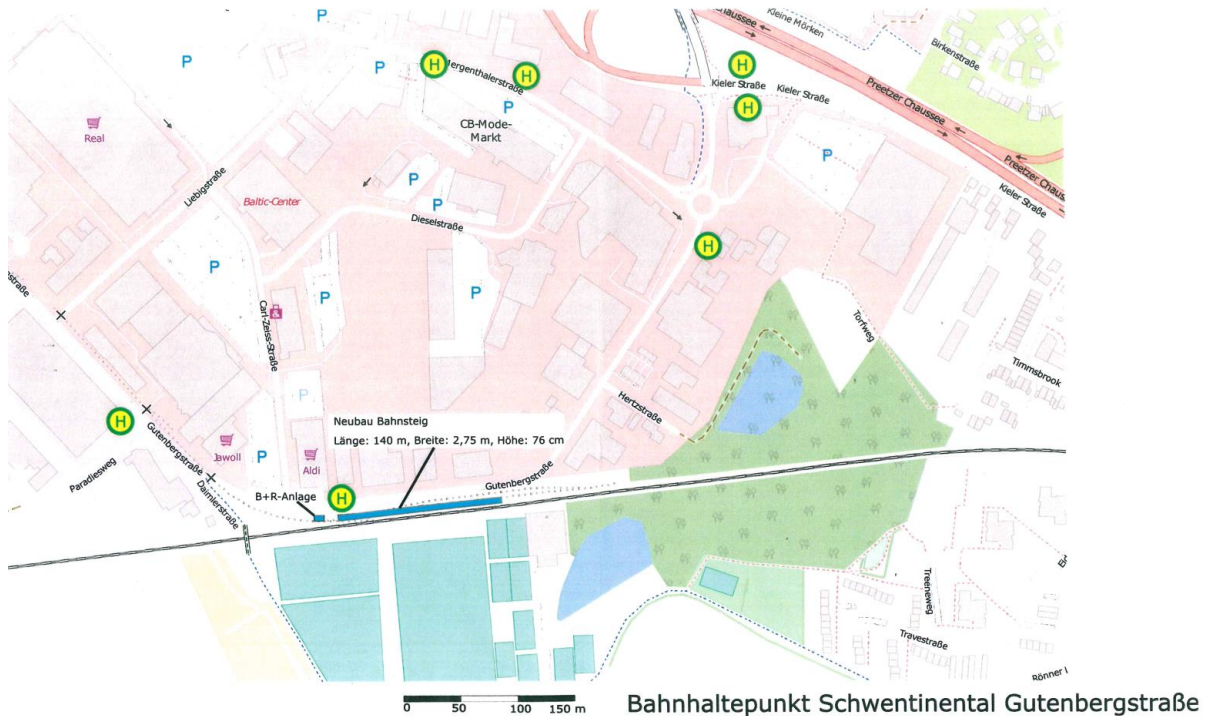
### **2.1.3 Verkehrliche Belange**

Die Haupteinschließung des Ostseeparks erfolgt von Norden über die vierspurige Bundesstraße 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 öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Buslinien 4310, 4320 und 4330 an das regionale Busliniennetz und an das Kieler Stadtgebiet mit den Linien 2, 22 und 300. Haltestellen befinden sich an der Mergenthalerstraße und der Gutenbergstraße. Im Süden führt die Bahnstrecke der Regionalbahn von Kiel über Raisdorf nach Preetz.

Die Region Kiel hat eine Radwegenetzuntersuchung für den Korridor Plön-Preetz-Schwentinental-Kiel erstellt. Der Bebauungsplan setzt keine Flächen für die Radwegeentwicklung fest. Das Straßenverkehrsnetz ist ausreichend ausgebaut.



**Abbildung 4: Lage neuer Bahnhaltspunkt an der Gutenbergstraße, Quelle: Stadt Schwentinental Juli 2020**

Der geplante neue Bahnhaltspunkt „Raisdorf Gutenbergstraße“ (Ostseepark) an der Bahnlinie Kiel - Lübeck im südlichen Bereich des Plangebiets zwischen Gutenbergstraße und Bahnlinie ist in der Planung vorhanden; ein konkreter Realisierungszeitraum ist jedoch nicht nennbar. Am Bahnhaltspunkt soll auch eine Bushaltestelle eingerichtet werden, die eine Anbindung über den Ortsteil Klausdorf bis nach Wellingdorf ermöglicht.

Der zukünftige Haltepunkt „Raisdorf Gutenbergstraße“ an der Bahnlinie Kiel - Lübeck soll zukünftig als Umsteigeknoten zum Busverkehr dienen und auch baulich entsprechend ausgestattet werden.

Für die fußläufige Erschließung sind im Ostseepark nur abschnittsweise Gehwege vorhanden. Für die Umsetzung des Landesplanerischen Anpassungsverlangens sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Erschließungssituation mit den beiden bestehenden Zu- und Abfahrten von der Bundesstraße bleiben unverändert erhalten. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot sowie die 20 m Bauverbotszone eingetragen. Belange der Wasserwirtschaft

#### 2.1.4 Belange der Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch den Bebauungsplans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ nicht beeinträchtigt. Die Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers der Bestandsflächen erfolgt über das bestehende System. Nach derzeitigem Kenntnisstand und vorliegender Genehmigungslage ist dieses System noch ausreichend bemessen. Wesentliche Neuversiegelungen sind auch aufgrund der Bestandssituation nicht zu erwarten. Fast alle Flächen des Ostseeparks, sind an die Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen, die leistungsfähig diese Funktionen erfüllen. Lediglich für die bauliche Entwicklung

des Gewerbegebietes GE 5 sind noch die erforderlichen Nachweise und ggf. wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen.

Für derzeit unbebaute Grundstücke, wie z.B. den „Erdbeerberg“ ist im weiteren Verfahren ein möglicher Anschluss an die Bestandsysteme zu prüfen und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine erste Ermittlung kam zu dem Ergebnis, dass für den unbebauten Bereich des Erdbeerberges eine Befestigung einer Fläche von ca. einem Hektar die Hydraulik sichergestellt werden kann.

Die Stadt Schwentinental hat eine Überflutungssimulation<sup>1</sup> durchführen lassen, um die tatsächliche Überflutungsgefährdung des Kanalnetzes sowie eine Bewertung gemäß Kap 6.3 der DWA-A 118 der in der hydraulischen Berechnung für den B-Plan 69 „Kernbereich Ostseepark“ zu ermitteln. Im Rahmen der hydraulischen Berechnung der Regenwasserkanalisation für das Prognosenetz wurde dabei festgestellt, dass bei dem angesetzten 5-jährlichen, 60-minütigen Regenereignis vier Schächte überstauen würden. Hier kommt es zu einem Austritt von Niederschlagswasser bzw. der Kanal ist soweit eingestaut, dass kein Regenwasser einlaufen kann.

Die hydraulische Prognoseberechnung (hydrodynamische Berechnung mit Hystem Extran) weist für den B-Plan 69 in zwei Bereichen einen Überstau von 6,4 m<sup>3</sup> bzw. 3,5 m<sup>3</sup> auf. Diese Überstaubereiche werden bereits in der Bestandsberechnung ausgewiesen und vergrößern sich in der Prognoserechnung minimal um 1,0 m<sup>3</sup> bzw. 2,0 m<sup>3</sup>. In der Realität wurden lt. Auskunft des Netzbetreibers wurden bisher keine hydraulischen Überstaubereiche beobachtet, auch liegen seitens der Anlieger keine entsprechenden Hinweise oder Beschwerden vor.

Eine tatsächliche Überflutungsgefährdung ist aber von den lokal vorhandenen Verhältnissen abhängig und bedarf deshalb einer Würdigung der Gegebenheiten in der Örtlichkeit. Ein berechneter Überstau geht nicht automatisch einher mit einer tatsächlichen Überflutungsgefährdung.

In Anbetracht der geringen Überstaumengen und des auf der sicheren Seite liegenden Ansatzes der max. möglichen abflusswirksamen Flächen im Berechnungsmodell scheint es sich bei den berechneten Überflutungsbereichen um Problembereiche zu handeln, die bei der aktuellen Bebauung und der daraus resultierenden tatsächlich angeschlossenen Fläche nicht in der Realität auftreten und damit vermutlich auch nicht im Rahmen der Gebietserweiterung auftreten werden, da die Erhöhung der daraus berechneten Überstaumengen mit 1,0 m<sup>3</sup> bzw. 2,0 m<sup>3</sup> eher gering ausfällt.

Nichtsdestotrotz hat die örtliche Überprüfung gem. Kap. 6.3 des DWA-A 118 ergeben, dass die Straßensituation mit den vorhandenen Hochborden und der Aufnahmekapazität der unterhalb der Überstaubereiche gelegenen Kanalnetzbereiche für das Überstauwasser in der berechneten Größenordnung eine oberirdische Ableitung im Straßenquerschnitt bis zum nächstgelegenen Straßenablauf wahrscheinlich erscheinen lässt, so dass kein konkretes Überflutungsrisiko von privaten Grundstücken oder Gebäuden zu erwarten ist.

In den weiteren Baugenehmigungsverfahren ist auf den Nachweis der schadlosen Niederschlagsbeseitigung zu achten. Für das bestehende Rückhaltebecken ist zu überprüfen, inwiefern zusätzliche Niederschlagsmengen aufgenommen werden können.

Es wird auf den gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) zum landesweiten Umgang mit

---

<sup>1</sup> Hydraulische Überprüfung Dieselstraße in Schwentinental, B2K und dn Ingenieure GmbH, per Mail 02.09.2020 und ergänzend Bewertung der berechneten Überstauungen im RW-Kanalnetz gem. Kap 6.3 der DWA-A 118 B-Plan 69, Stadt Schwentinental, b2k-dn Ingenieure GmbH, 16. März 2021

Regenwasser in Neubaugebieten „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ vom 10.10.2019 hingewiesen.

Die geplante Fläche des B.-Plans Nr. 69 liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Schwentinental Zone IIIB. Es gelten damit die Nutzungseinschränkungen der Flächen gemäß § 4 der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke in Kiel (Wasserschutzgebietsverordnung Schwentinental) vom 27. Januar 2010 (GVBl. 2010, 22).

Eine Flächenentsiegelung und die Begrünung der Dachflächen können die Flächenrückhaltung am Ursprung verbessern, natürlichere Abflussverhältnisse schaffen und Starkregenspitzen und den Schadstoffeintrag minimieren. Die Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser und die damit einhergehende Entlastung der Oberflächengewässer werden von der unteren Wasserbehörde ausdrücklich begrüßt. Diese Maßnahmen begünstigen die nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer im Kreis Plön.

Bei einer Bebauung des Erdbeerberges kann unter Berücksichtigung von Rückhalteinrichtungen, Rigolen und des Ausbaus des vorhandenen Kanalnetzes ein ausreichender Abfluss des Oberflächenwassers grundsätzlich sichergestellt werden.

### **2.1.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse/ Immissionsschutz**

#### Schallschutz

Das Plangebiet ist geprägt durch großflächige Sondergebiete für den Einzelhandel, die ergänzenden Stellplatzflächen sowie den zugehörigen Fahrzeugbewegungen. Die an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen im östlich angrenzenden Umgebungsbereich werden im Bestand durch die Nutzungen im Plangebiet belastet. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt bestandsorientiert über die Bundesstraße B 76 mit einer anliegergemäßen Verkehrsbelastung.

Im Rahmen der Aufstellung der nicht zur Rechtskraft erlangten Bebauungsplanentwürfe Nr. 57A-D wurde eine Schalluntersuchung erarbeitet<sup>2</sup>, die die zu erwartende Lärmeinwirkung auf den Ostseepark und auf sensible, angrenzende Flächennutzungen aufzeigt. Die gutachterlichen Aussagen von 2012 können in einem ersten Schritt aufgrund der fixen Randbedingungen (Straßenverkehr, Bestandsnutzungen) auf den aktuellen Entwurfsstand des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ zunächst übertragen werden. Aufgrund der angepassten städtebaulichen Zielsetzung der Bestandssicherung und moderaten Weiterentwicklung des Ostseeparks werden die damaligen verkehrlichen Annahmen und das Immissionsschutzgutachten weiterhin herangezogen.

Die wesentlichen Ergebnisse werden über konkrete immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan eingebracht.

Als Hauptemissionsquelle nennt die Untersuchung für die Fläche des Ostseeparks den durch die B 76 und durch die umliegenden Straßen induzierten Verkehrslärm sowie, lokal eingeschränkt, Gewerbelärm. 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.

---

<sup>2</sup> Masuch + Olbrisch Immissionsschutz, Schalltechnische Untersuchung für die Stadt Schwentinental, 20. April 2012

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 des Bebauungsplanes gekennzeichnet sind.

Im Ergebnis muss im gesamten Geltungsbereich ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Für einen Außenaufenthaltsbereich, der im Lärmpegelbereich IV und aufwärts 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.

Im B-Plangebiet existieren aufgrund der genehmigten Nutzungen derzeit keine wesentlich emittierenden Betriebe. Das Ziel des B-Planes ist eine Bestandssicherung des Einzelhandels mit Gewerbeflächen. Wesentlich produzierendes Gewerbe ist nicht vorhanden und aufgrund der Zielsetzung des B-Planes nicht zu erwarten. Eine Zuteilung von Lärmkontingenten auf Ebene des Bebauungsplanes ist aufgrund des Bestandsschutzes schwierig und wenig sachgerecht.

Im nachgelagerten Bauordnungsverfahren sind die sich dann ergebenden neuen Anordnungen an den Immissionsschutz neu zu prüfen.

#### Luftbelastungen

Zusammenfassend wird in der Stellungnahme zu Luftschadstoffimmissionen (Anlage) festgehalten, dass der vorhergehenden Luftschadstoffuntersuchung aus 2006 entsprechend Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV in den schutzbedürftigen Bereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 69 sowie im weiteren Umfeld nicht zu erwarten sind.

### **2.1.6 Bodenschutz / Abfallrecht / Altlasten/ Bodendenkmalschutz**

Im Bauleitplanverfahren sind die grundlegenden Aussagen zum Bodenschutz darzulegen, um eine Realisierbarkeit des Bebauungsplanes aufzuzeigen. Eine letzte Detaillierung ist im Zuge der Baugenehmigung durchzuführen, wenn das konkrete Bauvorhaben bekannt sein wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen nur noch auf wenigen Einzelflächen eine weitere Versiegelung des Bodens; weite Teile des Plangebietes sind bereits heute vollständig versiegelt. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und in einem nutzbaren Zustand zu erhalten.

Die mögliche Baufläche innerhalb des GE 5 ist von einer großen unbebaubaren, als solche festgesetzte Grünfläche umgeben. Diese nicht überbaubare Fläche dient dem Bodenschutz und kann als Grünfläche nicht bebaut werden. Somit sind keine Eingriffe durch Aufschüttungen und/oder Abgrabungen möglich, so dass das Bodengefüge in diesen Flächen unverändert bleiben wird. Für die Bauflächen selbst ist im konkreten Fall ein Bodenmanagement und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ein Nachweis der Bodenmassen zu führen.

Ergänzend wurden für den Bereich des Erdbeerberges (GE 5) aktuelle Bodenproben durchgeführt und mehrere Szenarien an Erdbewegungen durchgerechnet<sup>3</sup>. Dabei stellt das vom B-Plan B 69 vorgegebene Baufeld die geringste Belastung an Bodenbewegungen dar.

Generell sind Bodenarbeiten unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten, der Witterungsbedingungen und bodenschonend durchzuführen. Die geltenden Regelwerke sind dabei anzuwenden.

---

<sup>3</sup> Bodenkundliche Bewertung des Flurstückes 7/11, Gemarkung Raisdorf, vor einer möglichen Bebauung, IGLU, Stadt Göttingen, 02.2021

- Alle Arbeiten ausschließlich bei trockenen bis schwach feuchten Bodenbedingungen.
- Möglichst wenige Überfahrten, auch mit Gleiskettenfahrzeugen, insbesondere auf den Zielflächen.
- Der Maschineneinsatz orientiert sich insbesondere beim Aufbringen des Bodens an der möglichst bodenschonenden Umsetzung.
- Befahrung des Bodens mit landwirtschaftlichen Maschinen mit reduziertem Reifendruck, um geringe Druckeinwirkungen auf den Boden zu realisieren.
- Idealerweise erfolgt das Aufbringen des Oberbodens durch Ausstreuen (< 5 cm Mächtigkeit) des Bodens auf eine bestehende Vegetationsdecke. Eine Bodenbearbeitung mittels horizontal rotierender Geräte (z.B. Kreiselegge) sollte erfolgen. Hierdurch werden die aufgebrachten Bodenmengen mit dem anstehenden Oberboden vermischt und gleichzeitig findet eine Planierung der Geländeoberfläche statt.
- Anschließend eine umgehende Einsaat von an der Nutzung angepassten Kulturen nach Abschluss der Bodenarbeiten, um Nährstoffausträge zu vermeiden.

Zum derzeitigen Kenntnisstand befindet sich im Plangebiet auf dem Grundstück Mergenthaler Str. 13 (SO 10.1) im Einkaufszentrum der Standort einer chemischen Reinigung, die sich in der Überwachungsphase befindet.

Die untere Bodenschutzbehörde erfasst altlastenrelevante Informationen im Plangebiet und hat im Verfahren mehrere Flächen als Verdachtsflächen benannt. Diese sind in die Planhinweise aufgenommen worden. Für diese Flächen besteht im Zuge einer möglichen Neubebauung das Erfordernis weiterer Bodenuntersuchungen, um den theoretisch bestehenden Altlastenverdacht auszuräumen und ggf. weitere Maßnahmen zu ergreifen, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen.

Generell sind anfallende Abfälle (z.B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z.B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw. unterliegen gegebenenfalls genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Plön bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“).

Bei Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen des natürlichen Bodengefüges, die über das eigentliche Baufeld hinausgehen (wie Nachverdichtungen, Versiegelungen und Aushub) zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Aufgrund der Nutzungsdichte mit den hohen Versiegelungsraten und nur noch einer kleinteiligen unversiegelten und von Nutzungen eingeschlossenen Fläche im Bereich des Erdbeerberges, die einer gewerblichen Nutzungen (GE) zugänglich gemacht werden soll, dürfte keine erhebliche Beeinträchtigung der hier in Rede stehenden Belange zu erwarten sein.

### **2.1.7 Belange der Archäologie/ Denkmalschutzes**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit archäologischen Fundstellen zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit dennoch möglichen Fundstellen ist in der Planzeichnung enthalten.

### **2.1.8 Belange von Natur und Landschaft**

Die Belange von Natur und Landschaft sind, wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes, detailliert im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) dargelegt. Die wesentlichen Aspekte werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

#### **2.1.8.1 Aktueller Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 347.066 m<sup>2</sup>, das als Teilfläche des Ostseeparks bereits überwiegend gewerblich beanspruchte Flächen und Einzelhandelsunternehmen umfasst. Diese mit großflächigen, kompakten Baukörpern bebauten und durch Stellplätze, Nebenanlagen etc. beanspruchten Flächen weisen aufgrund der intensiven Nutzungen und großflächigen Versiegelungen keine wesentlichen Wertigkeiten für Natur und Landschaft auf. Neben den versiegelten Stellplätzen mit einzelnen Baumpflanzungen und der großflächigen Einzelhandels- und Gewerbebebauung sind nur einzelne Randbereiche unversiegelt.

Darüber hinaus bestehen aber mit den Böschungsbereichen nördlich der Dieselstraße und der westexponierten Hanglage des sogenannten Erdbeerbergs noch unverbaute Restflächen, die einen Biotopkomplex aus Gehölzbeständen, Sukzessionsgehölzen, Brombeergebüsch und offener Ruderalflur aufweisen. Diese Flächen stellen innerhalb des ansonsten intensiv genutzten Ostseeparks sowohl wertvolle Biotop- und Lebensraumstrukturen als auch bedeutende unverbaute Bereiche für den Boden- und Wasserhaushalt, das Klima und den Luftaustausch sowie für das Landschafts- bzw. Ortsbild dar.

Insgesamt liegen im Bestand folgende Flächenzuordnungen vor:

- Gewerbe- und Sondergebietsnutzungen mit einrahmenden Strukturen auf rd. 286.300 m<sup>2</sup>,
- bestehendes Straßennetz auf insgesamt rd. 38.500 m<sup>2</sup> und
- noch unversiegelte Hang- und Grünflächen auf rd. 22.300 m<sup>2</sup>.

#### **2.1.8.2 Auswirkungen der Planung**

Die Stadt Schwentimental stellt den Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ auf, um die planungsrechtliche Gestaltung und Entwicklung der Einzelhandels- und Gewerbeflächen entsprechend der landesplanerischen Anpassung an die raumordnerischen Vorgaben für den Kernbereich des Ostseeparks umzusetzen. Somit sollen eigene Versorgungsbereiche sowie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte durch die Regelung der Einzelhandelsentwicklung im Wege der Anpassung an die Ziele der Raumordnung gesichert werden.

Neben der planungsrechtlichen Übernahme des Bestandes an Gewerbe- und Sondergebietsnutzungen erfolgt im Bereich des Gewerbegebietes GE 5 auch eine Neufestsetzung auf teilweise bereits als Parkplatz genutzten Flächen, aber auch auf bisher unverbauten Böschungsf lächen des Erdbeerberges.

Mit der Neufestsetzung werden im Bereich der bisher unversiegelten Flächen (rd. 4.140 m<sup>2</sup> Brach- und Gehölzflächen) Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes und der Biotop- und Lebensraumstrukturen vorbereitet, die als erhebliche Auswirkungen in die

Eingriffsbeurteilung eingestellt werden. Insgesamt unterliegt der Bereich dem Baurecht nach § 34 BauGB.

Demgegenüber werden unter Beachtung des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes, insbesondere mit der Sicherung von Grün- und Erhaltflächen auf insgesamt 18.133 m<sup>2</sup> für die Schutzgüter Klima/Luft und das Landschafts- bzw. Ortsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen abgeleitet.

### 2.1.8.3 Eingriffsregelung

Unter Berücksichtigung der Ausweisung einer Gewerbefläche (GE 5) auf den noch unverbauten Böschungs- und Brachflächen sowie der Verkehrsgrünfläche und der damit betroffenen Werte und Strukturen ergeben sich zusammenfassend folgende Beeinträchtigungen:

- Verlust von 5 Straßenbäumen innerhalb der Verkehrsgrünfläche,
- Biotopverluste von offener Ruderalflur und Sukzessionsgehölzen der Böschungsbereiche auf 4.140 m<sup>2</sup> sowie gärtnerisch genutzte Freiflächen des Parkplatzes,
- Bodenbeeinträchtigung infolge Versiegelung.

Gegenüber dem Baurecht nach § 34 BauGB, wonach Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig sind, wäre eine gewerbliche Entwicklung bereits zulässig. Diesbezüglich werden mit der Festsetzung des Gewerbegebietes keine weitergehenden, zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher ergibt sich kein Ausgleichserfordernis.

### 2.1.8.4 Artenschutz

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Informationen zu Tierarten liegen für das Plangebiet durch den Artenschutzbericht von 04.2020 vor<sup>4</sup>. Im Ergebnis ist auf der Brachfläche, die innerhalb des Gewerbeparks isoliert ist, dem sog. Erdbeerberg, aber durch Gehölze teilweise waldartig eingerahmt ist, eine sehr geringe Aktivität von Fledermäusen festgestellt worden. Mittels Horchkisten sind lediglich einzelne Rufe von jagenden Fledermäusen (vermutlich Zwerg- und/oder Mückenfledermäuse und des großen Abendseglers) festgestellt worden. Somit ist nur eine sehr geringe Bedeutung als Jagdhabitat abzuleiten und auch Quartierspotentiale sind aufgrund der geringen Aktivitäten im Gebiet auszuschließen (trotz einiger geeigneter Quartiersbäume und Spaltenverstecke).

An Brutvögeln treten im Planungsraum potenziell 30 Brutvogelarten auf, von denen 12 Arten konkret nachgewiesen werden konnten, mit Schwerpunkt von Arten der Siedlungsränder und der Knicklandschaft. Es handelt sich überwiegend um relativ anspruchslose und störungstolerante Arten. Keine der festgestellten Arten wird nach der Roten Liste der Brutvögel Schleswig-Holsteins als gefährdet eingestuft, doch benennt die „neue“ Rote Liste Deutschlands den Bluthänfling als gefährdet und listet Feldsperling, Grauschnäpper, Gartenrotschanz auf der Vorwarnliste.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten wie Nachtkerzenschwärmer, Haselmaus und Zauneidechsen konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Potentielle Amphibiengewässer befinden sich nur außerhalb des Kerngebietes (überwiegend westlich und südlich des

---

<sup>4</sup> Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark, Bereich Erdbeerberg“ der Stadt Schwentintal, *BIOPLAN* Hammerich, Hinsch und Partner, Großharrie, 30.04.2020

Geländes). Aufgrund vorhandener Landlebensräume im Umfeld der Gewässer sind auch für den Bereich des Erdbeerberges kein Auftreten der genannten Arten zu erwarten.

Somit verbleiben als artenschutzrechtliche Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse als relevante Arten, die von der Planung mit Verlust von rd. 4.140 m<sup>2</sup> Brachflächen und Gehölzen betroffen sind. Demgegenüber werden durch den Bebauungsplan Nr. 69 Grünflächen auf insgesamt rd. 18.133 m<sup>2</sup> festgesetzt, die dem Erhalt der wertgebenden Biotop- und Lebensraumkomplexe dienen.

Unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse, Besatzkontrolle Fledermäuse, und vor allem Reduzierung der Flächeninanspruchnahmen auf dem Erdbeerberg und Sicherung/Ausweisung als Grünflächen auf insgesamt rd. 18.133 m<sup>2</sup> sowie Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (Neuanlage von Gehölzen sowie von Gras- und Staudenfluren), sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Weitere, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen oder Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich.

Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

#### **2.1.8.5 Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächst gelegene FFH-Gebiet „Untere Schwentine“ (EU-Kennzahl 1727-322) befindet sich nordöstlich des Plangebietes in ca. 600 m Entfernung. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet liegen die Ortslagen von Raisdorf und Klausdorf sowie die B 76.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet zum einen innerhalb des Siedlungsraumes des Ostseeparks liegt und weitgehend bebaut ist und zum anderen aufgrund der bestehenden Entfernung, der dazwischen liegenden Ortslagen von Raisdorf und Klausdorf sowie der B 76 und der Ausprägung des Plangebietes (Nichtausprägung von Lebensraumtypen und keine Anhang II Arten) nicht von nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Natura 2000-Gebiete auszugehen ist.

#### **2.1.8.6 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Postsee - Neuwührener Au – Klosterforst Preetz und Umgebung“ (Nr. 19, VO vom 13.07.2001) schließt unmittelbar bzw. getrennt durch die Bahnlinie und den Sportplatz südlich an das Plangebiet an.

Das nächst gelegene Naturschutzgebiet „Altarm der Schwentine“ (NSG Nr. 114) befindet sich in nördlicher Richtung und liegt im FFH Gebiet.

Die sich im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen unterliegen in der Ausprägung als Knicks dem Schutzstatus eines nach § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in Verbindung mit § 30 Abs. 2 BNatSchG. Weitere sonstige Schutzgebiete oder -objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

#### **2.1.8.7 Landschaftsplanung**

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III mit Stand 2000 trifft für den Geltungsbereich keine relevanten Ziel-Aussagen. An geplanten Naturschutzgebieten ist im Umfeld des Plangebietes mit dem Schwentinental eine wenig beeinträchtigte Flusslandschaft mit naturnahem Auwald, Bruchwald etc. ausgebildet.

Der Landschaftsplan der ehemaligen 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. Eine Ausnahme stellt der Erdbeerberg dar, der bis auf den östlichen Teilbereich (Parkplatz) noch unverbaut ist. Es besteht eine vollständige Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan, insofern sind keine landschaftsplanerischen Zielvorgaben vorhanden.

Dennoch werden zu einzelnen Schutzgütern Aussagen zu dem Änderungsbereich getroffen, wie zur lokalklimatischen Einordnung als Gewerbeklimatop, zu einer Altlastenfläche, bzw. einem kontaminierten Standort und zur Landschaftsbildbewertung mit Einordnung der Flächen des Ostseeparks zum Landschaftsbildraum 5 – sehr geringe Bedeutung (Gewerbegebiet) sowie dem Hinweis auf Fernwirkung beeinträchtigender Bauwerke und Siedlungsteile (vgl. auch Kap. 1.2.3.5).

### **2.1.9 Klimaschutz**

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE 5) mit zusätzlicher Versiegelung des bisher unbebauten Erdbeerberges kommt es zu kleinklimatischen Beeinträchtigungen. Das Siedlungsgebiet ist bereits heute durch großflächige Baukörper und eine hohe Versiegelungsrate „klimatisch belastet“. Die Vegetation der ca. 2 ha großen Fläche hat einen nicht unerheblichen Einfluss auf das Kleinklima (hier sauerstoffbildend und wärme- /feuchtigkeitsregulierend) und wirkt als Puffer in einem ansonsten fast vollständig versiegelten Gebiet.

Diesbezüglich werden der überwiegende Teil des Erdbeerberges sowie ein weiterer Böschungsbereich nördlich der Dieselstraße und ergänzend eine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken südlich des SO 8 als Grünfläche planerisch gesichert, (insgesamt umfasst die Grünfläche des Erdbeerberges und der nördlichen Böschung 15.072 m<sup>2</sup> und insgesamt 18.133 m<sup>2</sup>).

An der Dieselstraße wird eine insgesamt 8.196 m<sup>2</sup> große Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen (GE 5), mit Verlust von rd. 4.140 m<sup>2</sup> klimarelevanter Brach- und Gehölzvegetation.

Gegenüber der Grünflächenausweisung von 18.133 m<sup>2</sup> zur Sicherung der klimaentlastenden und ausgleichenden Gehölz- und Saumstrukturen wird kein signifikanter klimarelevanter Eingriff bezogen auf das Gesamtsystem „Ostseepark“ vorbereitet.

## **2.2 Ergebnisse des Schluss-Gutachtens Büro Dr. Acocella**

In diesem Kapitel werden zunächst die im Gutachten dargelegten Arbeitsschritte und Ergebnisse zusammengefasst, bevor die gutachterliche Beurteilung der Festsetzungen im B-Plan - überwiegend ebenfalls zusammenfassend - dargestellt wird.

Das gewählte Vorgehen kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Als Grundlage für die folgenden erforderlichen Arbeitsschritte wurde eine "Sortimentsliste" abgeleitet, die zwischen immer zentrenrelevanten, nie zentrenrelevanten und teils zentrenrelevanten Sortimenten differenziert.  
Auf dieser Grundlage wurde die "Sortimentsliste Ostseepark" (B-Plan Ziff. 1.1.6) abgeleitet, die nach auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten differenziert: Die immer zentrenrelevanten Sortimente wurden durchgängig als auswirkungsrelevant eingestuft; die nie zentrenrelevanten Sortimente durchgängig als nicht auswirkungsrelevant eingestuft; die teils zentrenrelevanten Sortimente wurden weit überwiegend den auswirkungsrelevanten Sortimenten zugeordnet (Ausnahmen: Getränke in Getränkemärkten, Haushaltselektrogroßgeräte, Kinderwagen/ -sitze, Nähmaschinen, Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper, Teppiche und Zoobedarf). Die Zuordnungen der teils zentrenrelevanten Sortimente zu den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten sind gutachterlich nachvollziehbar und stehen in Einklang mit der Verteilung des Angebots im Untersuchungsraum auf die verschiedenen Standortlagen.  
Die Sortimentsliste Ostseepark steht grundsätzlich in Einklang mit der Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente der Landesplanung (Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Stand: 17.05.18).
- Seitens der Landesplanung wird angestrebt, die Thematik Getränkekisten/ Getränke in Getränkemärkten zu berücksichtigen und bei Elektrogeräten zu präzisieren, dass nur Elektrokleingeräte ein Leitsortiment darstellen.
- In der Sortimentsliste Ostseepark wurden "Topfblumen für den Innenbereich" als auswirkungsrelevantes Sortiment ergänzt; seitens der Landesplanung wird geprüft, diese Differenzierung ebenfalls vorzunehmen ("Topfblumen für den Freilandbereich" nicht als Leitsortiment).  
Bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind Auswirkungen nur auf die zentralörtliche Funktion möglich und es können höhere Umverteilungen als verträglich angesehen werden. Da entsprechende Neuansiedlungen oder umfangreichere Erweiterungen der bestehenden Betriebe in Einklang mit dem Anpassungsverlangen stünden, wären diese ohnehin im Einzelfall zu überprüfen (wofür mit der aktuellen Erhebung zumindest in näherer Zukunft eine Beurteilungsgrundlage vorliegt). [Allerdings werden durch den B-Plan Erweiterungen der bestehenden Betriebe angesichts der damit verbundenen Probleme ohnehin nicht ermöglicht, sodass sich diese Frage lediglich für größere Umnutzungen stellt.
- Einleitend erfolgte - gemeinsam mit der Stadt Schwentinental - eine Feststellung des derzeitigen Bestands im Ostseepark (tatsächlich vorhandenes Angebot).
- Dabei wurden auch die Leerstände erfasst: Zwar können diese im Hinblick auf den Bestandsschutz als genehmigt angesehen werden, aber bei einer Wiederbelegung mit entsprechenden Angeboten werden - anders als bei vorhandenen Angeboten - zusätzliche Umverteilungen ausgelöst.
- Im Hinblick auf den Bestandsschutz wurde seitens der Stadt Schwentinental überprüft, welche Leerstände und welche genehmigten, aber derzeit nicht genutzten Verkaufsflächen Bestandsschutz genießen.

Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung war deshalb ein Rückgriff auf vorliegende Einzelhandelsdaten nicht möglich: Diese sind überwiegend mit mehr als fünf Jahren seit der Erhebung zu alt. Die Daten zu Heikendorf sind zwar jüngeren Datums, wurden aber hinsichtlich eines gleichzeitigen Bestandes und vergleichbarer Systematik trotzdem ebenfalls erhoben (vgl. zur Ist-

Situation); aus ähnlichen Gründen erfolgte kein Rückgriff auf die zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten für Plön.

- Für sämtliche Sortimente wurde in einem iterativen Verfahren ermittelt, bis zu welchen Erweiterungen eine Verträglichkeit gegeben ist (umgekehrtes Vorgehen wie bei einer klassischen Verträglichkeitsuntersuchung).
- Wird der Bestand um diese verträglichen Erweiterungen erhöht, so ergäben sich im B-Plan festsetzbare Verkaufsflächenobergrenzen für den Ostseepark insgesamt. Allerdings wäre zu klären gewesen, wie diese Obergrenzen sinnvoll auf die einzelnen Sondergebiete verteilt werden sollen (Vermeidung Windhundrennen). Dazu fehlt aber das planungsrechtliche Festsetzungsinstrumentarium.
- Ergänzend wurden deshalb vorliegend die durch den B-Plan ermöglichten Umnutzungen inkl. der gutachterlich vorgeschlagenen und im B-Plan festgesetzten sortimentsbezogenen Obergrenzen für eine Umnutzung ohne weitere Überprüfung hinsichtlich ihrer Verträglichkeit beurteilt.
- Abschließend wurden die durch die Festsetzungen des B-Plans ermöglichten Erweiterungen auswirkungsrelevanter Sortimente hinsichtlich ihrer Verträglichkeit beurteilt. Während die maximal ermöglichten Erweiterungen insgesamt die verträglichen Erweiterungen nicht überschreiten, ist für einzelne Sortimente zumindest zunächst eine Unverträglichkeit nicht auszuschließen.

Inhaltlich kann festgehalten werden, dass bei einer alleinigen Erweiterung der auswirkungsrelevanten Sortimente um jeweils 5% eine Unverträglichkeit ausgeschlossen werden kann. Da aber neben diesen nach dem Anpassungsverlangen sowie den Festsetzungen des B-Plans möglichen Erweiterungen auch eine Nutzung bislang ungenutzter bestandsgeschützter Flächen, eine Neubelegung des bestandsgeschützten Leerstands sowie ein Angebot als Randsortimente möglich ist, wäre - sofern dies rechtlich möglich wäre - letztlich eine Verteilung des ermittelten verträglichen Erweiterungsspielraums im Rahmen des B-Plans erforderlich.

Unabhängig hiervon hat sich gezeigt, dass die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente zwingend zu begrenzen sind, da ansonsten angesichts der ermöglichten auswirkungsrelevanten Randsortimente eine Abschätzung der ermöglichten Erweiterung nicht mehr möglich wäre.

Da eine Umnutzung des Ostseeparks zu einer Agglomeration von Betrieben mit nicht auswirkungsrelevanten Kernsortimenten der Intention des Anpassungsverlangens entspräche, wurde im B-Plan eine solche grundsätzliche Umnutzung ermöglicht.

Eine Umnutzung bis zu den in Kap. 8.1 gutachterlich vorgeschlagenen und im B-Plan festgesetzten Größen in einem Einzelfall führt aus unserer Sicht - selbst bei mehreren Umnutzungen - nicht zu einer Unverträglichkeit im Hinblick auf die zentralörtliche Funktion der Nachbargemeinden.

Für den B-Plan ergaben sich die folgenden Implikationen:

- Zunächst war eine Liste aufzustellen, die zwischen auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten unterscheidet. Da eine klassische Sortimentsliste für Schwentimental eher ausscheidet, da das Angebot in der Stadt zu großen Teilen im Ostseepark zu finden ist, wurde dafür eine andere Begrifflichkeit gewählt. Gegen eine Unterscheidung zwischen "auswirkungsrelevanten" und "nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten" spricht aus gutachterlicher Sicht zwar, dass bei jedem Sortiment, d.h. auch bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten, relevante Auswirkungen möglich sind. Allerdings wurde eine Differenzierung zwischen "städtebaulich auswirkungsrelevanten" und

"städtebaulich nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten" in der Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens (auch im Hinblick auf die Griffigkeit der Begriffe) verworfen.

- Daneben war zu entscheiden, ob bei auswirkungsrelevanten Randsortimenten in Betrieben mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment die Notwendigkeit eines Bezugs zum Hauptsortiment erfüllt sein muss. Es ist ein funktionaler Bezug mit dem Hauptsortiment erforderlich.
- Auf dieser Grundlage hätten die für den Ostseepark insgesamt abgeleiteten verträglichen Erweiterungen auf einzelne Betriebe bzw. Teil-B-Pläne verteilt werden können. Allerdings fehlt dazu das planungsrechtliche Festsetzungsinstrumentarium.

Der B-Plan entspricht dem Anpassungsverlangen:

- Die Sortimentsliste Ostseepark wurde auf Grundlage von Sortimentslisten der Nachbargemeinden Kiel, Heikendorf, Lütjenburg, Plön und Schönberg abgeleitet.
- Die Erweiterungen sind sortimentsweise auf 5% begrenzt (wobei eine solche Begrenzung angesichts ansonsten nicht zu lösender Probleme im Bebauungsplanverfahren auch für die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente erfolgt).
- Neben dem tatsächlich vorhandenen Bestand bilden nur bestandsgeschützte nicht genutzte Baugenehmigungen die Grundlage.

In der Folge ist der B-Plan an die Ziele der Landesplanung angepasst - sofern es nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen kommt, was im Weiteren dargelegt wird.

Vorbelastungen in der Region sind zwar vorhanden: Ohne den Ostseepark würden die Nachbargemeinden eine entsprechend höhere Einzelhandelsausstattung aufweisen. Aber diese Wirkungen sind über einen langen Zeitraum entstanden und die Ist-Situation in den Untersuchungsstädten ergibt keine Hinweise auf Vorschädigungen in größerem Ausmaß.

Durch die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten des Ostseeparks wirkt der B Plan - anders als bei einer jeweiligen Beurteilung von Einzelvorhaben - Beeinträchtigungen entgegen: Für die Beurteilung der Verträglichkeit wurde der Ostseepark insgesamt wie ein Vorhaben betrachtet, obwohl es sich um eine Vielzahl einzelner Vorhaben handelt. Bei der Realisierung von Umnutzungen werden sogar derartige Vorbelastungen im Bereich der auswirkungsrelevanten Sortimente reduziert.

Auch bei Berücksichtigung von evtl. Vorschädigungen führt der B-Plan für die Nachbargemeinden zur Vermeidung einer weiteren Verschlechterung ihrer Einzelhandelssituation.

Zwar begrenzt der B-Plan - v.a. wegen der ansonsten nicht zu lösenden Probleme mit auswirkungsrelevanten Randsortimenten - auch die nicht auswirkungsrelevanten Angebote im Ostseepark. Um aber dennoch der Intention des Anpassungsverlangens zu entsprechen, werden Umnutzungen ermöglicht - mit dem Nebeneffekt einer dadurch erfolgenden Reduzierung auswirkungsrelevanter Angebote.

Damit reduziert diese Regelung eine evtl. Vorschädigung und wirkt Beeinträchtigungen im Bereich der auswirkungsrelevanten Sortimente entgegen.

Zur Vereinfachung solcher Umnutzungen setzt der B-Plan sortimentsbezogene Maximalwerte an, bis zu denen eine Umnutzung ohne weiteres möglich ist. Bei Ausschöpfen dieser Umnutzungsobergrenzen kann - auch bei mehrfacher zeitgleicher Realisierung - v.a. wegen des zu erwartenden eher seltenen Eintretens - anders als bei einer vollständigen Umnutzung in einem Schritt - von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

Im Einzelfall können - bei konkretem Nachweis der Verträglichkeit - Umnutzungen auch über die Umnutzungsmaximalwerte hinaus realisiert werden.

Die durch die Festsetzungen ermöglichten Erweiterungen im Bereich der auswirkungsrelevanten Sortimente insgesamt - Bestand, bestandsgeschützte nicht genutzte Genehmigungen, jeweils zuzüglich 5% sowie Randsortimente - bleiben unter der vertraglichen Erweiterung, sind mithin vertraglich.

Sortimentsbezogen ist zwar eine Überschreitung der vertraglichen Erweiterungen nicht vollkommen auszuschließen: Dies gilt insbesondere für Sortimente mit nur geringen absoluten vertraglichen Erweiterungen. Dazu sind aber die folgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- Eine zeitgleiche/ zeitnahe Realisierung vieler Erweiterungen mit dem gleichen Sortiment in größerem Umfang ist unwahrscheinlich.
- Zum Zeitpunkt der Genehmigung hat sich möglicherweise die Situation im Ostseepark bzw. in der Umgebung verändert
- Eigentlich handelt es sich - v.a. bei Realisierung in weiter voneinander entfernten Sondergebieten - nicht um ein Vorhaben - und in einem einzelnen Vorhaben ist die Überschreitung der vertraglichen Erweiterung noch unwahrscheinlicher.
- Vor allem aber scheiden alternative Festsetzungen aus rechtlichen Gründen aus (v.a. Vermeidung eines Windhundrennens sowie fehlende Möglichkeit der Identifizierung von Randsortimenten im üblichen Sprachgebrauch im Bestand).
- Die Beurteilung muss mithin einen Zustand ohne einen solchen Gesamt-B-Plan zum Vergleich heranziehen - und in diesem würden mit Sicherheit mehr Erweiterungen möglich sein als bei Umsetzung des vorliegenden B-Plans.

Kein Versuch einer Umsetzung des Anpassungsverlangens in einem B-Plan hätte dieses Problem lösen können: Auch bei einer anderen Regelung zu den Randsortimenten (üblicher Sprachgebrauch), die aus den dargelegten Gründen allerdings ausscheidet, wäre nicht sichergestellt, dass die vertraglichen Erweiterungen in einzelnen Sortimenten nicht überschritten werden.

Wird dies berücksichtigt, so kann dies zu dem Ergebnis führen, dass die Denkmöglichkeit einer unvertraglichen Erweiterung bei einzelnen Sortimenten im Interesse der Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten des Ostseeparks im Hinblick auf die Vertraglichkeit insgesamt hinzunehmen ist.

Die Komplexität des B-Plans - und damit verbunden eine schwierige Nachvollziehbarkeit in seiner Gesamtheit (nicht hingegen bezüglich der Festsetzungen für einzelne Sondergebiete) ist der Komplexität der Aufgabe geschuldet - mit einer Vielzahl von Einzelproblemen, die für das Bauleitplanverfahren zu lösen waren wie

- Ableitung einer Sortimentsliste,
- Lösung der Randsortimentsproblematik,
- Begrenzung auch der nicht auswirkungsrelevanten Sortimente.

Aus Sicht der bestehenden Betriebe im Ostseepark ist durch den B-Plan eine verlässliche Grundlage für die Zukunft gegeben, die auch Reaktionen auf sich ändernde Marktbedingungen ermöglicht.

Schon aus der ermöglichten sortimentsweisen Erweiterung um 5% ergeben sich Änderungsmöglichkeiten bei der Sortimentszusammensetzung - zumindest sofern der Betrieb nicht ebenfalls um 5% erweitert wird.

Werden zusätzlich die durch den B-Plan ermöglichten Optionen Umnutzung, Umwandlung, Randsortimente, Transferregelung berücksichtigt, so ergeben sich Reaktionsmöglichkeiten auf der betrieblichen Ebene.

Im Rahmen der Offenlage wurde eine die Verträglichkeitsuntersuchung kritisierende Stellungnahme der GMA eingereicht<sup>5</sup>. Hierzu ist festzuhalten:

- Die Kritik an der Methodik, insbesondere am zugrunde gelegten worst-case-Ansatz, erkennt die Aufgabenstellung der Verträglichkeitsuntersuchung: Nach dieser war nicht zu prüfen, ob über das Anpassungsverlangen hinaus verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, sondern - schon ausweislich des Titels – wie das Anpassungsverlangen in einen B-Plan umgesetzt werden kann.

Zusammenfassend ist hierzu festzuhalten:

- Die Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens sind bindend. Deren Rechtmäßigkeit ist durch ein rechtskräftiges Urteil festgestellt. Sie sind in dem Bebauungsplan umzusetzen.
- Dabei war -zu prüfen, ob über das Anpassungsverlangen hinaus im Hinblick auf gemeindenachbarliche Auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB weitere Begrenzungen erforderlich sind. Dies war nicht der Fall.
- Hätte die GMA recht, dass ein "überzogener worst-case" zugrunde gelegt wurde, so wäre das für die Beurteilung nicht relevant. Dann wären die Auswirkungen von durch die Festsetzungen des B-Plans ermöglichten sortimentsweisen Erweiterungen des Ostseeparks auf die Nachbarstädte und -gemeinden deutlich geringer und von einem Verstoß gegen § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB wäre noch weniger auszugehen! Die durch die Verträglichkeitsuntersuchung festgestellte fehlende Erforderlichkeit, über das Anpassungsverlangen hinaus weitere Begrenzungen durch den B-Plan vorzunehmen, würde dadurch gestützt. Weitere Einschränkungen der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente wären -wie geschehen -nicht erforderlich

Die gesamte Überprüfung der GMA erkennt das Vorstehende. Dies wird auch dadurch deutlich, dass in der GMA-Stellungnahme an keiner Stelle verdeutlicht wird, was „herauskäme“, wenn man - aus Sicht der GMA - „richtig“ gerechnet hätte.

#### Fazit:

Die Verträglichkeitsuntersuchung sowie das Schluss-Gutachten des Büros Dr. Acocella sind angesichts der gewählten Methode, des transparent dargestellten Vorgehens und der gutachterlichen Unvoreingenommenheit als Grundlage für die Ableitung und Beurteilung der Festsetzungen des B-Plans geeignet.

---

<sup>5</sup> GMA: Gutachterliche Stellungnahme zu den B-Planfestsetzungen für die Grundstücke SO 10.1 und SO 10.2 im Ostseepark in Schwentinental - Stufe I - Auftraggeber: Victoria Lebensversicherung AG, Düsseldorf, Hamburg, Januar 2021

### 3 Inhalte des Bebauungsplanes

#### 3.0 Grundbegriffe und -regelungen der Bebauungsplanfestsetzungen

Mit den Festsetzungen werden folgende Ziele verfolgt:

- Umsetzung des Landesplanerischen Anpassungsverlangens unter Berücksichtigung der Verträglichkeit nach § 2 Abs. 2 BauGB. Dieses beinhaltet im Wesentlichen folgende „Eckpunkte“:
  - Festschreibung der vorhandenen Verkaufsflächengrößen und Sortimente,
  - allgemeine Vergrößerung um 5% bezogen auf die vorhandenen Verkaufsflächen und Sortimente,
  - Randsortimente bis zu 10%.
  - Berücksichtigung der Auswirkung vorhandener Sortimente auf benachbarte Gemeinden.
  - Erweiterungs- und Änderungsmöglichkeiten.

Der Bebauungsplan Nr. 69 ermöglicht die durch das Anpassungsverlangen vorgegebenen maximalen Entwicklungsmöglichkeiten. Über das Anpassungsverlangen hinaus begrenzt der Bebauungsplan - wegen des ansonsten nicht zu lösenden Problems der auswirkungsrelevanten Randsortimente (vgl. Schluss-Gutachten, Kap. 5.4.4) - sogar die nach dem Anpassungsverlangen gegebenen Entwicklungsspielräume für bestehende Betriebe mit auswirkungsrelevantem Hauptsortiment sowie die Möglichkeit einer Ansiedlung weiterer Betriebe mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment. Damit wird auch das gemeindenachbarliche Rücksichtnahmegebot gemäß § 2 Abs. 2 Satz zwei BauGB gewährleistet.

Die Einbeziehung der Auswirkungen auf die benachbarten Gemeinden und deren zentralen Versorgungsbereiche haben dazu geführt, nicht von zentren- /nicht zentrenrelevanten (also nur auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Schwentinental bezogen) zu sprechen, sondern wegen der räumlich weiter gefassten Auswirkungen die Begriffe auswirkungsrelevant, nicht auswirkungsrelevant zu verwenden.

Im Rahmen der vorstehend genannten Ziele sollen innerhalb der Sondergebiete nach § 11 BauNVO neben den vorgegebenen Erweiterungsmöglichkeiten auch Nutzungsänderungen ermöglicht werden, die eine Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes bei gleichzeitiger Begrenzung der Verkaufsfläche und Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen ermöglichen.

Dies wird für die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente maßgeblich durch die Umnutzungsregelungen, vgl. Festsetzung 1.1.2 und die Umwandlung von auswirkungsrelevanten kleinen Hauptsortimenten in Randsortimente, vgl. Festsetzung 1.1.5.2.3 erreicht.

Der Bebauungsplan verwendet u.a. folgende Begrifflichkeiten, die im Weiteren näher erläutert werden:

- auswirkungsrelevante Sortimente
- nicht auswirkungsrelevante Sortimente
- Haupt und Randsortimente
- Umnutzung und Umwandlung
- Transferregelung

Die Zuordnung zu auswirkungsrelevanten/nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten erfolgt abschließend durch die Sortimentsliste Ostseepark, vgl. Ziff. 1.1.6 der Festsetzungen.

### **3.0.1 Begriffsbestimmungen dieses Bebauungsplans**

Hier werden, mit der Qualität einer Festsetzung, die vorrangig verwendeten Begriffe dieses Bebauungsplans definiert, zum Teil bewusst abweichend vom allgemein (allerdings gesetzlich nicht definierten) Verständnis.

Es erfolgte damit bewusst eine planspezifische Neudefinition einzelner Begrifflichkeiten, um der komplexen Einzelhandelsstruktur bei der Umsetzung des Anpassungsverlangens gerecht zu werden. Dieser Möglichkeit stehen rechtliche Bedenken nicht entgegen, wenn es zu eindeutigen Begriffsbestimmungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen kommt. Das ist in diesem Fall erfolgt.

#### **3.0.1.1 Hauptsortimente / Randsortimente (1.0.1 der Festsetzungen)**

Hauptsortimente sind die in den einzelnen Sondergebieten jeweils festgesetzten Sortimente. Randsortimente sind sämtliche nicht genannten und nicht festgesetzten Sortimente. Diese Definition stellt den Grundpfeiler der Bebauungsplanfestsetzungen dar.

##### **3.0.1.1.1 Hauptsortimente**

Hauptsortimente sind nach der ausdrücklichen Definition dieses Bebauungsplans (1.0.1 der Festsetzungen) alle im jeweiligen Sondergebiet vorhandenen und deshalb festgesetzten Sortimente, unabhängig von deren Zuordnung zu auswirkungsrelevanten oder nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten. Sie werden in der jeweils vorhandenen Verkaufsflächengröße zuzüglich 5% Erweiterungsfläche festgesetzt; die Summe aller Verkaufsflächen + 5% ergibt die jeweils zulässige Gesamtverkaufsfläche eines Sondergebietes.

Die Festsetzung erfolgt mittels einer Verkaufsflächenzahl; diese bestimmt wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche (gesamt und je Sortiment) je Quadratmeter Baugrundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO zulässig sind.

Die Festsetzung aller vorhandenen Sortimente als Hauptsortimente dient der Abgrenzung zu den Randsortimenten. Die Abgrenzung ist erforderlich, weil nach dem Anpassungsverlangen auswirkungsrelevante Hauptsortimente um 5% erweitert werden dürfen und Randsortimente 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen können. Randsortimente können nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans (nur) all jene Sortimente sein, die im jeweiligen Sondergebiet nicht festgesetzt sind. Deren Zulässigkeit richtet sich nach Ziff. 1.1.5 der textlichen Festsetzungen; vgl. dazu nachstehend Bebauungsplanbegründung Ziff. 3.0.1.3.

Die Hauptsortimente werden unterschieden in auswirkungsrelevante und nicht auswirkungsrelevante Sortimente; vgl. Ziff. 1.1.6 der Bebauungsplanfestsetzungen; vgl. dazu außerdem oben 2.1.1.2 der Begründung.

##### **3.0.1.1.2 Auswirkungsrelevante Hauptsortimente**

Sie können jenseits der 5% Erweiterung entsprechend dem Anpassungsverlangen nicht vergrößert werden; auch nicht in andere auswirkungsrelevante Hauptsortimente geändert werden; vgl. dazu vorstehend 1.3 der Begründung und 1.1.2.3 der Festsetzungen.

Folgende mögliche Änderungen sehen die Bebauungsplanfestsetzungen für die festgesetzten auswirkungsrelevanten Hauptsortimente vor:

- **Umnutzung** in nicht auswirkungsrelevante Hauptsortimente ohne Auswirkungsanalyse bis zur Umnutzungsgrenze nach Ziff. 1.1.2.1 der Festsetzungen, darüber hinaus ausnahmsweise mit konkreter Auswirkungsanalyse (1.1.2.2).
- **Umwandlung** eines Hauptsortiments unterhalb der Größe eines Randsortiments in ein Randsortiment unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche. Damit kann die Vergrößerung eines (sehr kleinen) Hauptsortiments (als Randsortiment) erreicht werden.

Beispiel: Ein Drogeriemarkt mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verkauft auf 15 m<sup>2</sup> Schuhe; die Schuhe sind damit Hauptsortiment. Wären die Schuhe nicht vorhanden, damit nicht als Hauptsortiment festgesetzt, wären sie als Randsortimente zulässig. Bei 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind 100 m<sup>2</sup> Randsortimente zulässig. Durch die Randsortimentsregelung (vgl. Ziff. 1.1.5.2 der Bebauungsplanfestsetzungen) kann der Einzelhandelsbetrieb durch die Umwandlung die Fläche für Schuhe auf 4 % erhöhen (= um 25 m<sup>2</sup> auf 40 m<sup>2</sup> bei gleichzeitiger Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche).

Die Änderungen im zugelassenen Größenbereich der Randsortimente führen zu keinen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen und können deshalb auch unter den Vorgaben des Anpassungsverlangens zugelassen werden.

### 3.0.1.1.3 Nicht auswirkungsrelevante Hauptsortimente

Der Bebauungsplan setzt in den einzelnen Sondergebieten die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente als Hauptsortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche (mit Verkaufsflächenzahl) fest. Dies gilt für Sondergebiete, die nur nicht auswirkungsrelevante Sortimente aufweisen und für solche, in denen auswirkungsrelevante und nicht auswirkungsrelevante Sortimente im Bestand vorhanden sind.

Diese Festsetzung umfasst den Bestand zuzüglich 5% Erweiterungsfläche, ist soweit identisch mit der Festsetzungssystematik der Sondergebiete mit (ausschließlich) auswirkungsrelevanten Sortimenten.

Aus dem Anpassungsverlangen ergibt sich keine Beschränkung der Flächen für nicht auswirkungsrelevante Sortimente. Sie wurde (trotzdem) in die Grundkonstruktion der Festsetzungen übernommen, weil anders dem Bestimmtheitsgrundsatz und der eindeutigen Systematik nicht Folge geleistet wird. Es gibt Sondergebiete in denen auswirkungsrelevante und nicht auswirkungsrelevante Hauptsortimente (gleichzeitig) vorhanden sind und deshalb festgesetzt werden. Diese Kombination (herrührend aus dem Bestand) erfordert eine einheitliche Festsetzungssystematik.

Die **Flächenerweiterung** der nicht auswirkungsrelevanten Sortimente über den bisherigen Bestand der Gesamtverkaufsfläche hinaus ist im Rahmen der Umnutzung berücksichtigt:

- Nach 1.1.2.1 der Bebauungsplanfestsetzungen besteht die Möglichkeit der Umnutzung bis zur festgesetzten Flächengröße bestimmter nicht auswirkungsrelevanter Sortimente bei Minderung anderer Verkaufsflächen, ohne dass eine Überprüfung der raumordnerisch und städtebaulichen Auswirkungen erforderlich ist.

Im Schluss-Gutachten sind in Kap. 8.1 die im Bebauungsplan unter 1.1.2.1 genannten Sortimente und maximalen Flächen abgeleitet und begründet:

*Bei Realisierung von Umnutzungen in dieser Größe ist durchgängig (Ausnahme Möbel mit einem zusätzlichen Umsatz von maximal rund 1,5 Mio. € zu rechnen;*

*in der überwiegenden Zahl der Sortimente, bei denen z.T. eine geringere Kaufkraft zu verzeichnen ist, liegt der zusätzliche Umsatz sogar (deutlich) unter 1 Mio. €.*

*Bei einer derart geringen Umsatzerhöhung kann mit Sicherheit im Einzelfall, aber auch bei mehreren zeitgleichen Umnutzungen, eine Unverträglichkeit ausgeschlossen werden. Im Bereich Möbel kann der Umsatz zwar bis zu 3 Mio. € im Einzelfall betragen. Für diesen Sortimentsbereich war - bei Ansatz von maximal 10% Umverteilungen - eine Verträglichkeit für eine Erweiterung um mehr als 8.000 m<sup>2</sup> VKF abgeleitet worden.*

- Unter 1.1.2.2 der Bebauungsplanfestsetzung eröffnet der Bebauungsplan ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) eine Erweiterungsmöglichkeit über die in Ziff. 1.1.2.1 der Festsetzung genannten Verkaufsflächen für nicht auswirkungsrelevante Sortimente unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche hinaus. Diese Erweiterungsmöglichkeit kann über die im Bebauungsplan festgesetzte Gesamtverkaufsfläche hinausgehen, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auftreten.

Mit dieser Regelung reagiert der Bebauungsplan auf das Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung, wonach die Erweiterung der Verkaufsfläche in bestimmten Umfang zu keinen städtebaulichen Auswirkungen führt (Schluss-Gutachten, Kap. 8.1). Andererseits wird der Tatsache Rechnung getragen, dass das Anpassungsverlangen keine Erweiterungsbeschränkung für nicht auswirkungsrelevante Sortimente vorgibt.

Beide Auswirkungen – städtebaulich und raumordnerisch – sind jedoch bei der Prüfung der Erfüllung der Ausnahmevoraussetzungen zu klären, die Unverträglichkeit muss ausgeschlossen werden können.

### 3.0.1.2 Randsortimente

Randsortimente sind bezogen auf das jeweilige Sondergebiet alle Sortimente, die nicht in den Festsetzungen genannt sind.

Diese Abweichung in der Definition von der üblichen Unterscheidung von Haupt- und Randsortimenten leitet sich aus dem Anpassungsverlangen ab. Dort wird zwischen einer bestandsbezogenen Erweiterung um 5% der vorhandenen Verkaufsfläche (= Gesamtverkaufsfläche) einerseits und einer zulässigen Fläche aller Randsortimente von 10% der Gesamtverkaufsfläche andererseits unterschieden. Hauptsortimente und Randsortimente sind deshalb abschließend im vorliegenden Bebauungsplan zu bestimmen, um die vorgegebenen, erlaubten Flächenzuwächse hinreichend bestimmt zuordnen zu können. Hinzu kommt, dass sich die Abweichung von der üblichen Begrifflichkeit des Randsortimentes auch daraus ergibt, dass in den einzelnen Einzelhandelsbetrieben durch die vorhandenen Genehmigungen sehr unterschiedliche Sortimente verkauft werden, die den Begrifflichkeiten der Haupt- und Randsortimente nicht gehorchen und nicht gehorchen mussten. Insoweit stellt die Definition, die der Bebauungsplan vornimmt, einen Vorteil für die jeweiligen Gebiete dar: die vorhandenen Sortimente können um 5 % erweitert werden; zusätzliche (neue) Randsortimente sind bis zu einer Größe von 10 % der Gesamtverkaufsfläche (unter deren Einhaltung) zulässig.

Die Abweichung der Definition der Randsortimente von dem „allgemein Üblichen“ ist hinzunehmen. Im Regelfall wird das Randsortiment typisierend auf das Hauptsortiment bezogen definiert. Das schließt, wie vorstehend verdeutlicht, das Anpassungsverlangen und dessen Umsetzung in den Bebauungsplan aus, da der im Anpassungsverlangen eingeräumte Bestandschutz (mit Zuwachs um 5% Verkaufsfläche) losgelöst von der Sortimentszuordnung zu

auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten und losgelöst von deren (allgemeinen und sonstigen) Zuordnung zu Haupt- oder Randsortimenten gilt. Hinzu kommt, dass aufgrund der Bestandsentwicklung eine Unterscheidung von Haupt- und Randsortimenten auf der Ebene der Baugenehmigung bisher nicht vorgenommen wurde, es also in einzelnen Einzelhandelsbetrieben die Kombination von Hauptsortimenten mit (deutlich) untypischen Randsortimente als Bestand zulässigerweise gibt. Dort sind die typischerweise als Randsortimente bezeichneten Waren nicht als solche genehmigt. Sie können ohne Abwägungsfehler nicht durch den Bebauungsplan einschränkend zu Randsortimenten zurückgestuft werden.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass das Anpassungsverlangen keinerlei Regelung für Randsortimente in Betrieben mit auswirkungsrelevantem Hauptsortiment trifft. Im Hinblick auf eine Gleichbehandlung und auch im Hinblick auf die Vermeidung nicht mehr quantifizierbarer auswirkungsrelevanter Randsortimente begrenzt der Bebauungsplan Nr. 69 auch auswirkungsrelevante Randsortimente in Betrieben mit auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten.

#### **3.0.1.2.1 Grundregelungen für Randsortimente**

Der Bebauungsplan unterscheidet zwischen Randsortimenten bei auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten.

Bei beiden Sortimentsarten kann das auswirkungsrelevante Randsortiment 10% der Verkaufsfläche des Gesamtsortiments erreichen. Das einzelne Randsortiment darf nach den Bebauungsplanfestsetzungen dabei 4% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Diese Regelung dient dazu, die städtebaulichen und raumordnungsrechtlichen Auswirkungen eines einzelnen Randsortimentes in einem Einzelhandelsbetrieb zu beschränken.

Eine solche Beschränkung ist nicht erforderlich, wenn die gesamte zulässige Randsortimentsfläche 80 m<sup>2</sup> (Bagatellgrenze) nicht überschreitet.

Vgl. die Bebauungsplanfestsetzungen Ziff. 1.1.5.2.1 und 1.1.5.3.1.

#### **3.0.1.2.2 Randsortimente bei auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten**

Bei auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten gilt für die Randsortimente zusätzlich zu der vorstehend erläuterten Regelung (3.0.1.2.1) folgendes:

- Nicht auswirkungsrelevante Sortimente im Sinne der Festsetzung des 1.1.6 der B-Sortimente sind als Randsortimente bis zur Grenze der Umnutzungen nach 1.1.2.1 der Festsetzungen zulässig, wenn sie auf die Gesamtverkaufsfläche angerechnet werden, diese also nicht überschritten wird.
- Eine Umnutzung über die Grenzen der Festsetzung des 1.1.2.1 hinaus sind für nicht auswirkungsrelevante Sortimente ausnahmsweise auch über die vorhandene Verkaufsfläche (siehe vorstehende 3.0.1.2.3) zulässig, wenn im Einzelfall durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass keine negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen auftreten.
- Auswirkungsrelevante Hauptsortimente unter der Grenze der im jeweiligen Sondergebiet zulässigen Randsortimente können in Randsortimente umgewandelt werden, Festsetzung Ziff. 1.1.5.2.3; vgl. dazu Begründung vorstehend Ziff. 3.0.1.1.2 „Umwandlung“.

#### **3.0.1.2.3 Randsortimente bei nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten**

Bei nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten gilt zusätzlich zu den vorstehend erklärten Regelungen (Begründung 3.0.1.2.1) folgendes:

- Auswirkungsrelevante Randsortimente im Sinne der Ziff. 1.1.6 der A-Sortimente der Festsetzungen sind nur zulässig, wenn sie in einem funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen (nicht auswirkungsrelevanten) Hauptsortiment stehen. Der funktionale Zusammenhang umschreibt technisch-unterstützende, auf Arbeitsabläufe und Sicherheitsvorkehrung abhebende Randsortimente. Diese Einschränkung der Randsortimente bei nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten gründet sich auf Überlegungen des Entwurfs der Änderung des Landesentwicklungsplans.
- Nicht auswirkungsrelevante Randsortimente können unter Anrechnung auf die Gesamtverkaufsfläche bis zur Größe der in Ziff. 1.1.2.1 der Festsetzungen genannten Sortimente umgenutzt werden, ausnahmsweise mit Nachweis der Unschädlichkeit auch darüber hinaus (Ziff. 1.1.2.2 der Festsetzungen).

Diese Regelung der Randsortimente für nicht auswirkungsrelevante Hauptsortimente ist identisch mit der Umnutzung.

### 3.0.1.3 Auswirkungs-/nicht auswirkungsrelevante Sortimente

Die auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimente ergeben sich abschließend aus der Festsetzung 1.1.6; vgl. hierzu die Ausführungen in der Begründung vorstehend Ziff. 1.3. Die Einteilung in auswirkungsrelevante und nicht auswirkungsrelevante Sortimente gilt gleichermaßen für Haupt- und Randsortimente.

### 3.0.1.4 Verkaufsflächenzahl (VKZ)

Diese Zahl markiert die Verkaufsflächengröße für auswirkungsrelevante oder nicht auswirkungsrelevante Sortimente. Sie ist als Verhältniszahl dargestellt (vgl. Grundflächenzahl): wie viel m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat diese Festsetzung ausdrücklich als zulässig erachtet, vgl.: BVerwG (03.04.2008) -4 CN 3/07, juris RN 16. Mit der Verwendung einer Verkaufsflächenzahl wird auch dem **aktuellen** Urteil des BVerwG (17.10.2019) 4 CN 8.18 gefolgt.

Die Verkaufsfläche stellt nach allgemeiner Ansicht im Sondergebiet eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dar. Eine gebietsbezogene Verkaufsflächenfestsetzung ist ausschließlich über eine Verkaufsflächenzahl rechtmäßiger Weise zu erreichen. Sie steht, wie zuvor ausgeführt, in Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes.

Für die einzelnen Sondergebiete werden sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahlen (VKZ) im Bebauungsplan festgesetzt. Diese sind in einer Tabelle für jedes einzelne Sondergebiet sowie die darin bestehenden Sortimente ermittelt worden, vgl. Anlage „Tabelle Verkaufsflächen und Verkaufsflächenzahlen Stand 18.11.2020“.

Die Festsetzung der Verkaufsflächenzahlen mit den erläuternden, beigelegten Verkaufsflächen einschließlich erforderlicher Anpassungen und Aktualisierungen dient der besseren Übersichtlichkeit. Deshalb die Ermittlungstabellen der Anlage dieser Planbegründung als auch der textlichen Festsetzungen beigelegt.

### 3.0.1.5 Umnutzungen

Umnutzung im Sinne dieses Bebauungsplans ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche eines Sortiments innerhalb eines Sondergebietes über die festgesetzte Verkaufsflächenzahl hinaus unter gleichzeitiger Verminderung der Verkaufsflächenzahl anderer Sortimente in diesem Sondergebiet unter Einhaltung der Gesamtverkaufsflächenzahl, vgl. Ziff. 1.0.4 sowie Ziff. 1.1.2 der Festsetzungen sowie die vorstehenden Ausführungen dieser Begründung unter 3.0.1.2.2,

3.0.1.2.3. Eine Umnutzung in auswirkungsrelevante Sortimente ist jedoch unzulässig, vgl. Ziff. 1.1.2.3 der textlichen Festsetzungen.

Umnutzungen haben das Ziel, den Grundstückseigentümern im Rahmen des Anpassungsverlangens „Bewegungsmöglichkeiten“ zu geben, die keine wesentlichen raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen auslösen<sup>6</sup>. Deshalb unterscheidet die Festsetzung Ziff. 1.1.2 zwischen Umnutzungen ohne konkrete Auswirkungsanalyse/Gutachten (1.1.2.1) (vgl. vorstehend in der Begründung 3.0.1.2.2) und einer als Ausnahme geregelten Umnutzung unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche (Ziff. 1.1.2.2 der Festsetzungen, vgl. dazu vorstehend in der Begründung Ziff. 3.0.1.2.3).

Allerdings ist die durch den Bebauungsplan ebenfalls ermöglichte Umnutzung von nicht auswirkungsrelevanten zu anderen nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten nicht mit einer Reduktion auswirkungsrelevanter Sortimente verbunden. Aus dem Anpassungsverlangen leitet sich keine Notwendigkeit für eine Verhinderung einer solchen Umnutzung ab.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes ist die Frage aufgeworfen worden, ob für einzelne Umnutzungen - auch für Umnutzungen von einem nicht auswirkungsrelevanten Sortiment in ein anderes nicht auswirkungsrelevantes Sortiment - eine "Unbedenklichkeitsschwelle" abgeleitet werden kann, um den bei solchen Umnutzungen erforderlichen Untersuchungsaufwand zu reduzieren. Dazu wurde ein Vorschlag für verträgliche einzelne Umnutzungen erarbeitet und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Dabei wird im Schluss-Gutachten (Kap. 8.1) auch dargelegt, dass eine Unverträglichkeit selbst bei mehrfacher Nutzung hin zum gleichen Sortiment als äußerst unwahrscheinlich anzusehen ist, sodass - anders als bei einer Umnutzung in einem Zug - von einer Verträglichkeit ausgegangen werden kann.

Bei Umnutzungen, die diese Schwellenwerte überschreiten, bedarf es eines vorhabensspezifischen Verträglichkeitsgutachtens. Die Gesamtverkaufsfläche darf sich auch bei Überschreitung der Umnutzungsschwellenwerte nicht erhöhen.

Der Gutachter verweist auch darauf, dass eine Umnutzung des gesamten Ostseeparks in einem Zuge unverträglich ist. Dass dieses Szenario in naher Zukunft eintreten wird, ist mehr als unwahrscheinlich.

Wahrscheinlicher ist, dass es vereinzelt Umnutzungswünsche geben wird, die den Verträglichkeitsrahmen nicht sprengen werden.

### **3.0.1.6 Umwandlung**

Umwandlung im Sinne dieses Bebauungsplanes ist die Änderung eines festgesetzten Hauptsortimentes in ein Randsortiment; unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche vgl. dazu Begründung Ziff. 3.0.1.2.2 und 3.0.1.2.3 sowie die Ziff. 1.0.5 der Festsetzungen.

Die Umwandlung dient der möglichen Umstrukturierung in einer Größenordnung, die zu keinen raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen führt und deshalb vom Anpassungsverlangen gedeckt ist. Die Umwandlung wird im Baugenehmigungsverfahren auf der Basis der Verkaufsflächenangaben des Bauantrages umgesetzt, vgl. Festsetzung Ziff. 1.1.5.2.3.

Die Festsetzung der Umwandlung dient der Gleichbehandlung von Betrieben im Ostseepark. Es wäre nicht nachvollziehbar, wenn ein Betrieb, der ein auswirkungsrelevantes Sortiment bereits in geringer Größe führt, gegenüber einem gleichartigen Betrieb, der dieses gar nicht führt, dadurch benachteiligt würde, dass letzterer eine größere Randsortimentsfläche realisieren könnte als ein Betrieb mit dem Sortiment als Hauptsortiment.

---

<sup>6</sup> Schluss-Gutachten Büro Dr. Acocella, Kapitel 8.1

### 3.0.1.7 Aktionsware

Aktionswaren sind zeitlich begrenzte, in kurzen Abständen ständig wechselnde Warenangebote unterschiedlicher Sortimente. Sie sind dort zulässig, wo sie ausdrücklich festgesetzt sind.

Insbesondere bei Lebensmitteldiscountern werden sog. „Aktionswaren“ angeboten. Darunter versteht man ein- bis zweimal wöchentlich wechselnde Sortimente, wobei teilweise mehr als 4% der Gesamtfläche mit nur einem Sortiment belegt werden.

Bei den im Plangebiet vorkommenden Betrieben werden aktuell bei drei Betrieben Aktionswaren angeboten; mit Lidl und Aldi sind dies zwei Lebensmitteldiscounter und dem Jawoll-Markt als Sonderpostenmarkt. Eine branchenübliche Größenordnung für Aktionswaren liegt hier bei 13 – 15 % der Verkaufsfläche.

### 3.0.1.8 Ausnahmsweise: Transferregelung Verkaufsflächen

Transferregelung ist die Übertragung von Verkaufsfläche innerhalb eines Sondergebietes oder zwischen verschiedenen Sondergebieten auf ein aufnehmendes Grundstück unter gleichzeitigem Verzicht auf diese Verkaufsfläche beim abgebenden Grundstück.

Die Transferregelung ermöglicht es der Stadt bzw. der Genehmigungsbehörde unter Wahrung des landesplanerischen Anpassungsverlangens und unter Beibehaltung der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche auf die Schnelligkeit des Einzelhandels mit seinen wechselnden Flächen- und Größenanforderungen entsprechend flexibler reagieren zu können.

Voraussetzung für die ausnahmsweise Anwendung der Transferregelung ist, dass eine Verkaufsfläche mit festgesetztem Sortiment aus einem SO in ein anderes transferiert werden soll. Die Regelung ist als Ausnahme ausgestaltet; die Größe der Transferfläche auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. Voraussetzung für diese Ausnahmeregelung ist, dass die Verkaufsfläche auf der abgebenden Fläche durch eine Baulast „gesperrt wird“. Dies ist das in Ziffer 1.1.4.1 der Festsetzungen geregelte Transfersystem.

Unter 1.1.4.2 der Festsetzungen wird konkretisiert, dass abgebende und aufnehmende Flächen von der Größe der Verkaufsfläche her identisch zu sein haben und es bei dem Sortiment der Festsetzung der abgebenden Fläche bleibt. Sortimentsänderungen sind deshalb unzulässig, genauso eine Weiterübertragung transferierter Flächen.

Alle anderen „Umschichtungen“ setzen eine Bebauungsplanänderung voraus; die Frage der Verfahrensart (qualifizierter Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan, einfacher Bebauungsplan nach § 13 oder § 13a BauGB) und eventuell nötige Einzelhandelsgutachten sind im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung zu klären.

Da die Transferregelung als Ausnahme vorgesehen ist, wird sie aufgrund der Voraussetzungen wahrscheinlich eher selten auftreten. Es ist davon auszugehen, dass die Grundstückseigentümer wenig Interesse daran haben, eine Einzelhandelsnutzung aufzugeben.

Der Bebauungsplan kann durch diese Regelung auch nicht seine Steuerungswirkung verlieren. Die Steuerungswirkung kann durch Dokumentation im Rahmen von Baugenehmigungen jederzeit nachvollzogen werden. Dies ist Aufgabe der Stadt und der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens. Die Stadt muss ihr Einvernehmen (§ 36 BauGB) zu dieser Ausnahme erteilen. Im Rahmen eines Ausnahmeantrages ist nachzuweisen, dass die rechtlichen Voraussetzungen für diese Ausnahme erfüllt sind.

Die planungsrechtliche Festsetzung einer Transferregelung von Verkaufsflächen und deren Eintragung als öffentlich-rechtliche Baulasten wurde von den zuständigen Stellen des Innenministeriums als rechtskonform bewertet. Mit den Regelungen wird das mit dem raumordnerischen Anpassungsverlangen des Landes verfolgte Planungsziel aus dortiger Sicht rechtssicher unterstützt.

### **3.1 Allgemeine Festsetzungen für die Sonstigen Sondergebiete (SO)**

(1.1 der textlichen Festsetzung)

#### **3.1.1 Zulässige Nutzungen (Ziff. 1.1.1 der Bebauungsplanfestsetzungen)**

In den Sondergebieten sind alternativ die gewerblichen Nutzungen gemäß Ziff. 1.3.1 und 1.3.2 der textlichen Festsetzungen zulässig, um eine Einheitlichkeit der gewerblichen Nutzungen sicherzustellen. Zusätzlich sind im Bereich der SO-Flächen Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

#### **3.1.2 Umnutzungen (Ziff. 1.1.2 der Bebauungsplanfestsetzungen)**

Als Text zum raumordnungsrechtlichen und städtebaulichen Ziel der Umnutzungen, siehe Begründung Ziff. 3.0.1.6.

#### **3.1.3 Unzulässige Nutzungen (Ziff. 1.1.3 der Bebauungsplanfestsetzungen)**

Die unzulässigen Nutzungen betreffen vorrangig bestimmte, in der Festsetzung definierte Vergnügungsstätten. Sie werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, um dem Einzelhandels- und Gewerbestandort eine angemessene städtebauliche Qualität zu geben und diese sicherzustellen.

#### **3.1.4 Ausnahme Transferregelungen Verkaufsflächen (Ziff. 1.1.4 der Bebauungsplanfestsetzungen)**

Die städtebauliche Zielstellung der Transferregelung, ihr ausnahmsweiser Ansatz und die damit verbundenen Rahmenbedingungen sind unter 3.0.1.8 dieser Begründung dargestellt.

#### **3.1.5 Haupt- und Randsortimente (Ziff. 1.1.5 der Bebauungsplanfestsetzungen)**

Das im Bebauungsplan umgesetzte System der Haupt- und Randsortimente wird unter Ziff. 3.0.1.1 dieser Begründung ausführlich dargestellt. Dabei wird insbesondere auch verdeutlicht, dass die Begriffe beider Sortimentsarten abweichend vom allgemeinem (planerischen) Sprachgebrauch aus Gründen des Anpassungsverlangens definiert und angewendet werden. Dies ist zulässig, da beide Begriffe nicht im BauGB oder in der Baunutzungsverordnung, auch in keinen anderen relevanten Rechtsvorschriften definiert werden. Ziff. 1.1.5.1 der Festsetzungen definiert abschließend die Begriffe der Haupt- und Randsortimente.

#### **3.1.6 Sortimentsliste Ostseepark (Ziff. 1.1.6 der Bebauungsplanfestsetzungen)**

Den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ wird die folgende Sortimentsliste „Ostseepark“ zugrunde gelegt. Sie wurde im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens unter Berücksichtigung der Sortimentsgruppen der Stadt Kiel und weiterer untersuchter benachbarter Gemeinden entwickelt.

<b>A</b>	<b>auswirkungsrelevante Sortimente</b>
<b>1</b>	Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkefachmärkten)
<b>2</b>	Drogeriewaren (inkl. Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)

<b>3</b>	Papier, Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf ohne Bürobedarf/ Organisationsmittel mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung
<b>4</b>	Pharmazeutika
<b>5</b>	Schnittblumen, Floristik, Topfblumen für den Innenbereich
<b>6</b>	Zeitungen/ Zeitschriften
<b>7</b>	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren
<b>8</b>	Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik
<b>9</b>	Bilder, Rahmen
<b>10</b>	Briefmarken, Münzen
<b>11</b>	Bücher/ Antiquariat
<b>12</b>	Bürobedarf/ Organisationsmittel mit überwiegend gewerbliche. Ausrichtung/ Büromaschinen
<b>13</b>	Elektroartikel, -zubehör, Elektronikwaren
<b>14</b>	Erotikartikel
<b>15</b>	Fahrräder und Zubehör
<b>16</b>	Foto/ Video und Zubehör
<b>17</b>	Geschenkartikel
<b>18</b>	Glas/ Porzellan/ Keramik
<b>19</b>	Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
<b>20</b>	Haushaltselektrokleingeräte
<b>21</b>	Haushaltswaren
<b>22</b>	Kommunikationselektronik/ Computer
<b>23</b>	Kosmetika/ Parfümerieartikel
<b>24</b>	Kunstgegenstände/ Kunstgewerbe
<b>25</b>	Musikinstrumente, Musikalien u. Zubehör
<b>26</b>	Optik/ Hörgeräteakustik/ Sanitätsbedarf
<b>27</b>	Orthopädische Artikel
<b>28</b>	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen)
<b>29</b>	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf
<b>30</b>	Sportartikel inkl. Sportgroßgeräte
<b>31</b>	Uhren/ Schmuck/ Silberwaren
<b>32</b>	Wolle, Stoffe, Handarbeiten, Kurzwaren, Hüte, Schirme
<b>33</b>	Waffen, Jagd-, Reit- und Angelbedarf

<b>B</b>	<b>nicht auswirkungsrelevante Sortimente</b>
1	Baustoffe/ Bauelemente
2	Bad- und Sanitärbedarf
3	Bodenbeläge
4	Fliesen
5	Boote und Zubehör
6	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
7	Campingartikel, Caravanzubehör
8	Eisenwaren, Beschläge
9	Farben, Lacke, Tapeten
10	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)
11	Getränke in Getränkemärkten
12	Haushaltselektrogroßgeräte
13	Heizungen, Kamine, Kachelöfen
14	Holz
15	Installationsmaterial
16	Kinderwagen/ -sitze
17	Kfz-Teile und Zubehör
18	Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper
19	Matratzen
20	Maschinen, Werkzeuge
21	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel
22	motorisierte Fahrzeuge
23	Motorradbedarf
24	Nähmaschinen
25	Rollläden u. Markisen
26	Teppiche
27	Zoobedarf

### 3.2 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiete SO 1 bis SO 23

Die einzelnen Sondergebiete werden hinsichtlich ihrer aktuellen Nutzungen, der tatsächlichen und genehmigten Verkaufsflächen beschrieben. Die einzelnen Verkaufsflächen entstammen den gültigen Baugenehmigungen sowie den Bestandserhebungen durch das Büro Dr. Acocella zu diesem Bebauungsplan. Sollten diesbezüglich Differenzen aufgetreten sein, so wurden die Daten der jeweiligen Baugenehmigungen mit den bestandsgeschützten Sortimenten herangezogen.

Die Festsetzungen der Sondergebiete folgen einem einheitlichen System, das an die Vorgaben der BauNVO angelehnt ist. Nach der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebietes folgt die Festsetzung einer maximalen Verkaufsflächenzahl (A-Nummerierung) für ein oder mehrere

Hauptsortimente und anschließend die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl (B-Nummerierung) für ein oder mehrere Hauptsortimente.

Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen die Vorgaben des Landesplanerischen Anpassungsverlangens sowie des Verträglichkeitsgutachten. Dies gilt für alle Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Soweit baugebietsspezifischer Begründungsbedarf erforderlich ist, erfolgt das bei den einzelnen SO-Baugebieten.

Die textlichen Festsetzungen sind wie folgt aufgebaut:

- Im ersten Abschnitt der jeweiligen Festsetzung zum einzelnen Sondergebiet werden die Regelungen für die Hauptsortimente formuliert,
- im zweiten Teil der Festsetzungen werden die maximalen Umnutzungswerte für die B-Sortimente festgesetzt - jeweils begrenzt auf die vorhandene Größe des Sondergebietes.

Notwendig wurden diese ergänzenden Festsetzungen zur Umnutzung, da die unter Ziffer 1.1.2.1 gutachterlich ermittelten Umnutzungsmaximalwerte, die als Flächenangaben aufbereitet wurden, auch systemkonform für jedes einzelne Sondergebiet in Verkaufsflächenzahlen festzusetzen sind.

Im Hinblick auf diese Problematik wurden die Sondergebiete - soweit möglich - auf einzelne Betriebe begrenzt. Es verbleiben aber Bereiche, in denen eine solche Aufteilung in Sondergebieten nicht möglich ist.

Die Festsetzungen sind in diesen Fällen auf jeden Einzelbetrieb zu begrenzen. Die textlichen Festsetzungen werden für diese Fälle wie folgt ergänzt:

- 1.1.5.4 Bestehen in einem Sondergebiet mehrere Einzelhandelsbetriebe, errechnet sich die zulässige Haupt- und Randsortimentsfläche aus der Verkaufsfläche des einzelnen Betriebes. Ein Einzelhandelsbetrieb im Sinne dieser Regelung ist ein Betrieb, der selbstständig, d.h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Dazu muss der Einzelhandelsbetrieb insbesondere einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben; er muss unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.

### **3.2.1 Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (ehemals Max Bahr; künftig Möbel) (1.2.1 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Für dieses Sondergebiet wurde aufgrund eines vorliegenden Bauantrages bereits mit dem zukünftigen Sortiment der Möbel agiert, abweichend von der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes die ausschließlich der Sicherung der Bestandssituation formuliert.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4204 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziffer 1.1.5.

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3871,
- B18 Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0147,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0140.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0624,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0499,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0499,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0499,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B12 Haushaltselektro Großgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0250,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0624,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1245,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0624,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0062,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0250,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,7304 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 6.754 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4204.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 16.018 m<sup>2</sup> und ist Standort eines ehemaligen Bau- und Heimwerkermarktes sowie Gartencenter, welcher zurzeit leer steht. Die derzeit genehmigte Verkaufsfläche<sup>7</sup> beträgt 6.342 m<sup>2</sup>.

Der Leerstand des Gebäudes soll durch eine attraktive Nachnutzung beseitigt werden, um auch nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Sondergebiete langfristig zu vermeiden. Bestehende Bauruinen und verwahrloste Grundstücke wirken insgesamt negativ auf die gesamte Umgebung und begünstigen den „Trading-Down-Effekt“, unter dem im Allgemeinen eine Abwertung der Einzelhandelsstandorte mit Abnahme der Kaufkraft zu verstehen ist.

<sup>7</sup> Verkaufsfläche gemäß Liste Baugenehmigungen Stadt Schwentimental

Für das Baugebiet SO 1 besteht aktuell eine Nachnutzungsabsicht für das Sortiment Möbel. Da von einer höheren Realisierungswahrscheinlichkeit ausgegangen wird, werden die Festsetzungen mit dem Hauptsortiment Möbel gelistet.

Der Verweis auf Ziffer 1.1. dient der besseren Lesbarkeit der Festsetzungen und wird für jedes Sondergebiet separat wiederholt. Die dort genannten Nutzungen sind innerhalb aller Sondergebiete allgemein zulässig.

### **3.2.2 Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Einzelhandel / Drogerie“ (derzeit Rossmann) (1.2.2 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2604 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziffer 1.1.5.

- A2/A23 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2031,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 0,0222,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0111,
- A29 Spielwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0095,
- A3 Schreibwaren/Zeitschriften mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0063,
- A7 Bekleidung, Wäsche/Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A11 Bücher/Antiquariat mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0032.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3023,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2418,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2418,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2418,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B12 Haushaltselektrogeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1209,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3023,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,

- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6046,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3023,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0302,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1209,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605.

Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 3,5369 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 861 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2604.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 3.306 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Drogeriefachmarktes sowie Friseurladens. Die genehmigte Verkaufsfläche für den Drogeriefachmarkt beträgt 820 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 861 m<sup>2</sup>.

### **3.2.3 Sondergebiet SO 3 „Großflächiger Einzelhandel/ Lebensmittel“ (derzeit Lidl)** **(1.2.3 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1460 für die folgend genannten Hauptsortimente

- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1182,
- A2/A23 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0049,
- A21 Haushaltswaren A29 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0006,
- A6 Zeitungen/ Zeitschriften mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0004.

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 0,0009.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1177,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0941,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,

- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0941,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0941,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0471,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1177,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2353,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1177,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0118,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0471,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 1,3768 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.241 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,1460.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 8.498 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Lebensmitteldiscountmarktes sowie eines Backshops. Die genehmigte Verkaufsfläche für den Lebensmittelfachmarkt beträgt 1.182 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.241 m<sup>2</sup>.

### **3.2.4 Sondergebiet SO 4.1 „Großflächiger Einzelhandel/Elektrofachmärkte“ (derzeit Medimax) (Ziff. 1.2.4 der Bebauungsplanfestsetzungen)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3290 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziffer 1.1.5.

- A22 Kommunikationselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1012,

- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0870,
- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0854.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0506,
- Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0047.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3013,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2410,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2410,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2410,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1205,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3013,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6026,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3013,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1205,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 3,5252 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.092 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3290.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 3.919 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Elektronikfachmarktes sowie Frischemarktes. Die genehmigte Verkaufsfläche beträgt 1.040 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.092 m<sup>2</sup>.

Dieser Elektromarkt dient der Versorgung des Standortes sowie der Nahversorgung der umliegenden Siedlungsbereiche von Schwentinental.

### **3.2.5 Sondergebiet SO 4.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Drogerie“ (derzeit DM) (Ziff. 1.2.5 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4972 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A2/A23 Drogeriewaren/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4046,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0499,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0178,
- A 21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0178.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B 27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0071.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6784,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5427,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5427,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5427,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2714,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6784,

- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 1,3568,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6784,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0678,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2714,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 7,9376 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 733 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4972.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 1.474 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Drogeriefachmarktes. Die genehmigte Verkaufsfläche beträgt 698 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 733 m<sup>2</sup> und einer VKZ von 0,4210.

### **3.2.6 Sondergebiet SO 5 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ ( Möbel/Poco/BOC) (Ziff. 1.2.6 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7670 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A15 Fahrräder mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1322,
- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0165,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0152,
- A19 Haus-/Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0350,
- A22 Kommunikationselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0451,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0169,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0165,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0142,
- A18 Glas/ Porzellan/ Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0040,
- A16 Foto/ Video und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0033,
- A25 Kunstgegenstände mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0033,

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,278,
- B3, B4 Bodenbeläge, Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0324,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl 0,0278,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0159,
- B18 Lampen/ Leuchten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0132,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0053,
- B2 Bad und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0033,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0033,
- B12 Haushaltselektro Großgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0026,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0023.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0630,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0504,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0504,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0504,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B12 Haushaltselektro Großgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0252,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0630,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1259,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0630,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0063,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0252,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,7367 dieser B-Sortimente wird gedeckelt auf 12.181 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,7670.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 15.882 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Fahrradfachmarktes (1.994 m<sup>2</sup>), eines Leerstandes (eh. Elektronikfachmarkt) (1.607 m<sup>2</sup>) sowie eines Möbelmarktes (8.000 m<sup>2</sup>). Die Verkaufsfläche des Möbelmarktes beträgt in der Bestandserhebung 8.000 m<sup>2</sup>. Weitere 826 m<sup>2</sup> werden als Lagerfläche und für die Warenbereitstellung genutzt und entfallen für die Verkaufsflächendarstellung.

Die genehmigte Gesamtverkaufsflächengröße beträgt 11.601 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 12.181 m<sup>2</sup>.

### **3.2.7 Sondergebiet SO 6 „Großflächiger Einzelhandel/ Zoo und Schuhe“ (derzeit Fressnapf/Shoe 4 YOU) (Ziff. 1.2.7 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3899 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1372,

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2258.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1504,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1203,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1203,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,

- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1203,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0602,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1504,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3008,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1504,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0150,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0602,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 1,7597 dieser B-Sortimente wird begrenzt auf 2.592 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3898.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 6.649 m<sup>2</sup> und ist aktuell Standort eines Zoofachmarktes (1.600 m<sup>2</sup>) sowie Schuhfachmarktes (869 m<sup>2</sup>). Die Verkaufsfläche des Zoofachmarktes beträgt in der Bestandserhebung 1.430 m<sup>2</sup>, die genehmigte Verkaufsfläche hier dahingegen 1.600 m<sup>2</sup>. Somit besteht hier eine ungenutzte aber genehmigte Verkaufsfläche von 170 m<sup>2</sup>.

Die genehmigte Gesamtverkaufsflächengröße beträgt somit 2.469 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 2.592 m<sup>2</sup>.

### **3.2.8 Sondergebiet SO 7 „Großflächiger Einzelhandel/Schuhfachmarkt“ (derzeit Reno) (Ziff. 1.2.8 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3340 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulanzen) Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren 0,2899.
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0294.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4002,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3201,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3201,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3201,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1601,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4002,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,8003,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4002,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0400,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1601,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 4,6819 dieser B-Sortimente wird begrenzt auf 835 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3341.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 2.499 m<sup>2</sup> und ist aktuell Standort eines Schuhfachmarktes. Die genehmigte Verkaufsfläche für dieses Sondergebiet beträgt gemäß Baugenehmigung- bzw. Umnutzungsgenehmigung aus den 80-er Jahren 795 m<sup>2</sup>, die aktuelle ermittelte Verkaufsfläche weist hingegen 760 m<sup>2</sup> auf. Die sich ergebende Differenz von 35 m<sup>2</sup> ist durch die internen Umnutzungen sowie veränderte Aufteilung von Sozialräumen zu erklären.

Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 795 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 835 m<sup>2</sup>.

### **3.2.9 Sondergebiet SO 8 „Großflächiger Einzelhandel/ Baufachmarkt“ (derzeit Tedox/Rusta) (Ziff. 1.2.9 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3240 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A19 Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0715,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0163,
- A2 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0118,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0103,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- A28 Schuhe und Lederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0046,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0023,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0020,
- A18 Glas/ Porzellan/ Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0020,
- A9 Bilder, Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0013,
- A24 Kunstgegenstände, Kunstgewerbe mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0013,
- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007,
- A3 Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B3 Bodenbeläge und Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0412,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0408,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0359,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0333,
- B18 Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0183,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0147,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0065,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0010,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0023.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0622,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0498,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0498,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0498,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0249,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0622,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1244,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0622,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0062,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0249,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,7278 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 5.209 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3240.

Dieses Sondergebiet am östlichen Rand des Geltungsbereiches als „Kombistandort“ von zwei Baufachmärkten an der Gutenbergstraße hat eine Flächengröße von 16.075 m<sup>2</sup> und ist aktuell Standort eines Fachmarktes für Renovierung, Tapeten, Farben und Teppichbeläge (3.098 m<sup>2</sup>) sowie eines Einrichtungsmarktes (1.863 m<sup>2</sup>).

Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 4.961 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 5.209 m<sup>2</sup>.

### **3.2.10 Sondergebiet SO 9 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Roller) (Ziff. 1.2.10 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4624 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A19 Haus- und Heimtextilien mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0421,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0105,
- A9 Bilder, Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0068,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0030,
- A18 Glas/Porzellan/Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0023,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0023.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3421,
- B18 Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0120,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0120,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0117,
- B3 Bodenbeläge und Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0053,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0038,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0026.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0716,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0573,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0573,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0573,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0286,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0716,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,

- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1432,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0716,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0072,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0286,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,8382 dieser B-Sortimente wird begrenzt auf 6.454 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4624.

Dieses Sondergebiet an der Gutenbergstraße am südlichen Rand des Geltungsbereiches hat eine Flächengröße von 13.958 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Möbelmitnahmemarktes (6.147 m<sup>2</sup>). Die genehmigte Verkaufsfläche des Marktes beträgt in der Bestandserhebung 6.068 m<sup>2</sup>, die genehmigte Verkaufsfläche hier dahingegen 6.147 m<sup>2</sup>, so dass eine ungenutzte Fläche von 79 m<sup>2</sup> vorhanden ist.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 6.454 m<sup>2</sup>.

### **3.2.11 Sondergebiet SO 10.1 „Einkaufszentrum/ großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Real) (Ziff. 1.2.11 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2456 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1293,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0154,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0148,
- A2 Drogeriewaren/ A23 Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0140,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0120,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0068,
- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0058,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0057,

- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0053,
- A22 Kommunikationselektronik/Computer mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0043,
- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0040,
- A30 Sportartikel inkl. Sportgroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0021,
- A3 Papier/Bürobedarf/Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0021,
- A6 Zeitungen/ Zeitschriften mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A11 Bücher/ Antiquariat mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A4 Pharmazeutika mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0014,
- A5 Schnittblumen, Floristik, Topfblumen für den Innenbereich mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007,
- A18 Glas/Porzellan/Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0009,
- A9 Bilder, Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0086,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör 0,0043,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0019,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0013,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0009.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0271,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0217,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0217,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0217,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0109,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0271,

- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0543,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0271,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0027,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0109,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,3176 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 9.047 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2456.

Dieses Sondergebiet an der Mergenthaler Straße im zentralen Bereich des Plangebietes hat eine Flächengröße von 36.835 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Einkaufszentrums mit einem Verbrauchermarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 8.466 m<sup>2</sup> sowie kleineren Shops (150 m<sup>2</sup>). Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 8.616 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 9.047 m<sup>2</sup>.

In der Ausweisung des geltenden Flächennutzungsplans ist der Real-Markt bereits als „Einkaufszentrum“ benannt.

### **3.2.12 Sondergebiet SO 10.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Kabs-Möbel) (Ziff. 1.2.12 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7795 für das folgend genannte Hauptsortiment unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7795.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1918,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1535,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1535,

- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1535,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0767,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1918,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3837,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1918,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0192,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0767,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,2444 wird begrenzt auf 4.064 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, was einer Verkaufsflächenzahl von 0,7795 entspricht.

Dieses Sondergebiet an der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 5.213 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Möbelfachmarktes. Die genehmigte Verkaufsfläche des Marktes beträgt 3.870 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 4.064 m<sup>2</sup>.

Dieser Möbelfachmarkt dient der Versorgung des Standortes sowie der umliegenden Siedlungsbereiche von Schwentinental.

### **3.2.13 Sondergebiet SO 11 „Großflächiger Einzelhandel/ Baufachmarkt“ (derzeit Matratzen-Concord, Laminat- und Parketthaus) (Ziff. 1.2.13 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2268 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0206.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0783,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0969,

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1963,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1571,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1570,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1571,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B12 Haushaltselektrogeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0785,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1963,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3927,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1963,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0196,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0785,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,2973 wird begrenzt auf 1.155 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2268.

Dieses Sondergebiet an der Liebigstraße im südlichen Bereich des Plangebietes hat eine Flächengröße von 5.093 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Matratzenfachmarktes (400 m<sup>2</sup>) sowie

Fachhandels für Raumausstattung mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup>. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 1.100 m<sup>2</sup>. Von der Verkaufsfläche des Raumausstatters sind nur 550 m<sup>2</sup> realisiert.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.155 m<sup>2</sup>.

### **3.2.14 (nicht vergeben, Ziff. 1.2.14 der Bebauungsplanfestsetzungen)**

Die auf dieser bisher als SO ausgewiesenen Fläche bestehende Tankstelle wird als Gewerbegebiet festgesetzt (GE 8).

### **Sondergebiete SO 13.1 - SO 13.5 (Ziff. 1.2.15 – 1.2.19 der Bebauungsplanfestsetzung):**

Diese Sondergebiete an der Carl-Zeiss-Straße am südlichen Rand des Plangebietes ist Standort mehrerer Fachmärkte, die einzelnen Sondergebieten zugeordnet werden. SO 13.1 Fachmarkt Möbel (VKF 1.429 m<sup>2</sup>), SO 13.2 Bekleidungsfachmarkt (VK 1.300 m<sup>2</sup>), SO 13.3 Bekleidungsfachmarkt/ Schuhfachmarkt (VK 3.560 m<sup>2</sup>), SO 13.4 Zoofachmarkt (VK 1.200 m<sup>2</sup>) und SO 13.5 Sonderpostenmarkt (VK 3.798 m<sup>2</sup>).

Die Gesamtverkaufsfläche über alle Teilflächen beträgt 11.287 m<sup>2</sup>. Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 11.851 m<sup>2</sup>.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurden für jede abgrenzbare Fläche die Einzelsondergebiete SO 13.1 bis SO 13.6 festgesetzt.

### **3.2.15 Sondergebiet SO 13.1 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Dänisches Bettenlager) (Ziff. 1.2.15 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2214 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0558,
- A.17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0077,
- A 21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0062,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0008.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1509.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1476,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1181,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1181,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,

- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1181,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0590,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1476,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2952,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1476,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0148,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0590,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 1,7267 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2214.

### **3.2.16 Sondergebiet SO 13.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Bekleidungsfachmarkt“ (derzeit S.Oliver) (Ziff. 1.2.16 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2469 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2422,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0047.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1809,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1447,

- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1447,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1447,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0724,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1809,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3618,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1809,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0181,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0723,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,1165 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.365 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2469.

### **3.2.17 Sondergebiet SO 13.3 „Großflächiger Einzelhandel/ Bekleidungsfachmarkt/ Schuhfachmarkt“ (derzeit TK-Maxx, Siemes Schuhcenter) (Ziff. 1.2.17 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3735 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1530,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1497,

- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0173,
- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0063,
- A30 Sportartikel inkl. Sportgroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0063,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0042,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0042,
- A2/A23 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0026,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A9 Bilder u. Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A18 Glas/ Porzellan/ Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A3 Papier/ Bürobbedarf/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0010,
- A31 Uhren/ Schmuck/ Silberwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0010,
- A26 Optik/ Hörgeräteakustik/ Sanitätsbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0005.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0163,
- B17 Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper 0,0026,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0010,
- B7 Campingartikel, Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0005,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0005.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0999,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0799,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0799,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0799,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,

- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0399,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0999,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1997,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0999,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0100,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0399,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200.

Die rechnerisch zulässige Verkaufsflächenzahl von 1,1691 für diese B-Sortimente wird gedeckelt auf 3.738 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, was einer Verkaufsflächenzahl von 0,3735 entspricht.

### **3.2.18 Sondergebiet SO 13.4 „Großflächiger Einzelhandel/ Zoofachmarkt“ (derzeit Futterhaus) (Ziff. 1.2.18 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3638 für das folgend genannte Hauptsortiment unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- B26 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3638.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2888,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2310,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2310,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2310,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,

- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1155,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2888,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5775,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2888,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0289,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1155,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 3,3786 dieser B-Sortimente wird begrenzt auf 1.260 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3638.

### **3.2.19 Sondergebiet SO 13.5 „Großflächiger Einzelhandel/ Sonderpostenmarkt“ (derzeit Jawoll) (Ziff. 1.2.19 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,9352 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss einer Fläche für Aktionswaren auf 15% der realisierten Gesamtverkaufsfläche von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1527,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0862,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0616,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0542,
- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- A2/A23 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0271,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0197,
- A18 Glas/Porzellan/Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0197,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0197,
- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0074,

- A3 Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0049,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0049,
- A9 Bilder u. Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0025.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2536,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0394,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0217,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0098,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0098,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0074,
- B18 Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0025,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0025.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B12 Haushaltselektro Großgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0938,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4690,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0938,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,739 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 3.988 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,9352.

### **3.2.20 Sondergebiet SO 13.6 „Großflächiger Einzelhandel/ Fahrradfachmarkt“ (derzeit Mega-Bike) (Ziff. 1.2.20 der Bebauungsplanfestsetzungen)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7736 für das folgend genannte Hauptsortiment unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7736.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4912,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3929,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3927,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3927,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1965,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4912,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,

- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,9823,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4912,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0491,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,01965,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 5,7466 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.575 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,7736.

Dieses Sondergebiet an der Carl-Zeiss-Straße am südlichen Rand des Plangebietes hat eine Flächengröße von 2.036 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Fahrradfachmarktes mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.575 m<sup>2</sup>.

Dieser Fahrradfachmarkt dient der Versorgung des Standortes sowie der umliegenden Siedlungsbereiche von Schwentinental.

### **3.2.21 Sondergebiet SO 14 „Großflächiger Einzelhandel/ Lebensmittel“ (derzeit Aldi) (Ziff. 1.2.21 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2578 für die folgend genannten Hauptsortimente

- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2138,
- A2/A23 Drogerie/ Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0086,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0021

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 0,0011.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2046,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1637,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1637,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,

- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1637,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0818,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2046,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4092,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2046,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0205,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0818,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,3941 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.260 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2578.

Dieses Sondergebiet an der Carl-Zeiss-Straße hat eine Flächengröße von 4.887 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Lebensmitteldiscountmarktes. Die genehmigte Verkaufsfläche für den Lebensmittelfachmarkt beträgt 1.200 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.260 m<sup>2</sup>.

### **3.2.22 Sondergebiet SO 15 „Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit O2, Tchibo, Depot) (Ziff. 1.2.22 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3777 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1035,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1638,
- A18 Glas/Porzellan/Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- A22 Kommunikationselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0276,

- A19 Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0221,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0110,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0092,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0037,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0037,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0018,
- A31 Uhren/ Schmuck/ Silberwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0018.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3506,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2805,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2805,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2805,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1403,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3506,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7013
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3506,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0351,

- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1403,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 4,1024 dieser B-Sortimente wird begrenzt auf 1.077 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3777.

Dieses Sondergebiet an der Carl-Zeiss-Straße am südlichen Rand des Plangebietes hat eine Flächengröße von 2.852 m<sup>2</sup> und ist Standort mehrerer Fachgeschäfte und Shops im Bereich Telekommunikation, Dekoration und Kaffeeverkauf mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 1.026 m<sup>2</sup>.

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.077 m<sup>2</sup>.

Dieser Kombistandort dient auch der Versorgung des Standortes sowie der umliegenden Siedlungsbereiche von Schwentinental.

#### **Sondergebiete SO 16.1 - 16.4 (Ziff. 1.2.23 bis 1.2.26 der Bebauungsplanfestsetzung):**

Dieses Sondergebiet SO 16 an der Dieselstraße am östlichen Rand des Plangebietes wurde in vier separate Sondergebiete unterteilt. Im SO 16.1 besteht ein Möbelfachmarkt sowie Fachmarkt für Bastelartikel (VKF 1.858 m<sup>2</sup>); im SO 16.2 ein Sonderpostenmarkt (VKF 788 m<sup>2</sup>); im SO 16.3 Spielwarenfachmarkt (VKF 1.295 m<sup>2</sup>) und im SO 16.4 ein Sonderpostenbaumarkt, Küchenstudio sowie Fachmarkt Handarbeiten/Stoffe (VKF 2.046 m<sup>2</sup>).

Die Gesamtverkaufsfläche über alle Teilflächen beträgt 5.987 m<sup>2</sup>. Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 6.286 m<sup>2</sup>. Da Nutzungen einzelnen Gebäuden bzw. Parzellen zugeordnet werden konnten, wird aus Gründen der Rechtssicherheit eine Aufteilung in vier eigenständige Sondergebiete vorgesehen.

#### **3.2.23 Sondergebiet SO 16.1 „Großflächiger Einzelhandel/Möbelfachmarkt/Bastelfachmarkt“ (derzeit HMC Möbel, Kunst und Kreativ) (Ziff. 1.2.23 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4506 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1377,
- A3 Papier/ Büro/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0145,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0061,
- A9 Bilder und Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0048,

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2801.
- B18 Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0073.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2309,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1848,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1848,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1848,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0924,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2309,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4619,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2309,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0213,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0924,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,7021 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.951 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4506.

### **3.2.24 Sondergebiet SO 16.2 „Großflächiger Einzelhandel/Sonderpostenmarkt (derzeit TEDI) (Ziff. 1.2.24 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3764 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1526,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0774,

- A19 Haus- und Heimtextilien mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0315,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0287,
- A3 Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0229,
- A18 Glas/ Porzellan/ Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0229,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0115,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0086,
- A2/A23 Drogerie/ Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0057.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4550,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3640,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3640,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3640,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1820,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4550,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,9099,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4550,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,

- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0455,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1820,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 5,3230 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 827 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3763.

### **3.2.25 Sondergebiet SO 16.3 „Großflächiger Einzelhandel/Spielwarenfachmarkt“ (derzeit Spiele Wagner) (Ziff. 1.2.25 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3479 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2874,
- A28 Schuhe, Lederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0242,
- A11 Bücher/ Antiquariat mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0067,
- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0027.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2558,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2047,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2047,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2047,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B12 Haushaltselektrogeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1023,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2558,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,

- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5116,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2558,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0256,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1023,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,9931 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.360 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3479.

### **3.2.26 Sondergebiet SO 16.4 „Großflächiger Einzelhandel/ Sonderpostenbaumarkt/ Küchenstudio/Stoffe“ (derzeit Sonderpreis Baumarkt, Der Stoff und Küchendesign Schwentinental) (Ziff. 1.2.26 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3364 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A32 Stoffe, Wolle und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0773,
- A2/A23 Drogerie/ Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0008,
- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0008,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0008.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0817,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0575,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0426,
- B24 Nähmaschinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0296,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0058,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0041,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- B18 Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0008.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1566,

- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1253,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1253,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1253,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0626,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1566,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3113,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1566,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0157,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0626,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 1,8318 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 2.148 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3364.

### **3.2.27 Sondergebiet SO 17 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Media Markt, Big Deal, Bo-Design) (Ziff. 1.2.27 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4701 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1343,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Niederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0479,

- A22 Kommunikationselektronik/ Computer mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0448,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0342,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0140,
- A16 Foto/Video und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0088,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0009.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1668,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0184.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0836,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0669,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0669,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0669,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0334,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0836,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1672,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0836,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,

- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0084,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0334,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167.

Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,9781 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 5.624 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das einer Verkaufsflächenzahl von 0,4701.

Dieses Sondergebiet südlich der Mergenthaler Straße am östlichen Gebietsrand hat eine Flächengröße von 11.962 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Elektronikfachmarktes, eines Bekleidungsfachmarktes und einem Möbelfachmarkt mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 5.356 m<sup>2</sup>.

Die genehmigte Verkaufsfläche für den Möbel-Gartenfachmarkt beträgt 1.900 m<sup>2</sup>. Die genehmigte Verkaufsfläche des Elektronikfachmarktes beträgt 2.900 m<sup>2</sup>, die des Möbel-Gartenfachmarktes 1.900 m<sup>2</sup>.

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 5.624 m<sup>2</sup>.

### **3.2.28 (nicht vergeben - Ziff. 1.2.28 der Bebauungsplanfestsetzungen)**

Das auf dieser Fläche bestehende Fitness-Studio wird Gegenstand einer Gewerbegebietsfestsetzung (GE 9).

### **3.2.29 Sondergebiet SO 19 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Vodafone, CB-Modemarkt, Hess-Schuhe, Intersport-Vosswinkel) (Ziff. 1.2.29 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6192 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Niederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4190,
- A22 Kommunikationselektronik/ Computer mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0051,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0727,
- A30 Sportartikel (inkl. Großgeräte) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1224.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0806,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0645,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0645,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,

- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0645,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0322,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0806,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1612,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0806,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0081,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0322,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,9428 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 7.684 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,6192.

Dieses Sondergebiet südlich der Mergenthalerstraße hat eine Flächengröße von 12.410 m<sup>2</sup> und ist Standort mehrerer Fachmärkte im Bereich Telekommunikation, Bekleidung und Schuhe. Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 7.318 m<sup>2</sup>. In dieser Gesamtverkaufsfläche sind die Nutzungen Schuhe, Telekommunikation und Sportartikel enthalten mit einer ermittelten Verkaufsfläche von 6.891 m<sup>2</sup>, so dass sich ein Leerstand von 427 m<sup>2</sup> ergibt. Dieser Leerstand wird dem Sortiment A7 zugeordnet.

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 7.684 m<sup>2</sup>.

#### **Sondergebiete SO 20.1 und 20.2 (Ziff. 1.2.30 und 1.2.31 der Bebauungsplanfestsetzung):**

Diese Sondergebiete südlich der Mergenthaler Straße im zentralen Bereich des Plangebietes ist Standort zweier Fachmärkte im Bereich Bekleidung und Schuhe. Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 1.702 m<sup>2</sup>. Im weiteren Verfahren wurde dieses Sondergebiet aufgeteilt.

Die genehmigte VKF für den Bekleidungsfachmarkt (SO 20.1) beträgt 1.010 m<sup>2</sup>. Die genehmigte VKF für den Schuhfachmarkt (SO 20.2) beträgt 692 m<sup>2</sup>, die realisierte VK 750 m<sup>2</sup>. Somit

bestehen 58 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die rechnerisch vorhanden sind. Diese Differenz kann auch aufgrund der Ladenaufteilung zu Messungenauigkeiten geführt haben.

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.849 m<sup>2</sup>.

### **3.2.30 Sondergebiet SO 20.1 „Großflächiger Einzelhandel Bekleidungsfachmärkte“ (derzeit Takko) (Ziff. 1.2.30 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2487 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2475,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0012.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0938,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4690,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,

- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0938,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,7439 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.061 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2487.

### **3.2.31 Sondergebiet SO 20.2 „Großflächiger Einzelhandel/Schuhfachmarkt (derzeit Deichmann) (Ziff. 1.2.31 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4303 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4246,
- A30 Sportartikel inkl. Großgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0057.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5464,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4372,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4372,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4372,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B12 Haushaltselektrogeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2186,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5464,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 1,0929,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5464,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0546
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2186,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 6,3934 für diese B-Sortimente wird gedeckelt auf 788 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4306.

### **3.2.32 Sondergebiet SO 21 „Einkaufszentrum/ Bekleidungsfachmärkte, Fachmarkt Kinderwagen/Kindersitze“ (derzeit Gerry Weber, Baby-Garage, T-Punkt-) (Ziff. 1.2.31 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2914 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1602,
- A22 Kommunikationselektronik/Computer mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0610,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0076
- B16 Kinderwagen/ -sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0625.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3632,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2906,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2906,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2906,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B12 Haushaltselektrogeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1453,

- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3632,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7265,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3632,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0363,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1453,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 4,2499 wird begrenzt auf 802 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2914.

Dieses Sondergebiet südlich der Mergenthaler Straße im zentralen Bereich des Plangebietes ist Standort dreier Fachmärkte im Bereich Telekommunikation und Bekleidung sowie eines Leerstandes, für den eine Genehmigung für einen Sanitärfachmarkt für Fliesen und Bäder erteilt wurde. Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 961 m<sup>2</sup>.

Die genehmigte Verkaufsfläche für den Bekleidungsfachmarkt beträgt 420 m<sup>2</sup>, für den Fachmarkt Telekommunikation 160 m<sup>2</sup>. In der Zwischenzeit wurde eine Genehmigung für die Nutzung eines Fachmarktes für Kinderwagen/Kindersitze mit 184 m<sup>2</sup> erteilt, die in die Planungsfestsetzungen einfließt.

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 802 m<sup>2</sup>.

### **3.2.33 Sondergebiet SO 22 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Baltic-Center) (Ziff. 1.2.33 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 1,2460 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6055,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0445,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0259,
- A19 Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0237,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0163,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0104,

- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0074,
- A3 Papier/Büro/Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0067,
- A18 Glas/ Porzellan/ Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0030,
- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0022,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0022,
- A2/A23 Drogerie/ Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0015,
- A31 Uhren/ Schmuck/ Silberwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0015,
- A26 Optik/ Hörgeräteakustik/ Sanitätsbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0009,
- A11 Bücher/ Antiquariat mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4811
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0059,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0030,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1412,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1130,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1130,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1130,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0565,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1412,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,

- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2822,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1412,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0141,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0565,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 1,6521 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 8.824 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 1,2460.

Dieses Sondergebiet östlich der Liebigstraße hat eine Flächengröße von 7.082 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Einkaufszentrums (Baltic-Center) mit mehreren Fachmärkten im Bereich Bekleidung sowie Möbel. Zudem befinden sich im Gebiet gastronomische Einrichtungen, ein Frisör sowie ein Sonnenstudio.

Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 8.404 m<sup>2</sup>. Die genehmigte VK für den Bekleidungsfachmarkt beträgt 1.750 m<sup>2</sup>, die realisierte VK 1.733 m<sup>2</sup> (-17 m<sup>2</sup>).

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 8.824 m<sup>2</sup>.

### **3.2.34 Sondergebiet SO 23 „Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Orion, K+M Computer) (Ziff. 1.2.34 der Bebauungsplanfestsetzung)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1551 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A22 Kommunikationselektronik/Computer bis zu einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1127,
- A14 Erotikartikel bis zu einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0424.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2787,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2230,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2230,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,

- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2230,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1115,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2787,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5574,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2787,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0279,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1115,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557.

Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 3,2609 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 557 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,1551.

Dieses Sondergebiet östlich der Klausdorfer Straße am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist Standort zweier Fachmärkte im Bereich Erotik und Telekommunikation sowie eines Imbisses. Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 530 m<sup>2</sup>. Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 557 m<sup>2</sup>.

### **3.3 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiete (Ziff. 1.3 der Bebauungsplanfestsetzungen)**

#### **3.3.1 (1.3.1) Zulässig sind gemäß § 8 BauNVO**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe
- Autohäuser, Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen,
- 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 m<sup>2</sup> ohne Sortimentsbeschränkung zulässig.

### **3.3.2 (1.3.2) Ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) 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 m<sup>2</sup> nicht überschreitet; dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk. (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 der textlichen Festsetzungen genannten Nutzungen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen ist zurückzuführen auf die Vermeidung von Immissionskonflikten mit den unterschiedlichen Formen von „Betriebswohnen“. Das hohe Verkehrsaufkommen im gesamten Plangebiet sowie die im größeren Umfang bestehende gewerbliche Stellplatzanlagen sind dazu der Anlass. Weiterhin ist zu vermeiden, dass gewerbliche Entwicklungen bzw. Umnutzungen in Betriebe mit einem höheren Emissionsprofil blockiert werden.

Zur Umsetzung des Landesplanerischen Anpassungsverlangens und zur Absicherung des Einzelhandelsstandortes des Ostseeparks wurden umfangreiche Festsetzungen zum Einzelhandel – auch großflächiger Art – getroffen. In Ergänzung der Festsetzungen zu Ziffer 1.2 werden zudem Aussagen zum Handel in Gewerbebetrieben aller Art getroffen. Die wiederholte Nennung in Ziffer 1.3.1. erfolgt zur Verdeutlichung und Klarstellung der gewünschten Planungsziele.

Die zulässigen Flächen für den Einzelhandel innerhalb der Gewerbegebiete sind stark eingeschränkt auf den mit dem entsprechenden Handel verbundenen räumlichen Zusammenhang. Das verhindert zum einen eine schleichende Vergrößerung der Verkaufsflächen, z.B. in Autohäusern (Autopflegeprodukte etc.); ermöglicht aber andererseits die Abrundung der Produktpaletten ohne den stationären Fachhandel negativ zu beeinflussen.

Zur Absicherung des Planungszieles des Einzelhandels und Handels werden die Vergnügungsstätten und thematisch benachbarte Nutzungen ausgeschlossen. Diese Festsetzungen vermeiden, dass Gebäude durch ihr äußeres Erscheinungsbild (abgeklebte verdunkelnde Scheiben) und ausgeübte Nutzungen eine negative Beeinflussung der Umgebung bewirken und den Trading-Down-Effekt von sensiblen Einzelhandelsbereichen verstärken.

### **3.4 Nebenanlagen (Ziff. 1.4 der Bebauungsplanfestsetzungen)**

Nebenanlagen wie z.B. Werbepylone/-türme, Fahnenmaste, Leuchtmasten, Unterstände für Einkaufswagen, Imbissstände/Gaststätte, Ausstellungsstücke wie Carports oder Gartenhäuser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Flächen- oder Mengenbegrenzung ist zunächst, mit Ausnahme hoher, raumwirkender Anlagen, nicht vorgesehen. Deshalb wird für diese Werbeanlagen von 5-15 m Höhe festgesetzt, dass ausnahmsweise je Sondergebiet nur ein Werbepylon/ Werbeturm zulässig ist.

Die maximale Höhe von Werbepylone/-türmen und Leuchtmasten wird gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 (2) Nr. 4 BauNVO und § 18 (1) BauNVO auf 15 m über Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnen festgesetzt. Die Begrenzung sowohl der Anzahl als auch die Höhe der möglichen Werbepylone reguliert die vertikalen Strukturen im Plangebiet.

Für die Begrenzung aller anderen Nebenanlagen gilt eine Höhe von max. 5 m über Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnen.

### **3.5 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 22 und 23 BauNVO) (Ziff. 1.5 der Bebauungsplanfestsetzungen)**

Einzelhandelsbetriebe benötigen größere Flächen für die Errichtung von Gebäuden, für Lagerflächen sowie für zugeordnete Stellplatzflächen. In den Sondergebieten wird gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenze die Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Das ermöglicht die planungsrechtliche Absicherung der Hochbauflächen.

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

In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 wird gemäß § 16 BauNVO eine maximale Gebäudeoberkante (OK = höchster Punkt der Dachkonstruktion) von 15,00 m und im SO 9 eine maximale Gebäudeoberkante von 22,00 m über den in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkten festgesetzt. Für das SO 3 gilt der Höhenbezugspunkt (HBPK) auf der Mergenthalerstraße (Achse der Straßenoberflächenkante). Für das SO 9 gilt der HBPK auf der Kieler Straße (Achse der Straßenoberflächenkante). Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlage, Aufzugsaufbauten) um bis zu 3 m auf max. 20 % der Dachfläche überschritten werden (§ 31 Absatz 1 BauGB).

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

Die Höhenfestsetzungen der Nebenanlagen wurden bereits unter 3.4 abgehandelt.

### **3.6 Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) (Ziff. 1.6 der Bebauungsplanfestsetzungen)**

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder erforderlicher Rodung ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz vorzunehmen. Die Pflanzqualitäten sind wie folgt zu wählen: Heister/Sträucher: 2-3 xv Wurzelware. Zur Anwendung kommt die nachfolgende Pflanzliste.

#### **Pflanzlisten, beispielhafte Aufzählung**

<b><u>Straßenbäume</u></b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Roßkastanie
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Juglans regia	Walnuß
Obstbäume als Hochstamm	

<u>Bäume</u>		<u>Sträucher</u>	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuß
Fagus sylvatica	Buche	Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Hedera helix	Gemeiner Efeu
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Lonicera periclymenum	Wald- Geißblatt
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche	Rhamnus frangula	Faulbaum, Pulverholz
		Rosa canina agg.	Hunds-Rose
		Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dem Erhalt der wesentlichen Grünstrukturen sowohl flächiger Art als auch der Einzelbäume vor Ort. Zugleich werden die Auswirkungen auf das Kleinklima, den Biotopverbund sowie die Wasserretention dauerhaft erhalten.

### 3.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (Ziff. 1.7 der Bebauungsplanfestsetzungen)

#### Verkehrslärm

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude mit Aufenthaltsräumen vor Verkehrslärm zu schaffen. Die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Nachweis auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

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

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

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sichern den bestehenden schutzwürdigen Nutzungen die Einhaltung der gesetzlichen Orientierungswerte bei gleichzeitiger Sicherung der Bestandsnutzungen.

### **Gewerbelärm**

Wegen der durch die Rechtsprechung des BVerwG ausgelösten Schwierigkeiten wurde auf eine Festsetzung von Lärmkontingentierungen verzichtet. Mögliche Lösungsansätze sind für die einzelnen Betriebe im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren zu suchen.

Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Ziel die Einzelhandelssituation vor Ort bestandssichernd und zukunftsorientiert sowie nachbarschaftsverträglich zu ordnen. Aus diesem Grund wurden sowohl die Verkaufsflächen wie auch die Baugrenzen weitgehend auf den Bestand begrenzt. Eine vom Bestand wesentlich abweichende bauliche Entwicklung ist somit nicht möglich. Eine Zuteilung von Lärmkontingenten ist aufgrund des Bestandsschutzes schwierig und wenig sachgerecht.

Im B-Plangebiet existieren aufgrund der genehmigten Nutzungen derzeit keine wesentlich emittierenden Betriebe. Das Ziel des B-Planes ist eine Bestandssicherung des Einzelhandels mit Gewerbeflächen. Wesentlich produzierendes Gewerbe ist nicht vorhanden und aufgrund der Zielsetzung des B-Planes nicht zu erwarten.

Im nachgelagerten Bauordnungsverfahren sind die sich dann ergebenden neuen Anordnungen an den Immissionsschutz neu zu prüfen.

### **3.8 Hinweise und Begriffserläuterungen (Ziff. 1.8 der Bebauungsplanfestsetzungen)**

Die Planhinweise sowie die Erläuterungen hierzu dienen dem besseren Verständnis der verwendeten Begrifflichkeiten in dieser Planbegründung und geben Hinweise auf möglicherweise zu betrachtende Belange (Bodenschutz und Kampfmittel). Diese werden im Verfahren abgefragt und falls erforderlich in den Planunterlagen ergänzt.

#### **Bodendenkmale**

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

#### **Kampfmittel**

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

### **DIN-Normen**

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

### **Versorgungsleitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Es besteht eine grundsätzliche Prüf- und Erkundungspflicht durch den Bauherrn. Frühzeitig vor Baubeginn sind entsprechende Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Leitungsträgern zu führen.

### **Kulturdenkmale (§ 15 DSchG)**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **Richtfunktrasse Radaranlage Brekendorf**

Das Plangebiet liegt im Interessenbereich der Luftverteidigungsradaranlage Brekendorf. Bereiche einer militärischen Richtfunktrasse (262 SH) sind ebenfalls betroffen.

### **Bahntrasse / Schutzanweisungen**

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

### **Einzelhandelsbetrieb**

Einzelhandelsbetriebe im Sinne dieser Regelung ist ein Betrieb, der selbstständig, d.h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Hilfe muss der Einzelhandelsbetrieb jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben; er muss unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können, abgeleitet aus einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 14.04), juris Rn. 20

## **3.9 Nachrichtliche Übernahmen (Ziff. 1.9 der Bebauungsplanfestsetzungen)**

### **Hochspannungsleitung**

Die vorhandene 110-KV-Leitung wird als oberirdische Hauptversorgungsleitung gekennzeichnet. Innerhalb der beidseitigen Schutzstreifenbereiche sind die nach DIN EN 50341-1

geforderten Bauhöhenbeschränkungen (mx. 52,50 m ü. NHN) zu beachten. Erforderliche Abstände müssen im Einzelfall überprüft und abgestimmt werden.

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

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden. Bei dem Betrieb von Baustellen in oder im näheren Umkreis des Leitungsschutzbereiches ist für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände die DIN VDE 0105/10.97 einzuhalten.

#### **Hinweise zum Artenschutz:**

Die Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind auf der Umsetzungsebene zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, ist die Entfernung von Gehölzen und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (bei Baumfällungen ab einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm) im Zeitraum von 01.12 bis 28/29.02 durchzuführen.

Soweit Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Brutzeit oder Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

Bäume ab einem Stammdurchmesser ab 50 cm sind vor Fällung auf Höhlen zu überprüfen, um potentiellen Besatz zu überprüfen.

Darüber hinaus sind bei Realisierung der Planung folgende, nicht vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

- Für die Beseitigung von flächigen Gehölzbeständen ist eine entsprechende Neupflanzung im Verhältnis 2:1 aus regionaltypischen, standortgerechten Gehölzen mit hohem Anteil an dornentragenden Sträuchern (Schlehe, Weißdorn, Wildrose) umzusetzen.
- Für die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren ist im Zusammenhang mit der o.g. Maßnahme eine entsprechende Neupflanzung artenreicher Gras- und Staudenflur im Verhältnis 1:1 aus regionalem Saatgut vorzunehmen.

Diese Maßnahmen sind zum Zeitpunkt der Baurealisierung im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens sicherzustellen.

#### **Bauverbotszone**

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen außerhalb der zur Erschließung genutzten Teile der Grundstücke innerhalb der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden.

## 4 Ergänzende Angaben

### 4.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Angabe der städtebaulichen Daten erfolgt in Abstimmung mit der Stadt und gibt die Flächengrößen der Flurstücke aus den Baugenehmigungen sowie den Flurkarten wieder.

	Flächen LandCad	Flächenangaben Stadt
<b>Gesamtgröße</b>	<b>347.066 m<sup>2</sup></b>	
Sonstiges Sondergebiet SO 1	16.018 m <sup>2</sup>	16.064 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 2	3.306 m <sup>2</sup>	3.308 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 3	8.498 m <sup>2</sup>	13.301 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 4.1	3.319 m <sup>2</sup>	
Sonstiges Sondergebiet SO 4.2	1.474 m <sup>2</sup>	
Sonstiges Sondergebiet SO 5	15.882 m <sup>2</sup>	15.900 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 6	6.649 m <sup>2</sup>	6.655 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 7	2.499 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 8	16.075 m <sup>2</sup>	19.141 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 9	13.958 m <sup>2</sup>	13.968 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 10.1	36.835 m <sup>2</sup>	44.665 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 10.2	5.213 m <sup>2</sup>	
Sonstiges Sondergebiet SO 11	5.093 m <sup>2</sup>	5.095 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 12	Nicht vergeben	
Sonstiges Sondergebiet SO 13.1	6.776 m <sup>2</sup>	12.314 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 13.2	5.528 m <sup>2</sup>	
Sonstiges Sondergebiet SO 13.3	10.008 m <sup>2</sup>	10.015 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 13.4	3.463 m <sup>2</sup>	3.466 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 13.5	4.264 m <sup>2</sup>	5.232 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 13.6	2.036 m <sup>2</sup>	2.037 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 14	4.887 m <sup>2</sup>	4.890 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 15	2.852 m <sup>2</sup>	2.854 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 16.1	4.330 m <sup>2</sup>	4.689 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 16.2	2.198 m <sup>2</sup>	2.846 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 16.3	3.909 m <sup>2</sup>	3.911 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 16.4	6.387 m <sup>2</sup>	6.392 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 17	11.962 m <sup>2</sup>	13.392 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 18	Nicht vergeben	
Sonstiges Sondergebiet SO 19	12.410 m <sup>2</sup>	12.419 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 20.1	4.264 m <sup>2</sup>	8.053 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 20.2	1.830 m <sup>2</sup>	
Sonstiges Sondergebiet SO 21	2.753 m <sup>2</sup>	4.673 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 22	7.082 m <sup>2</sup>	7.086 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 23	3.588 m <sup>2</sup>	3.581 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet GE 1	8.618 m <sup>2</sup>	

Gewerbegebiet GE 2	3.156 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet GE 3	762 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet GE 4	14.670 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet GE 5	8.196 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet GE 6	6.384 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet GE 7	9.285 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet GE 8	2.584 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet GE 9	1.419 m <sup>2</sup>	
Straße:	38.211 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	281 m <sup>2</sup>	
Grün Privat/Erhalt:	18.133 m <sup>2</sup>	
Versorgungsanlage	28 m <sup>2</sup>	

## 4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme angebunden und gilt als erschlossen, wesentliche Flächenerweiterungen werden durch die Planung nicht vorbereitet. 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.

Eine durchgeführte Überflutungssimulation hat die grundsätzliche Machbarkeit und Realisierung des Bebauungsplanes ergeben.

Die schadloسة Ableitung des Oberflächenwassers ist für jedes neue Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und auf die örtlichen Gegebenheiten abzustimmen.

## 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 vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017).

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 für das Gebiet „Kernbereich Ostseepark“ wird die Sicherstellung der städtebaulichen Ziele verfolgt, die sich aus dem landesplanerischen Anpassungsverlangen des Landes Schleswig-Holstein ergeben. Kernaussagen des landesplanerischen Anpassungsverlangens beziehen sich im Wesentlichen auf den Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Schwentinentaler Liste.

Zur Sicherung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ verfolgten städtebaulichen Ziele wurde im Februar 2017 eine Veränderungssperre erlassen.

Das Plangebiet stellt sich als ein weitgehend bebauter Bereich mit unterschiedlich großen und ausgerichteten Einzelhandels- und Versorgungsbetrieben dar. Die Erschließung ist durch das bestehende Straßennetz mit der Mergenthalerstraße und der Gutenbergstraße als Haupterschließung und der Liebigstraße, Dieselstraße und Carl-Zeiss-Straße gesichert. Im Norden begrenzt die Bundesstraße 76 das Plangebiet.

Während der überwiegende Teil des Gebietes bereits bebaut und erschlossen ist, wird auf dem noch unbebauten Gelände östlich der Carl-Zeiss-Straße und südlich Dieselstraße, dem sogenannten Erdbeerberg, auf den unteren, westlichen Abschnitten eine Gewerbenutzung vorbereitet. Diese Fläche ist teilweise bereits als Stellplatz und Zufahrt versiegelt, aber der östliche Bereich liegt brach und es hat sich entsprechend eine halbruderales Gras- und Staudenflur entwickelt, zunehmend verbuschend. Die übrigen unverbauten und brachliegenden Freiflächen des Erdbeerberges sowie die Böschungsbereiche nördlich der Dieselstraße werden als private Grünflächen festgesetzt.

Die Größe des Bebauungsplanbereiches beträgt ca. 34,70 ha. Im Einzelnen sind folgende Flächenausweisungen vorgesehen:

<b>Gesamtgröße</b>	<b>347.066 m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiete (GE 1 – GE 9)	55.071 m <sup>2</sup>
Sondergebiet (SO 1 – SO 23)	235.343 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen, incl. F&R	38.492 m <sup>2</sup>
Grünflächen	18.133 m <sup>2</sup>
Versorgungsanlage	28 m <sup>2</sup>

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

### Baugesetzbuch (BauGB)

*Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*

#### § 1 Abs. 5 BauGB

Der Ostseepark ist als Versorgungszentrum Einzelhandel nach § 34 BauGB planungsrechtlich entwickelt worden. Es handelt sich um einen bereits großflächig versiegelten und bebauten Bereich mit großflächigen Einzelhandelsgebäuden und zugeordneten Stellplatzflächen. Gliedernde Grünbestände sind nur untergeordnet ausgeprägt und umfassen vor allem rückwärtige Bereiche, während ansonsten überwiegend einzelne Laubbäume die Stellplätze und Straßen säumen. Zusammenhängende, unverbaute Grünflächen sind auf dem Böschungsbereich nördlich der Dieselstraße und mit dem sogenannten Erdbeerberg vorhanden.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Verkehrsflächen dargestellt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan den geänderten Gegebenheiten und Bedürfnissen angepasst. Auch ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan die Teilfläche des Erdbeerberges als Sonderbaufläche dargestellt, die aber noch überwiegend unverbaut ist.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ...*

#### § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wird durch Gewerbebetriebe und Einzelhandelseinrichtungen geprägt, außerdem befinden sich östlich an das Plangebiet angrenzend Wohnnutzungen an der B 76, die zu berücksichtigen sind.

Vorbelastungen bestehen aufgrund der unmittelbaren Lage zur B 76 und durch den von umliegenden Straßen induzierten Verkehrslärm sowie Gewerbelärm.

Zur Ermittlung der Schallimmissionen zu früheren Planungen wurde ein Gutachten zur Verkehrsbelastung erstellt, welches als Hauptemissionsquelle die Bundesstraße im Norden benennt.

In Bereichen, in denen der Schallpegel die gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte überschreitet, sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB*

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Auch planungsrelevante sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... § 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB*

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht tangiert. Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden (s.u.).

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.*

*§ 1a Abs. 2 BauGB*

Diesem Grundsatz kommt die Stadt Schwentimental durch die Planung innerhalb des Ostseeparks nach. Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt und vollflächig als Baufläche im FNP dargestellt. Doch werden im Bereich des Erdbeerberges auch bisher unversiegelte Flächen in die Planung einbezogen, so dass zum einen Biotop- und Lebensraumverluste und zum anderen Bodenversiegelungen vorbereitet werden. Diese sind in die Eingriffsregelung auf Grundlage des bestehenden Baurechts gemäß §34 BauGB einzustellen, Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung der Eingriffe sowie Ausgleichsmaßnahmen werden dementsprechend geprüft. Landwirtschaftlich als Wald bzw. für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.*

*§ 1 a Abs. 5 BauGB*

Als Maßnahmen zur Beachtung des Klimaschutzes und zur Anpassung der Planung an die Folgen des Klimawandels wird der Erhalt klimarelevanter Strukturen innerhalb des insgesamt bereits erschlossenen und bebauten Ostseeparks geprüft. So werden die Gehölzbestände auf der Böschung nördlich der Dieselstraße als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus werden im Bereich des Erdbeerberges die nördlichen, östlichen und südlichen Gehölz- und Saumbestände erhalten und als Grünfläche ausgewiesen.

Weitere Maßnahmen sind aufgrund der Bestandssituation mit den großflächigen Baukörpern und bestehenden Versiegelungen und der Zielvorgaben eines Sonder- und Gewerbegebietes nicht vorgesehen.

## Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

*Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

- 1. die biologische Vielfalt,*
  - 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
  - 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.*
- § 1 Abs. 1 BNatSchG*

Mit der vorliegenden Planung werden in weiten Teilen des Ostseeparks die auf Grundlage des § 34 BauGB entstandenen und bestehenden Gewerbe- und Sondergebietsnutzungen übernommen. Änderungen der im Rahmen bestehender Vorgaben erfolgter Nutzungen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 69 nicht vorbereitet; auch das Maß der baulichen Anlagen wird nicht verändert, so dass auch keine eingriffsrelevante Erhöhung der Flächeninanspruchnahmen vorliegt. Im derzeitigen Bestand handelt es sich weitgehend um bereits bebaute und versiegelte Bereiche.

Von höherer Wertigkeit für die biologische Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind zum einen die gliedernden und einzelne Bereiche einrahmenden Gehölzbestände. Der dichte Gehölzbestand des Böschungsbereiches nördlich der Dieselstraße wird diesbezüglich als private Grünfläche ausgewiesen und der Gehölzbestand ist zu erhalten. Zum anderen ist besonders der südexponierte Bereich des Erdbeerberges mit einer grasreichen Staudenflur, sukzessiven Gehölzaufwuchs und randlichen, teilweise älteren Gehölzbeständen als innergebietslich bedeutender Bereich herauszustellen. Zur Beachtung des Grundsatzes zur Sicherung der o.g. Maßgaben von Natur und Landschaft ist die Ausweisung einer etwa 30 m breiten nördlichen und östlichen Randzone sowie der vollständige, noch unbebaute südliche Teil des Erdbeerberges vorgesehen und als Grünfläche festzusetzen.

Insgesamt werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen, die Abarbeitung der Eingriffsregelung auf Grundlage des bestehenden Baurechts und erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen im Umweltbericht beschrieben und für die Abwägung aufbereitet.

## Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

### Natura 2000

Das nächst gelegene FFH-Gebiet „Untere Schwentine“ (EU-Kennzahl 1727-322) befindet sich nordöstlich des Plangebietes in ca. 600 m Entfernung. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet liegen die Ortslagen von Raisdorf und Klausdorf sowie die B 76.

Zur Umsetzung des Artikels 6 der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat- / FFH-Richtlinie) fordert § 34 BNatSchG Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Beide Gebietstypen zusammen bilden das kohärente europäische ökologische Netzwerk „Natura 2000“ (§ 32 BNatSchG).

Die Gebietscharakteristik und die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Untere Schwentine stellen sich wie folgt dar:

Gebietsmerkmale:	Talraum der Schwentine zwischen Preetz und Kiel-Wellingdorf
Sonstiges:	Die Gesamtfläche beträgt ca. 451 ha.
Erhaltungsgegenstand	Erhaltung und ggfs. Wiederherstellung folgender <b>Lebensraumtypen</b> des Anhangs I Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum) Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions Schlucht- und Hangmischwälder Tilio-Acerion Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Hainbuchenwald ( <i>Carpinion betuli</i> ) [Stellario-Carpinetum]
Arten:	Und der <b>Arten des Anhangs II</b> der FFH-Richtlinie: Bauchige Windelschnecke, Kleine Flußmuschel Eremit/Juchtenkäfer, Kammolch, Teichfledermaus, Steinbeißer, Fischotter
Erhaltungsziele: (übergreifende Ziele)	Erhaltung des sehr abwechslungsreichen und komplexen, in Ausprägung und Artenzusammensetzung zum Teil überdurchschnittlich ausgebildeten Ökosystemausschnittes der Schwentine, insbesondere ihres breiten Talraumes in teilweise typischer Tieflandsausprägung mit begleitenden Altarmen, verschieden genutzten Feuchtwiesen und –weiden, Rieden, Röhrichten, Hochstaudenfluren, Bruch- und Auwäldern sowie anschließender Talhänge mit unterschiedlichen Waldlebensraumtypen ärmerer bis basen/kalkreicher Standorte. Der Gesamtkomplex ist auch als Lebensraum für Kammolch und den sich vom Süden her ausbreitenden Fischotter sowie die Gewässer und die sie begleitenden Riede als Lebensraum von Bachmuschel und Bauchiger Windelschnecke sowie des Steinbeißers zu erhalten. Für die Art Code 1032 (Kleine Flussmusche) sowie für den Lebensraumtyp Code 91E0 (Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> ) soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

Zur Prüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung des FFH-Gebiets wird unter Beachtung folgender Grundsätze eine Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigungen aufgezeigt:

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb der FFH-Grenzen und EU-Vogelschutzgebiete und grenzt auch nicht unmittelbar an.
- Prioritäre Lebensraumtypen sind von der Planung nicht betroffen.
- Gleichfalls sind keine Beeinträchtigungen der in Anhang II der FFH-Richtlinie genannten Arten zu erwarten.

Insgesamt wird durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes und der bestehenden Entfernung mit den Ortslagen von Raisdorf und Klausdorf sowie der B 76 und der Ausprägung des Plangebietes (Nichtausprägung von Lebensraumtypen, keine Anhang II Arten und weitgehende Übernahme bestehender Strukturen und Nutzungen) ist nicht von nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Natura 2000-Gebiete auszugehen. Eine vorhabenbezogene Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Gebietes ist demnach nicht abzuleiten.

### Sonstige Schutzgebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Postsee – Neuwührener Au – Klosterforst Preetz und Umgebung“ (Nr. 19, VO vom 13.07.2001) schließt unmittelbar bzw. getrennt durch die Bahnlinie und den Sportplatz südlich an das Plangebiet an.

Das nächst gelegene Naturschutzgebiet „Altarm der Schwentine“ (NSG Nr. 114) befindet sich in nördlicher Richtung und liegt im FFH Gebiet.

Die sich im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen unterliegen in der Ausprägung als Knicks dem Schutzstatus eines nach § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in Verbindung mit § 30 Abs. 2 BNatSchG. Diese werden innerhalb der Grünflächenausweisung erhalten.

Weitere sonstige Schutzgebiete oder –objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

### **Ziele des speziellen Artenschutzes**

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

*Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG*

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der B 76, so dass diese als Hauptemissionsquelle einzustufen ist. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind darüber hinaus für die Fläche des Ostseeparks der von den umliegenden Straßen induzierte Verkehrslärm sowie, lokal eingeschränkt, Gewerbelärm, untersucht worden. 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 des nachgeordnet aufzustellenden Bebauungsplanes gekennzeichnet sind.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

*Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG.*

Das Plangebiet ist bereits großflächig erschlossen, versiegelt und bebaut, lediglich im Bereich des Erdbeerberges und eines weiteren Böschungsbereiches befinden sich noch größere, unversiegelte Flächen.

Dem Minimierungsansatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden folgend, werden noch unverbaute Böschungsbereiche als Grünflächen ausgewiesen. So verbleiben der Böschungsbereich nördlich der Dieselstraße und Teilflächen des Erdbeerberges im Norden, Osten und Süden als Grünflächen, Versiegelungen und Überbauungen etc. sind nicht zulässig.

Auf der westlichen Teilfläche des Erdbeerberges wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen, was neben dem bestehenden Parkplatz auch noch unbebaute Böschungsbereiche umfasst, so dass mit der Planung Bodeninanspruchnahmen vorbereitet werden. Diesbezüglich liegt eine gutachterliche Einschätzung (Bodenkundliche Bewertung des Flurstückes 7/11, Gemarkung Raisdorf; IGLU 2/2021) vor. Erhebliche Beeinträchtigungen sind anzunehmen.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

*Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. vgl. § 1 WHG*

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Auf einem Großteil des Plangebietes handelt es sich um eine bestandsorientierte Festsetzung der bestehenden Gebäude und Nebenanlagen, so dass keine wesentliche Erhöhung von Flächeninanspruchnahmen ermöglicht werden. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden auf einer Teilfläche des Erdbeerberges zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, so dass in diesem Bereich mit den zusätzlichen Versiegelungen erhöhte Abflussmengen anfallen, die abgeführt werden müssen. Die Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers kann gemäß des Überflutungsnachweises über das bestehende System erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

*Oberirdische Gewässer sind, soweit sie nicht nach § 28 als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass*

- 1. eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und*
  - 2. ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.*
- vgl. § 27 WHG*

Im unmittelbaren Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

*Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass*

- 1. eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird;*
- 2. alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden;*
- 3. ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden; zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.*

*vgl. § 27 WHG*

Im Plangebiet sind gegenüber dem Bestand und den Nutzungen keine Änderungen vorgesehen, die zu einer über das bestehende Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers führen würden.

### **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, 2000**

Mit dem Gesetz zum Schutz der Natur (LNatSchG) vom 6. März 2007 sind Landschaftsrahmenpläne bereits als Instrument der Landschaftsplanung auf der regionalen Ebene verankert. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III mit Stand 2000 trifft für den Geltungsbereich keine relevanten Ziel-Aussagen.

An geplanten Naturschutzgebieten ist im Umfeld des Plangebietes mit dem Schwentinental eine wenig beeinträchtigte Flusslandschaft mit naturnahem Auwald, Bruchwald etc. ausgebildet. Aufgrund der Entfernung mit vielfältigen Strukturen sind keine Auswirkungen abzuleiten.

### **Landschaftsplanung**

Der Landschaftsplan der ehemaligen Gemeinde Raisdorf, beschlossen im Jahr 2002, trifft für das Gewerbegebiet Ostseepark keine planungsrelevanten Zielaussagen. Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, unversiegelte Flächen sind – bis auf den Erdbeerberg - kaum noch vorhanden.

Zusammenfassend beziehen sich Aussagen zum Geltungsbereich auf:

- die lokalklimatische Einordnung des Plangebietes zum Gewerklimatop. Aufgrund hoch versiegelter Gewerbeflächen liegt ein ungünstiges Klima und thermischer Lastraum mit ungünstigen Auswirkungen (erhöhte Temperaturen und schlechte nächtliche Abkühlungsleistung) vor, möglicherweise mit Auswirkungen auf angrenzende Bereiche. Die sich angrenzenden Bereiche werden dem Freiraumklimatop bzw. dem Parkklimatop zugeordnet.
- Im Rahmen der Konfliktanalyse ist innerhalb des Ostseeparks eine Altlastenfläche, bzw. ein kontaminierter Standort (K 3) verzeichnet, der den Bereich des Realgeländes mit der chemischen Reinigung betrifft.
- Die Landschaftsbildbewertung ordnet die Flächen des Ostseeparks dem Landschaftsbildraum 5 – sehr geringe Bedeutung (Gewerbegebiet) zu, mit Fernwirkung beeinträchtigender Bauwerke und Siedlungsteile sowie im Südwesten einem störenden Übergang des Siedlungsrandes.

Derzeit befindet sich der Landschaftsplan in der Neuaufstellung.

### **Baumschutzsatzung**

*Die „Satzung der Stadt Schwentinental zum Schutz des Baumbestandes“ (vom 25.10.2010) umfasst den Schutz von*

- Einzelbäumen mit einem Stammumfang von mehr als 1,20 m;
- 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;
- Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe des Stammumfanges entscheidend, wobei ein Stamm mindestens 80 cm Stammumfang aufweisen muss.
- Maßgebend ist der Stammumfang in 1,00 m Höhe über dem Erdboden gemessen.
- Liegt der Kronenansatz unter der Höhe von 1,00 m, ist der Kronenansatz maßgebend.
- Ohne Rücksicht auf den Stammdurchmesser geschützt sind: Bäume an Straße und Ersatzpflanzungen

*Die Satzung gilt nicht für:*

- Obstbäume, ausgenommen Schalenobstbäume wie Esskastanien und Walnussbäume;
- Birken, Pappeln, Weiden und Nadelbäume (einschl. Lärchen).

Bedeutende Gehölzbestände, wie der Bestand auf der Böschung nördlich der Dieselstraße und der randliche Gehölzsaum auf dem Erdbeerberg sowie der Altbaumbestand auf der Böschungskante im Südosten des Erdbeerberges, werden als private Grünflächen und als Flächen mit

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt, und somit dauerhaft erhalten.

Für dennoch im Plangebiet erforderliche Fällungen von Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, ist bei der Stadt Schwentinental eine Befreiung zu beantragen. Gemäß § 8 sind Ersatzpflanzungen durchzuführen oder eine Ausgleichszahlung zu leisten.

Für die Auswahl der zu fällenden und zu rodenden Objekte bzw. Flächen und die Ausführungsweise der Arbeiten ist „wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten und ihrer Ökosysteme“ (vgl. u.a. auch Baumschutzsatzung § 1 Schutzzweck), außerdem zu beachten, dass hinsichtlich des Artenschutzes ein konfliktfreies Vorgehen möglich ist (siehe dazu nachstehendes Kapitel „Aspekte des Artenschutzes“).

### 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Da die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes konkrete Handlungen untersagen, entfalten sie für die planerische Ebene keine unmittelbare Wirksamkeit. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind<sup>8</sup>. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

#### **Rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte Freistellungsregelungen für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen gelten, sind die o.g. Verbote hier nur für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten näher zu betrachten. Auch für diese Arten werden die Verbote nach Nr. 3 und damit verbundene Verbote nach Nr. 1 nicht erfüllt, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

---

<sup>8</sup> Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

### • **artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenartenvorkommen**

Zur Prüfung der besonderen Artenschutzbelange ist ein Artenschutzbericht (April 2020) erstellt worden.<sup>9</sup> Dazu sind Geländebegehungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen, Nachtkerzenschwärmer, Amphibien und zur Haselmaus vorgenommen worden, im Zuge dessen auch gezielt nach Vorkommen bzw. Hinweisen der Zauneidechsen gesucht wurde. Ergänzend sind Daten bei der WinArt-Datenbank sowie Auswertungen gängiger Werke zur Verbreitung artenschutzrechtlich relevanter Tierarten abgefragt worden. Alle Angaben im Weiteren beruhen auf diesem Artenschutzbericht, der im Anhang beigelegt ist.

Im Ergebnis ist auf der großen Brachfläche, die innerhalb des Gewerbeparks isoliert ist, dem sog. Erdbeerberg, der aber durch Gehölze teilweise waldartig eingerahmt ist, eine sehr geringe Aktivität von Fledermäusen festgestellt worden. Mittels Horchkisten sind lediglich einzelne Rufe von jagenden Fledermäusen (vermutlich Zwerg- und/oder Mückenfledermäuse und des großen Abendseglers) festgestellt worden. Somit ist nur eine sehr geringe Bedeutung als Jagdhabitat abzuleiten und auch Quartierspotentiale sind aufgrund der geringen Aktivitäten im Gebiet auszuschließen (trotz einiger geeigneter Quartiersbäume und Spaltenverstecke).

An Brutvögeln treten im Planungsraum potenziell 30 Brutvogelarten auf, von denen 12 Arten konkret nachgewiesen werden konnten, mit Schwerpunkt von Arten der Siedlungsränder und der Knicklandschaft. Es handelt sich überwiegend um relativ anspruchslose und störungstolerante Arten. Keine der festgestellten Arten wird nach der Roten Liste der Brutvögel Schleswig-Holsteins als gefährdet eingestuft, doch benennt die „neue“ Rote Liste Deutschlands den Bluthänfling als gefährdet und listet Feldsperling, Grauschnäpper, Gartenrotschanz auf der Vorwarnliste.

Häufige und anspruchslose Gehölzfreibrüter dominieren mit Charakterarten wie Heckenbraunelle, Amsel, verschiedenen Grasmücken und Zilpzalp. In den älteren Gehölzbereichen kommen auch Gehölzhöhlen- und Halbhöhlenbrüter wie Meisen auf. Typische Vertreter der halboffenen Landschaft sind Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger und als Offenlandvertreter tritt der Fasan auf.

In der Gesamtbeurteilung sind zwar nur wenige und in erster Linie störungstolerante, häufige Arten verbreitet, jedoch kommt dem Gebiet aufgrund der isolierten Lage und dem dennoch recht artenreichen Vorkommen eine mittlere Wertigkeit als Brutvogellebensraum zu.

Der Nachtkerzenschwärmer konnte trotz Nahrungspflanzen im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Potentielle Amphibiengewässer befinden sich außerhalb des Kerngebietes (überwiegend westlich und südlich des Geländes). Aufgrund vorhandener Landlebensräume im Umfeld der Gewässer sind auch für den Bereich des Erdbeerberges kein Auftreten zu erwarten.

Auch von der Haselmaus liegen aktuell keine Nachweise vor, so dass davon ausgegangen wird, dass sie im Plangebiet derzeit nicht vorkommt.

Für die Zauneidechse als Besiedler von Sekundärbiotopen wie Sandtrockenrasen werden die Lebensraumqualitäten als ungünstig eingestuft und auch die Geländebegehungen ergaben keine Nach- und Hinweise, so dass hier ein Vorkommen ausgeschlossen wird.

Somit verbleiben als artenschutzrechtlich relevante Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse, die von der Planung mit Verlust von Brachflächen und Gehölzen betroffen sind.

---

<sup>9</sup> Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark, Bereich Erdbeerberg“ der Stadt Schwentinental, *BIOPLAN* Hammerich, Hinsch und Partner, Großharrie, aktualisierte Version 30.04.2020

### ***Potenziell durch die Planung berührte Verbotstatbestände***

Im Folgenden wird für die einzelnen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft, inwieweit artenschutzrechtliche Betroffenheiten vorbereitet werden (können). Da die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes auf der Umsetzungsebene, d.h. bei konkreten Handlungen zu beachten sind, wird auf der planerischen Ebene bereits aufgezeigt, inwieweit es zu Beeinträchtigungen kommen kann und wie Vermeidungs-, Minimierungs- und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können.

- ***Tötung oder Verletzung von Individuen und ihrer Entwicklungsformen:***

Sollten Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen während der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden, kann es zu Tötungen einzelner Individuen oder zur Zerstörung von Gelegen kommen.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes ist eine Bauzeitenregelung zu beachten, die gewährleistet, dass sämtliche Arbeiten der Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten (vom 1.10 bis 28/29.02 durchgeführt werden (vgl. Vermeidungsmaßnahmen AV 1 im Artenschutzbericht).

Bei den Fledermäusen bezieht sich der maßgebliche Eingriff auf der Umsetzungsebene auf die Beseitigung von Bäumen, die von Zwerg- und/oder Mückenfledermaus sowie dem Großen Abendsegler als Tageseinstand genutzt werden können, wodurch es zu direkten Tötungen kommen kann.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes ist eine Bauzeitenregelung zu beachten, welche den gesamten Zeitraum der sommerlichen Fledermausaktivitätsphase umfasst. So sind alle Baumfällungen ab einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm im Zeitraum von 01.12 bis 28/29.02 durchzuführen.

Darüber hinaus sind Bäume ab einem Stammdurchmesser von ab 50 cm vor Fällung auf Höhlen zu überprüfen, um potentiellen Besatz zu überprüfen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen AV 2).

- ***erhebliche Störung von Tieren:***

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. Störungen sind bei Umsetzung der Planung sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase zu erwarten, es geht mit der vorgesehenen Beseitigung der Vegetationsstrukturen ein Verlust der Niststandorte einher, der schwerer wiegt als eine vorhabenbedingte Störung (s. a. Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Eine erhebliche Betroffenheit der Fledermauspopulation ist aufgrund der geringen Aktivitäten im Plangebiet und der Lage im Gewerbepark nicht abzuleiten.

- ***Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren:***

Auf der Umsetzungsebene, d.h. bei konkreten baulichen Änderungs- und Neubaumaßnahmen ist, insbesondere im Bereich des Erdbeerberges, mit einem Verlust von Fortpflanzungsstätten verschiedener Vogelarten durch Verluste von Gehölzen und halboffener Gras- und Staudenfluren auszugehen. Betroffenheiten aktuell genutzter Lebensstätten (ggf. Vogelbrutstätten) können durch bauzeitliche Anpassungen vermieden werden. Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten. Das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen kommt nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

So wird der nördliche, östliche und südliche Rand- und Saumbereich des Erdbeerberges insbesondere mit den Großgehölzen im Süden als Grünfläche gesichert, so dass die Lebensraumstrukturen erhalten bleiben und mit dem ebenfalls als Grünfläche gesicherten Hangbestand nördlich der Dieselstraße ein Biotopverbundsystem erhalten bleibt.

Tages- und Balzquartiere von Fledermäusen gelten nicht als zentrale Fortpflanzungs- und Ruhestätten, so dass der Verlust einzelner Tagesverstecke keinen Verbotstatbestand auslöst und Verluste von Tagesquartieren von den Individuen kompensiert werden können. Auch das nur sporadisch als Nahrungsraum genutzte Gebiet stellt kein essentielles Nahrungshabitat dar, so dass die Fortpflanzungs- und Ruhestättenfunktion für Fledermäuse nicht betroffen ist.

**Beschädigung von Pflanzen oder ihrer Standorte:** Da relevante Pflanzenarten weder aus dem Plangebiet bekannt noch aufgrund der Standortverhältnisse zu erwarten sind, wird dieses Verbot nicht berührt.

### Fazit

Es sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden, sofern die genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse, Besatzkontrolle Fledermäuse, Reduzierung der Flächeninanspruchnahmen auf dem Erdbeerberg und Sicherung/Ausweisung von Grünflächen auf insgesamt rd. 18.133 m<sup>2</sup>) sowie Ausgleichsmaßnahmen (Neuanlage von Gehölzen sowie von Gras- und Staudenfluren) umgesetzt werden. Weitere, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen oder Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich.

Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

### **Planungsrechtliche Ausgangssituation zur Beurteilung der städtebaulichen Eingriffsregelung:**

Nahezu das Gesamtgebiet des Ostseeparks von Schwentinental fällt seit der Aufhebung des B-Planes Nr. 18 (Gewerbegebiet Raisdorf-West) in den Regelungsbereich des § 34 BauGB, wonach Vorhaben zulässig sind, die sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.“

Nach einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Schleswig vom 08.12.2015 (2 A 277/13) wird auch der bisher noch unverbaute Teilbereich südlich der Dieselstraße, der sogenannte

Erdbeerberg, als Gebiet nach § 34 BauGB eingestuft. Für den weiteren Planungsprozess wird demnach diese Einschätzung übernommen: „Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich hier nach § 34 BauGB.“ (Zitat aus VG vom 08.12.2015).

Insbesondere führten folgende Grundsätze zur Beurteilung des Gebietes als § 34 BauGB:

- Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

In der direkten Nachbarschaft befinden sich großvolumige Gebäude wie der neu entstandene Discounter an der Carl-Zeiss-Straße und weitere Einzelhandelsgeschäfte, aber auch gewerbliche Nutzungen wie Autohäuser. Die verbleibende Freifläche umfasst noch etwa 2 ha, so dass auf dieser verbleibenden Gesamtfläche weitere, wie im Umfeld ausgebildete, Gebäude umgesetzt werden können.

*Diesbezügliches Zitat aus dem Urteil: Ein Grundstück fällt zwar nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt. Daher können Außenbereichsflächen auch in solchen Gebieten liegen, die in einem größeren Rahmen von Bebauung umgeben sind. (...)  
Die ohne Frage sehr ausgedehnte Fläche (...), auf der das Einkaufszentrum errichtet werden soll, ist nämlich durchgängig von ähnlich großen Grundstücken mit teils ebenso großvolumiger Bebauung bereits umgeben, so dass keine Zweifel daran bestehen können, dass sich die Vorhabenfläche noch als Teil des in Form des Ostseeparks bestehenden Bebauungszusammenhangs darstellt.*

- Einfügen der Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche

Der Ostseepark stellt sich als ein Gesamtkonglomerat aus unterschiedlichsten Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe dar, die durch gewerbliche Nutzungen (Autohäuser, Kfz-Betriebe, Fitness-Studios etc.) ergänzt werden. Die Gebäude- und Nutzungsstruktur stellt sich im Ostseepark als uneinheitlich dar. Die Nutzungsstruktur reicht von Gewerbe, über groß- und kleinflächigen Einzelhandel und Dienstleistungen bis zu einer gering ausgeprägten Wohnnutzung (überwiegend Betriebswohnen). Es dominieren große, z.T. hallenartige Gebäude, die ohne klares städtebauliches Konzept und ohne Beziehung zueinander angeordnet sind.

*Einschätzung aus dem VG Urteil: Das Vorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Dabei kann offenbleiben, ob die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete i.S.v. § 34 Abs. 2 BauGB entspricht. Im Urteil vom 19.10.2000 (- 5 A 1098/99 -) ist das Schleswig-Holsteinische Verwaltungsgericht davon ausgegangen, dass es sich bei dem gesamten Ostseepark um ein faktisches Sondergebiet „Einkaufszentrum“ i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO handelt.*

*Das Vorhaben fügt sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB auch nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Angesichts der gleichartigen Nutzung und Bebauung im Ostseepark sowie der Größe der benachbarten Grundstücke und Baukörper kommt diesen Straßen aber keine trennende Wirkung zu.*

Diesbezüglich wird die Einschätzung als planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB auch für die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE 5) in einer Größe von 8.196 m<sup>2</sup> für den westlichen Teil des Grundstücks (Erdbeerberg) angenommen.

## 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

### 2.1.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

#### derzeitiger Zustand

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben.

Der Geltungsbereich stellt sich wie folgt dar:



**Abbildung 5: Plangebiet mit Luftbild überlagert** (Abgrenzung des Geltungsbereiches schwarz gestrichelt)

Der Geltungsbereich stellt einen Ausschnitt des bestehenden Ostseeparks dar und wird im Norden von der Bundesstraße B 76 und im Süden von der Bahnlinie begrenzt.

Mit dem vorhandenen Ostseepark und den unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen und großflächigen Einzelhandelsstandorten (Slg) sowie den Straßen (SVs) ist der Geltungsbereich bereits großflächig versiegelt. Bisher unversiegelt sind insbesondere die steileren Böschungsbereiche nördlich der Dieselstraße und die Flächen des westexponierten Erdbeerberges (s.u.). Innerhalb des Ostseeparks sind zur Gestaltung der Parkplätze unterschiedlich gestaltete Pflanzbeete (SGs), Rasenflächen (SGr) und Straßenbäume in Baumscheiben angelegt worden, wobei Einzelbaumpflanzungen wie Ahorn und Mehlsbeere sowie Strauch- und Rosenpflanzungen wie Liguster, verschiedene Rosen, Zwergmispel und Fingerstrauch etc. zur Abgrenzung von

Stellplätzen überwiegen. Auch entlang der Straßen wie der Mergenthaler Straße sind einzelne Straßenbäume in Baumbeeten gepflanzt worden.

Darüber hinaus sind vor allem an den steileren Hangabschnitten im zentralen Bereich (nördlich Dieselstraße, westlich Mc Donalds) Gehölzbestände erhalten geblieben, die von Laubgehölzen wie Eichen, Ahorn etc. geprägt werden. Teilweise sind auch noch Altbestände vorhanden.

Für diesen Bereich und die südwestexponierte Hangfläche, dem sogenannten Erdbeerberg, ist eine gesonderte Biotopkartierung im Mai 2020 durchgeführt worden (s. Bestandskarte). Zur besseren Übersicht sind die Abgrenzungen des Gewerbegebietes sowie der Grünflächen auf dem Erdbeerberg eingetragen.

So weist der zentrale Bereich dieser Hangfläche eine dichte Gras- und Ruderalflur auf, die zunehmend verbuscht (RHm). Neben wiesenartigen Brachbeständen, bestehend aus dichten Gras-, Kraut- und Hochstaudenfluren (u.a. mit Wiesen-Fuchsschwanz, Glatthafer, Knaulgras und wolligem Honiggras bis zu Beständen mit Rainfarn, Goldrute, Beifuß und Brennnesseln) mit nur vereinzelt eingestreutem Jungaufwuchs aus Baum- und Straucharten und punktuell aufkommender Brombeere, nehmen zu den Randbereichen die Gehölze zu. Beim Gehölzanflug dominiert Ahorn, bei den Straucharten überwiegt vor allem Wildrose im Aufwuchs.

Eingerahmt wird die Brachfläche durch einen unterschiedlich breiten und in Alter und Zusammensetzung unterschiedlichen Gehölzsaum.

Während die nördliche Gebietsgrenze durch einen schmalen, im Mittel rd. 10 m breiten Gehölzstreifen aus heimischen und nichtheimischen Sträuchern und Bäumen (HFz) gesäumt wird, umfaßt die Hangkuppe und östliche Begrenzung einen heckenartigen, dichten, etwa 20 m breiten Gehölzstreifen aus Haselnuss und dichtem Schlehengebüsch mit Wildrosen und Weißdorn (HBy) sowie Brombeerdickicht (RHr). Parallel der Bebauung auf der Kuppe setzt sich das lineare Gehölz (HFz) fort. Dieses geht im Süden in einen Restbestand eines durchgewachsenen Knicks (HWb) über

Im Süden dominiert auf der Böschungskante eine unregelmäßige Baumreihe und sonstige Laubgehölze, die zu einem sonstigen Laubgehölz (HEy) zusammengefasst sind. Auf der Böschungskante prägen alte Laubbäume (Eichen, Hainbuchen und Buchen), z.T. ausgewachsen, doppel- und mehrstämmige Exemplare mit hohem Totholzanteil, Spalten und Baumhöhlen den Bestand. Zum zentralen Innenbereich des Untersuchungsraumes hin schließt sich ein breiter Gehölzstreifen aus jungem Gehölzaufwuchs (Stangenholz) an. Im Westen setzt sich der vorstehend beschriebene halboffene, brachliegende Wiesenbereich (RHm) zunächst auch auf der flachen langgezogenen Böschung zum tiefer liegenden großen Parkplatzbereich fort. Jedoch finden sich auf der Böschung bis zum östlichen Rand der Parkplatzflächen dort vermehrt eingestreute junge Einzelgehölze (HGb), Gehölzgruppen (HEy) sowie auch Einzelsträucher aus überwiegend Wildrosen, Brombeere, Weißdorn und Schlehe. Am Böschungsfuß zum Parkplatz stehen auch Weiden (HEw) sowie ein Anflug von Birken und Ahorn.

Der Parkplatz und die Zufahrtsbereiche werden neben schmalen Rasenflächen (SGe) auch zum westlich angrenzenden Betrieb durch eine Grenzbepflanzung mit gestuftem Abstandsgrün von Bodendeckern aus Cotoneaster, z.T. von Brombeere überwuchert, bis zu heimischen Sträuchern und Bäumen (SGY) geprägt.

Im Straßenraum zur Dieselstraße stehen 5 Straßenbäume (Eichen, HGb).



### Legende

HWb	durchwachsender Knick (Restbestand)	SGe	Rasenflächen
HFz	lineares Gehölz	SGg	Urbanes Gebüsch mit heimischen Arten
HEw	Weidengebüsch	SGs	Urbanes Ziergehölz und -staubenbeet
HEy	sonstiges, heimisches Laubgehölz	SGy	Urbanes Gehölz mit heimischen Arten
HBy	sonstiges Gebüsch (Strauchsaum)	Slg	Gewerbegebiet, großflächiger Einzelhandelsstandort
HGb	Einzelbaum (Straßenbäume)	SVs	Vollversiegelte Verkehrsfläche
RHm	Staudenflur mittlerer Standorte	SZs	Straßenverkehrsanlage (hier Parkplatz)
RHt	Staudenflur trockener Standorte	XSh	Steiler Hang im Binnenland
RHr	Brombeerflur		



## Bestandsplan



### Gefährdete Arten und geschützte Biotope

Die biologische Vielfalt als die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen wird für das Untersuchungsgebiet aufgrund der überwiegenden bestehenden Versiegelung als gering eingestuft, für den Teil des Erdbeerberges liegt eine höhere Wertigkeit vor.

Zur Einschätzung des faunistischen Potenzials des bisher noch unbebauten Erdbeerberges sind mehrere Geländebegehungen zur Erfassung und Potentialanalyse des Brutvogelbestandes, der Fledermausfauna und zum Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers durchgeführt worden. Mögliche Vorkommen von Moorfrosch, Laubfrosch und Kammmolch, der Haselmaus und der Zauneidechse wurden erörtert.

Die im Juni bis August 2018 erfolgte Erfassung sowie die Datenauswertungen sind im Artenschutzbericht erfasst, der im Anhang beigelegt ist (BIOPLAN PARTG, aktual. Version, März 2020). Im Folgenden werden die Kernaussagen zusammengefasst.

Die innerhalb des Ostseeparks gelegene noch unbebaute Freifläche des Erdbeerberges weist nur eine geringe Bedeutung als Fledermauslebensraum auf. Zwar wurden Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und großer Abendsegler nachgewiesen, jedoch mit sehr geringer Aktivitätsdichte, wahrscheinlich aufgrund der isolierten Lage.

An Brutvögeln ist das typische Artenspektrum im Übergangsbereich vom Siedlungsrand zur Agrarlandschaft festgestellt worden. Es handelt sich in erster Linie um störungstolerante, häufige Arten, mit charakteristischen Arten der Knicklandschaft. Aber auch Arten der halboffenen Habitate wie Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger kommen vor. Auch wird die Fläche von verschiedenen Gebäudebrütern aus der Umgebung zur Nahrungssuche ausgesucht. Insgesamt ist eine mittlere Bedeutung als Brutvogellebensraum zuzuordnen.

Der Nachtkerzenschwärmer konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Potentielle Amphibiengewässer befinden sich außerhalb des Kerngebietes im Süden und Südosten. Aufgrund vorhandener Landlebensräume im Umfeld der Gewässer sind auch für das Plangebiet Erdbeerberg kein Auftreten zu erwarten.

Auch von der Haselmaus liegen aktuell keine Nachweise vor, so dass davon ausgegangen wird, dass die Haselmaus im Plangebiet derzeit nicht vorkommt.

Für die Zauneidechse als Besiedler von Sekundärbiotopen wie Sandtrockenrasen werden die Lebensraumqualitäten als ungünstig eingestuft. Es handelt sich um eine dichte Brachfläche mit trockenen Ruderal- und Grasfluren sowie dichten Sukzessionsgehölzen. Auch im Zuge der Geländebegehungen konnten keine Hinweise auf ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse gewonnen werden, so dass hier ein Vorkommen ausgeschlossen wird.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustands zu prognostizieren. Im Bestand sind die überwiegenden Bereiche bereits bebaut oder als Stellplätze oder Verkehrsflächen befestigt, jedoch liegt für den unbebauten Erdbeerberg noch keine verbindliche Bauleitplanung vor.

## **2.1.2 Fläche und Boden**

### **derzeitiger Zustand**

Der Geltungsbereich umfasst größtenteils bereits versiegelte Flächen und wird für Einzelhandel sowie Betriebsleiterwohnen genutzt. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von 34,67 ha, wovon der überwiegende Teil bereits bebaut und versiegelt ist.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Endmoräne. Es herrschen Lehm- und sandige Lehmböden vor. Die in diesem Bereich natürlicherweise anstehenden Bodentypen sind durch die bestehenden Nutzungen stark überformt. Bei den natürlich anstehenden Bodentypen handelt es sich Parabraunerden<sup>10</sup>. Der Leitbodentyp umfasst Pseudogley-Parabraunerden, in der Bodentypengesellschaft mit Pseudogley und Pseudogley-Kolluvisol, aus Sandlehm und Normallehm als weichselzeitlicher Decklehm über Geschiebelehm/mergel.

Zusammenhängende, unversiegelte Flächen sind nur noch im Bereich des Erdbeerberges und an stark exponierten Flächen des zentralen Bereiches des Geltungsbereiches (nördlich Dieselstraße) vorhanden.

Im Rahmen einer fachgutachterlichen Stellungnahme<sup>11</sup> sind bodenkundliche Standorterkundung mit vier Bohrprofilen auf dem Flurstück 7/11 (Böschungsbereich des Erdbeerberges) durchgeführt worden, die die Pseudogley-Braunerde-Bodengesellschaft bestätigt haben.

Im Ergebnis handelt es sich bei dem Standort um eine bisher nicht gestörte Bodenstruktur nach Aufgabe einer vermuteten, ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung, abzulesen an den typischen Merkmalen der humusangereicherten Oberbodenhorizonte. Unterlagert wird die humusreiche Bodenschicht von der Pseudogley-Braunerde-Bodengesellschaft. In den erbohrten Profilen kann als Ausgangsmaterial der Bodenbildung von Geschiebemergel ausgegangen werden.

Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung ergaben sich nicht; diese Aufnahme ersetzt aber keine Baugrunduntersuchung auf nachgeordneter Planungsebene (IGLU 2/2021).

Mögliche Funde von Kampfmitteln im Plangebiet sind nicht auszuschließen, so dass die Fläche vor Beginn von Bauarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen ist. Diese Hinweise werden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert.

Altlasten sind für das Plangebiet nach derzeitiger Aktenlage nicht bekannt. Bezüglich einer möglichen Belastung des Plangebietes durch Altlasten wird das Gebiet als `altlastverdächtig` von geringem bis mittlerem Schätzwert eingestuft.<sup>12</sup> Jedoch wird im Landschaftsplan auf eine Kontamination durch eine chemische Reinigung auf dem Realgelände hingewiesen (K 3).

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustands zu prognostizieren.

## **2.1.3 Wasser**

### **derzeitiger Zustand**

Das Gebiet befindet sich im Bereich pleistozäner Grundwasserleiter die eine geringe Tiefenlage, Mächtigkeit und Ausdehnung aufweisen. Eine gewisse Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist daher anzunehmen. Die unversiegelten Flächen des Plangebietes sind grundsätzlich für die Grundwasserneubildung von Bedeutung.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im näheren Umfeld des Plangebietes liegen Kleingewässer, die jedoch durch die Planung nicht betroffen sind.

---

<sup>10</sup> Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein; Bodenverbreitung, Bodenübersichtskarte Zugriff 20.02.2020

<sup>11</sup> IGLU (2/2021): Bodenkundliche Bewertung des Flurstücks 7/11, Gemarkung Raisdorf, vor einer möglichen Bebauung.

<sup>12</sup> Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein; Altlasten Altablagerungen; Zugriff 14.12. 2018.

Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Schwentinental (Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke in Kiel (Wasserschutzgebietsverordnung Schwentinental vom 27. Januar 2010).

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Änderung der Grund- bzw. Oberflächenwasserverhältnisse nicht ersichtlich.

### **2.1.4 Landschaft/Ortsbild**

#### **derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet befindet sich in einer hügeligen Endmoränenlandschaft auf einem als Gewerbestandort genutzten Areal innerhalb des Siedlungsgebietes von Schwentinental. Das Gelände hat aufgrund der derzeitigen Nutzung und des hohen Verkehrsaufkommens keine 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 erheblich vorbelastet ist. Ein weiterer Faktor, der die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes beeinflusst ist die Einsehbarkeit der Fläche.

Im Plangebiet ist auch die Einsehbarkeit durch die vorhandenen baulichen Elemente bereits erheblich eingeschränkt, was ebenfalls eine Minderung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes zur Folge hat. Aufgrund seiner Lage und Ausprägung ist dem Plangebiet somit ein sehr geringer Landschaftsbildwert zuzuordnen.

Jedoch sind in Bezug auf Naturnähe und Einsehbarkeit der Bereich des südwestexponierten, ansteigenden Erdbeerberges als grasreiche Brachfläche mit Gehölzsaum herauszustellen. Dieser ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan jedoch bereits als Sonderbaufläche dargestellt, so dass sich in Bezug auf die geplante FNP-Darstellung einer gewerblichen Baufläche auch keine erheblichen Änderungen hinsichtlich der Bebaubarkeit ergeben.

Im Landschaftsplan (2002) wird die Gesamtfläche des Ostseeparks als Gewerbegebiet mit einer sehr geringen Landschaftsbildbedeutung herausgestellt, einschließlich einer Fernwirkung beeinträchtigender Bauwerke und einem beeinträchtigten Siedlungsrand (Siedlungsrand mit störendem Übergang).

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Mit Fortführung bisheriger Nutzungen und Ausprägungen ist eine anderweitige Entwicklung des Landschaftsbildes nicht ersichtlich.

### **2.1.5 Klima**

#### **derzeitiger Zustand**

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

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

Die stark befahrene B 76 befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes, wodurch lufthygienische Belastungen entstehen können. Von den Straßen, die unmittelbar an das Plangebiet grenzen, sind keine lufthygienischen Belastungen zu erwarten.

An innergebietslichen unverbauten Flächen mit klimarelevanter Funktion (Luftaustausch, Frischluftentstehungsgebiet, Filterfunktion) sind im Plangebiet insbesondere die Böschungsbereiche nördlich der Dieselstraße sowie die noch unverbauten Freiflächen des Erdbeerberges hervorzuheben. Diese sind weitgehend gehölzbestanden, wie die Böschungsbereichen nördlich der Dieselstraße und den dichten Randstrukturen des Erdbeerberges, die zum einen eine klimaausgleichende Funktion innerhalb des Ostseeparks übernehmen, zum anderen auch windbremsend und filternd wirken.

Im Landschaftsplan (2002) wird die Gesamtfläche des Ostseeparks als Gewerbeklimatop eingestuft; Darüber hinaus werden angrenzend auch weitere Klimatotypen ausgewiesen, wobei u.a. Freiflächen mit Gras- und Ruderalfluren sowie Gehölzbestände aufgrund der ungestörten Temperatur- und Feuchteverläufe, windoffenen Lagen sowie der ungehinderten Ein- und Ausstrahlungsbedingungen hervorgehoben werden.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Mit Fortführung bisheriger Nutzungen und Ausprägungen ist eine anderweitige Entwicklung der klimatischen Situation nicht ersichtlich.

### **2.1.6 Mensch**

#### **derzeitiger Zustand**

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, außerdem befinden sich im Osten angrenzend Wohnnutzungen. Die angrenzende Bebauung ist ebenfalls durch Gewerbebetriebe und Einzelhandelseinrichtungen geprägt. Immissionsquelle für Lärm im Plangebiet sind die unmittelbar nördlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße (B 76) und die umliegenden Straßen.

Die Schallimmissionen wurden durch ein Gutachten untersucht, was für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ausschließlich auf Basis der Verkehrsprognose 2025/2030 störende Straßenschallpegel prognostiziert (siehe unter 4.1.3).

Als Hauptemissionsquelle nennt die Untersuchung für die Fläche des Ostseeparks den durch die B 76 und durch die umliegenden Straßen induzierten Verkehrslärm sowie, lokal eingeschränkt, Gewerbelärm. 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. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist für das jeweilige Vorhaben die Einhaltung der Kontingente nach DIN 45691 nachzuweisen. Das Kontingent ist richtungsabhängig.

#### **Luft**

Zusammenfassend wird in der Stellungnahme zu den Luftschadstoffimmissionen (Lairm-Consult) festgestellt, dass der vorhergehenden Luftschadstoffuntersuchung aus 2006 entsprechend

Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV in den schutzbedürftigen Bereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 69 sowie im weiteren Umfeld nicht zu erwarten sind. Dies ist durch folgende Argumente zu begründen:

1. Die in 2006 zugrunde gelegten Straßenverkehrsbelastungen werden in aktuelleren Verkehrsprognosen nicht erreicht. Vielmehr sind noch – teilweise erhebliche – Spielräume für weitere Zunahmen der Verkehrsbelastungen enthalten. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 69 sind keine relevanten Zusatzverkehre zu erwarten.
2. Bei der Berechnung der Abgasemissionen wurde in 2006 mit der Wahl des Bezugsjahres 2010 ein sehr konservativer Ansatz gewählt. Unter Berücksichtigung aktueller Emissionsfaktoren sind für das Bezugsjahr 2020 vergleichbare bzw. geringere Emissionen zu erwarten. Für spätere Prognosehorizonte ergeben sich deutliche Abnahmen.
3. Die bei der Berechnung der Gesamtbelastung zu berücksichtigende Hintergrundbelastung hat sich gegenüber 2006 deutlich reduziert.

#### Elektrosmog

Es besteht am westlichen Plangebietsrand im Bereich des Baugebiets SO 1 eine 110-KV-Freileitung. Bei dem Betrieb von Baustellen in oder im näheren Umkreis des Leitungsschutzbereiches ist für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände die DIN VDE 0105/10.97 einzuhalten. In der Regel werden keine neuen Gebäude unterhalb der Freileitungen mehr zugelassen, um möglich Strahlenbelastungen ausschließen zu können. Von kurzfristigen Aufenthalten unter der Leitung durch Fußgänger und Radfahrer dürften keine gesundheitsrelevanten Auswirkungen ausgehen.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustandes zu erwarten. Die Nutzbarkeit der Flächen entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen eines großflächigen Einzelhandelsstandortes mit gewerblichen Flächen. Von einem Bestand der Freileitung ist auszugehen.

### **2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **derzeitiger Zustand**

Planungsrechtlich relevante Kultur- und sonstige Sachgüter (wie Denkmale, kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente oder historische Ortslagen, etc.) sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustandes zu erwarten.

### **2.1.8 Wechselwirkungen**

#### **derzeitiger Zustand**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Im konkreten Fall bestehen keine besonderen Wechselwirkungen.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Besondere Wechselwirkungen bestehen nicht. Allgemeine Wechselwirkungen sowie die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind bereits in die vorstehenden Kapitel integriert.

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

Nachfolgend werden die Auswirkungen, die durch die Umsetzung der Planung verursacht werden, prognostiziert und beurteilt. Die Auswirkungen werden dabei für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben, auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt weitgehend die Übernahme der bestehenden baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen wie Parkplätze und von Straßen, die gemäß 34 BauGB im Ostseepark realisiert sind. Mit dieser bestandsorientierten Übernahme sind keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen über das bestehende, planungsrechtliche Maß hinaus verbunden, somit liegt kein Eingriff vor.

Auch werden über diese Festsetzungen hinaus Flächen auf bisher unbebauten Böschungsbereichen in die Planung einbezogen. Insbesondere für den zentralen und östlichen Teilbereich des Erdbeerberges liegt bisher noch keine Bebauung vor, während der Westteil durch die Anlage eines auf zwei Ebenen angelegten Parkplatz bereits beansprucht ist. Auf dieser innergebietlichen Hangfläche hat sich durch Nutzungsaufgabe sukzessionsbedingt eine besondere Wertigkeit von Natur und Landschaft entwickelt. Infolge der Planung ist mit der Gewerbegebietsausweisung auf 8.196 m<sup>2</sup> des GE 5 auf bisher unverbauten Teilflächen mit einem Biotop- und Lebensraumverlust sowie Bodenversiegelungen etc. zu rechnen. Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts für diese unbebauten Bereiche gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) ist kein zusätzlicher Eingriff mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes gegenüber dem Planrecht abzuleiten, sofern nicht Festsetzungen über das Maß des bestehenden Baurechts hinaus getroffen werden.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, wird auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

### 2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

In derzeitiger Ausprägung stellt sich das Plangebiet als überwiegend versiegelte Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches dar. Es handelt sich um sehr geringe Wertigkeiten. Lediglich die im Plangebiet vorhandenen Brach- und Gehölzbereiche (Erdbeerberg, Gehölze auf den Böschungen nördlich Dieselstraße und Einzelgehölze auf Parkplätzen, etc.) und unversiegelten Flächen stellen im Hinblick auf Tiere und Pflanzen höherwertigere Strukturen dar.

Mit der bestandsorientierten Festsetzung der Sondergebiete und der bestehenden Gewerbegebiete ergibt sich keine Erhöhung der eingriffsrelevanten Flächeninanspruchnahme, da sich insbesondere die Festsetzungen der jeweiligen Grundflächenzahl aus dem Bestand ergibt. Auch die Verkehrsflächen werden aus dem Bestand übernommen.

Im Gegensatz zu den Bestandsfestsetzungen der Sonder- und Gewerbegebiete werden Teilflächen, die bisher noch weitgehend unversiegelt geblieben sind, in die Planung einbezogen. So wird der westliche Teilbereich des Erdbeerberges auf einer Gesamtfläche von 8.196 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet (GE 5) neu ausgewiesen. Unter Zugrundelegung der bestehenden Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen durch den Parkplatz und der intensiv gepflegten Verkehrsgrünflächen etc. ergibt sich eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf bisher unversiegelten Böschungsbereichen mit Brach- und Gehölzbeständen von rd. 4.140 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der sich an dem Standort ausgebildeten, sukzessionsbedingt eingestellten Wertigkeiten der Biotop- und Lebensraumverluste von offenen grasreichen Staudenfluren bis zu Sukzessionsgehölzen und einzelnen größeren Gehölzen im Übergang zu dem Parkplatz sind direkte, kurz-, mittel- und langfristige, ständige Auswirkungen zu erwarten, die als erheblich einzustufen sind.

Unter Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes und zur Aufrechterhaltung der Biotopwertigkeit und -verbundes sowie der Lebensraumfunktion werden die Böschungsbereiche nördlich der Dieselstraße sowie der Rand- und Saumstrukturen des Erdbeerberges als auch die dichten Altholzbestände im Süden des Erdbeerberges als zu erhalten festgesetzt und als Grünflächen gesichert. Darüber hinaus verbleibende erhebliche Biotopwertverluste sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu ermitteln.

In Bezug auf die Avifauna und Fledermäuse wird sich der Störungsgrad bzw. der Lebensraumverlust durch Inanspruchnahme einer Teilfläche des noch verbliebenen Erdbeerberges erhöhen, so dass auf Umsetzungsebene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

### 2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

In der derzeitigen Ausprägung befinden sich innerhalb des Plangebietes unversiegelte Flächen lediglich an den Rändern des Geltungsbereiches in Form von Parkplatzeingrünung sowie den Böschungen im Bereich der Dieselstraße und des Erdbeerberges.

Während mit der bestandsorientierten Festsetzung der Sondergebiete (SO 1 – SO 23 inklusive Untergliederungen) und der Gewerbegebiete (GE 1 – GE 4 und GE 6 – GE 9) keine Erhöhung der Ausnutzungsziffern verbunden ist, so dass keine zusätzlichen Versiegelungen im Vergleich zum Bestand vorbereitet werden, erfolgt mit dem Gewerbegebiet GE 5 eine Neuausweisung auf insgesamt ca. 8.196 m<sup>2</sup>. Abzüglich der Bestandssituation des bestehenden Parkplatzes im Westen des Gebietes einschließlich der Verkehrsgrünflächen verbleibt noch eine Fläche von rd. 4.140 m<sup>2</sup>, die bisher unversiegelte Böschungsbereiche umfasste. Diese werden als Gewerbefläche neu ausgewiesen, davon entfallen auf die östlich des Parkplatzes gelegenen Böschungsbereiche rd. 3.500 m<sup>2</sup>. Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,8 ergibt sich ein Anteil an Neuversiegelungen von rd. 3.100 m<sup>2</sup>. Versiegelte Flächen verlieren vollständig ihre Funktionen im

Naturhaushalt als Lebensraum, Bestandteil von Nährstoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium für Schadstoffe, infolge dessen sie aufgrund direkter, langfristiger und ständiger Wirkung mit negativer Umweltauswirkung in der Bau- und Betriebsphase von besonderer Relevanz sind und als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft werden.

Im Rahmen einer fachgutachterlichen Stellungnahme sind verschiedene Bebauungsszenarien betrachtet worden. Unter Beachtung der Geländemorphologie wurden daraus die zu bewegenden Bodenmassen abgeschätzt. Von einer Gesamtbebauung des rd. 19 400 m<sup>2</sup> großen Grundstücks (7/11 des sogen. Erdbeerberges) wird aus Gründen extremer Hanglage und des wertvollen Gehölzbestandes, insbesondere im Süden, Abstand genommen, die übrigen Szenarien sind in Bezug auf Bodenüberschussmengen – unterteilt nach Ober- und Unterboden – dargelegt worden. Für das Bebauungsplangebiet würde sich unter den im Gutachten angegebenen Annahmen (überschlägige Flächengröße von 4.143 m<sup>2</sup> und der Höhenausrichtung der Böschung) eine Bodenüberschussmenge von rd. 13.270 m<sup>3</sup> ergeben, aufgeteilt in rd. 1.160 m<sup>3</sup> Ober- und rd. 12.110 m<sup>3</sup> Unterboden. Gemäß BBodSchV § 12 (1) ist belebter Oberboden und der anfallende Unterboden auf landwirtschaftlichen Flächen aus- und einzubringen, um die Funktionen weiterhin erfüllen zu können.<sup>13</sup>

Der Grundsatz des Bodenschutzes ist zu beachten. Diesbezüglich sind auf der Ebene der Baugenehmigung die anfallenden Aushubmengen detailliert und vorhabenbezogen zu kalkulieren und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Auf die geltenden abfallrechtlichen sowie bodenschutzrechtlichen Anforderungen, u. a. nach § 12 BBodSchV oder LAGA M20, wird hingewiesen, die umzusetzen und bei möglichen Verwertungen von überschüssigem Bodenmaterial zu berücksichtigen sind. (vgl. auch Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minimierung von Beeinträchtigungen).

Demgegenüber werden die nördlichen, östlichen und südlichen Bereiche des Erdbeerberges sowie die Böschungen nördlich der Dieselstraße auf insgesamt rd. 15.070 m<sup>2</sup> unter dem Aspekt der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen als Grünfläche ausgewiesen und dauerhaft erhalten.

### **2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine direkte Betroffenheit ergibt sich daher nicht. Naturnahe Gewässer sind vor allem im Süden an der Bahnlinie als auch im Südwesten u.a. mit dem naturnahen Rückhaltebecken vorhanden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 erfolgt weitgehend eine bestandsorientierte Ausweisung, ohne weitergehende, eingriffsrelevante Auswirkungen. Demgegenüber wird es auf einer Teilfläche im Bereich des GE 5 zum einen zu einer versiegelungsbedingten Reduzierung der Grundwasserneubildung kommen und zum anderen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Unter Beachtung der Erhaltungsfestsetzungen im Umfeld des Erdbeerberges, der Beachtung des Funktionsverlustes des Boden-Wasserhaushaltes unter dem Schutzgut Boden sowie der Möglichkeit der Regulierung des Oberflächenabflusses über das bestehende System wird eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser durch die Planaufstellung nicht prognostiziert.

---

<sup>13</sup> IGLU 2021

## 2.2.4 Auswirkungen auf Klima, Luft

Unter Berücksichtigung der vollflächigen Bebauung der überwiegenden Teilflächen des Bebauungsplanes (aller Sondergebietsausweisungen sowie der Gewerbegebiete mit Ausnahme des GE 5) sind erhebliche Auswirkungen auf die Luftqualität und das Kleinklima bei Übernahme des Bestandes darüber hinaus auf diesen Flächen nicht ableitbar. Das Gebiet unterliegt bereits dem Gewerklima (vgl. auch Darstellung im Landschaftsplan).

Die Bestandssituation der Nutzungen wird sich nicht verändern; es wird lediglich mit Verschiebungen einzelner Einzelhandelsbetriebe und deren Sortimenten gerechnet.

Demgegenüber wird mit der Neuausweisung des GE 5 eine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen, infolge dessen sich durch den Verlust der Vegetationsstrukturen und der Versiegelung eine Verschärfung der kleinklimatischen Situation an dem Standort des stark exponierten Bereiches des Erdbeerberges ergibt. Ausgleichend auf die versiegelungsbedingte Erhöhung der Tagestemperatur, der höheren nächtlichen Ausstrahlung und Beeinträchtigung der Feuchtigkeitsregulation wirken die ausgewiesenen Grün- und Erhaltflächen in einer Größenordnung von insgesamt 18.133 m<sup>2</sup>. Somit kann mit der Begrenzung/ Rücknahme von zusätzlichen Bauflächen und die Sicherung von klimarelevanten Gehölz- und Grünflächen der Eingriff in die klimatische Situation des Gesamttraumes minimiert werden.

Trotz Erweiterung des Gewerbestandortes um eine Teilfläche des Erdbeerberges wird aufgrund der Gesamtsituation baulicher Anlagen und des Verkehrs sowie dem Erhalt einrahmender und filternder Gehölzstrukturen davon ausgegangen, dass die Emissionen von Luftschadstoffen durch Hausbrand und Anfahrtsverkehr ein ortsübliches Ausmaß nicht überschreiten.

Bedeutsame Auswirkungen auf die Luftschadstoffentwicklung gegenüber dem Bestand sind nicht zu erwarten. Gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten und somit auch die Verkehrsentwicklung sind durch die flächenmäßig abgeschlossene Siedlungsentwicklung nur in einem geringen Umfang zu erwarten.

## 2.2.5 Auswirkungen auf das Landschaft-/Ortsbild

Aufgrund der Bestandssituation und der Anpassung der Sondergebiets- und Gewerbegebietsfestsetzungen an die gebietstypische Ausprägung sind für die Bestandsbereiche keine Änderungen zu erwarten.

Doch wird im Bereich des stark reliefierten Erdbeerberges mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE 5) eine Neubebauung vorbereitet. Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz wird die Ausweisung auf die westliche, durch den Parkplatz bereits erschlossene Fläche und eine Erweiterungsfläche begrenzt, so dass die Höhen-/Kuppenlage des Erdbeerberges durch Ausweisung einer Grünfläche von Bebauung freigehalten wird. Somit wird nicht nur die Bebauung der exponierten Höhenlage eingeschränkt, was eine Erhöhung der Sichtbarkeit der baulichen, gewerblichen Anlage zur Folge hätten, sondern es werden auch die landschaftsbildrelevanten Gehölz- und Grünzüge erhalten. Durch Einbindung der baulichen Anlage in den Kontext der bestehenden Nutzungen im Ostseepark und unter Beachtung o.g. Vermeidungsmaßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes über den unmittelbaren Bereich hinaus nicht abgeleitet.

## 2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Das Plangebiet wird durch Gewerbebetriebe und Einzelhandelseinrichtungen geprägt.

Vorbelastungen bestehen aufgrund der unmittelbaren Lage zur B 76 und durch den von umliegenden Straßen induzierten Verkehrslärm sowie Gewerbelärm.

Zur Ermittlung der Schallimmissionen aus früheren Planungen wurde ein Gutachten zur Verkehrsbelastung erstellt, welches als Hauptemissionsquelle den durch die B 76 und durch die umliegenden Straßen induzierten Verkehrslärm sowie, lokal eingeschränkt, Gewerbelärm, benennt.

In Bereichen, in denen der Schallpegel die gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte überschreitet, sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen konkrete immissionschutzrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan eingebracht. Entsprechend der DIN 4109 werden dafür sogenannte Lärmpegelbereiche für den passiven Schallschutz der Fassaden bestimmt, die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet sind.

In einzelnen Teilbereichen werden zum Schutz der östlich angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen Lärmkontingente festgesetzt.

Eine Elektrosmogbelastung durch die Querung der 110-KV-Leitung im Westen des Plangebietes wird keine gesundheitsrelevanten Wirkungen haben.

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

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind durch die Planänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Der Schutz von möglicherweise im Boden vorhandenen Bodendenkmalen bei Erdarbeiten ist gemäß den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen wird davon ausgegangen, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter vermieden werden können.

Sonstige Sachgüter, die eine hohe funktionale oder gestalterische Bedeutung haben, sind nicht betroffen.

### **2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden. Besondere Wechselwirkungen bestehen nicht.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen**

### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Sicherung der bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsunternehmen durch bestandsorientierte Ausweisung von Sonder- und Gewerbegebieten,
- Begrenzung der Erweiterung des Gewerbegebietes (GE 5) auf eine Teilfläche des bisher unbebauten „Erdbeerberges“,
- Festsetzung von privaten Grünflächen zum Erhalt und zur Sicherung der bedeutenden Gehölzbestände nördlich der Dieselstraße und der Rand- und Saumstrukturen des Erdbeerberges einschließlich der einrahmenden Gehölze im Norden und Osten sowie Sicherung des

Biotoptkomplexes im Süden mit den Altbaumbeständen, Sukzessionsgehölzen, Saumstrukturen und offenen Gras- und Staudenfluren.

Innerhalb dieser als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder erforderlicher Rodung ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz vorzunehmen. Die Pflanzqualitäten sind wie folgt zu wählen: Heister/Sträucher: 2-3 xv Wurzelware. Zur Anwendung kommt die nachfolgende Pflanzliste.

### Pflanzliste für Ersatzpflanzungen in privaten Grünflächen

<b><u>Bäume</u></b>		<b><u>Sträucher</u></b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuß
Fagus sylvatica	Buche	Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Hedera helix	Gemeiner Efeu
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Lonicera periclymenum	Wald- Geißblatt
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche	Rhamnus frangula	Faulbaum, Pulverholz
		Rosa canina agg.	Hunds-Rose
		Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Diese umfassen im Wesentlichen gestalterische Maßnahmen im Straßenraum und der Stellplatzbereiche mit dem Erhalt der Laubbäume und dem Hinweis, dass bei Abgang der Bäume standortgerechte Ersatzpflanzungen gemäß nachfolgender Gehölzliste vorzunehmen sind.

### Pflanzliste für Straßenbäume

<b><u>Straßenbäume</u></b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Roßkastanie
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuß
Obstbäume als Hochstamm	

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden

Planung nicht geregelt werden können. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere Maßnahmen, die einen sach- und fachgerechten Umgang mit möglichen Gehölzfällungen, artenschutzrechtliche Vorgaben sowie die Beachtung von Ausführungsbestimmungen im Landschaftsbau betreffen.

- Die Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind grundsätzlich auf der Umsetzungsebene zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- Soweit Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Brutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden. (vgl. Vermeidungsmaßnahmen AV 1 gemäß Artenschutzbericht).
- Bei den Fledermäusen bezieht sich der maßgebliche Eingriff auf der Umsetzungsebene auf die Beseitigung von Bäumen, die von Zwerg- und/oder Mückenfledermaus sowie dem Großen Abendsegler als Tageseinstand genutzt werden können, wodurch es zu direkten Tötungen kommen kann.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes ist eine Bauzeitenregelung zu beachten, welche den gesamten Zeitraum der sommerlichen Fledermausaktivitätsphase umfasst. So sind alle Baumfällungen ab einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm im Zeitraum von 01.12 bis 28/29.02 durchzuführen.

- Darüber hinaus sind Bäume ab einem Stammdurchmesser von ab 50 cm vor Fällung auf Höhlen zu überprüfen, um potentiellen Besatz zu überprüfen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen AV 2 im Artenschutzbericht).
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die zu erhaltenden Gehölzbestände auf dem Erdbeerberg, sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen sind der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu entnehmen.
- Dem Grundsatz des § 202 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. So ist Mutterboden, „*der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen*“. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz wird schon dadurch Rechnung getragen, dass das ausgewiesene GE 5 zu etwa 50% den bereits versiegelten und eingeebneten Parkplatz umfasst.
- Auf der Ebene der Baugenehmigung sind die anfallenden Aushubmengen detailliert zu kalkulieren und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Die geltenden abfallrechtlichen sowie bodenschutzrechtlichen Anforderungen, u. a. nach § 12 BBodSchV oder LAGA M20, sind umzusetzen und bei möglichen Verwertungen von überschüssigem Bodenmaterial zu berücksichtigen.
- Zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen und schonenden Umgangs mit dem Boden ist auf der Ebene der Baugenehmigung ein detailliertes und auf das Vorhaben bezogene

Bodenschutzkonzept oder ein Bodenmanagementplan (mit Transport- und Verbringungskonzept) erforderlich.

- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

### 2.3.2 Eingriffsbilanzierung / Bemessen von externen Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Bestandssituation an gewerblichen Nutzungen und Sondergebieten im Ostseepark sowie des auch für die noch unverbauten Bereiche des Erdbeerberges geltenden Baurechte gemäß § 34 BauGB, wonach Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig sind, wäre auch für die Teilfläche des GE 5 eine gewerbliche Entwicklung bereits zulässig. Demzufolge ist ein Ausgleich nicht erforderlich, „soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“ (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Daher ist im Folgenden zu prüfen, ob und inwieweit mit der Ausweisung des Gewerbegebietes eine höhere Flächeninanspruchnahme mit überbaubarer Fläche zulässig ist, als es gemäß § 34 BauGB zulässig wäre.

#### Gegenüberstellung eingriffsrelevanter Flächeninanspruchnahmen

Bestehendes Planrecht gem. §34 BauGB	Gewerbegebietsausweisung	Eingriffsbeurteilung
In der direkten Umgebung sind die die Grundstücke an der Carls-Zeiss-Straße, der Dieselstraße sowie nördlich der Gutenbergstraße im Wesentlichen bebaut und versiegelt, neben großvolumigen und langgestreckten Gebäuden sind auch umfangreiche Nebenanlagen umgesetzt.	Gewerbegebietsausweisung im GE 5 mit einer Grundflächenzahl von 0,8,  <b>so dass eine maximal 80 %ige Versiegelung anzunehmen ist</b>	Gegenüber dem Planrecht gemäß § 34 BauGB und der Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile, ergibt sich kein Eingriff über das planungsrechtlich bestehende Maß hinaus,  <b>ein Eingriff liegt nicht vor.</b>
<b>Anzunehmender Versiegelungsgrad mind. 80%</b>		

Gegenüber dem Baurecht nach § 34 BauGB und der oben genannten Gegenüberstellung von bestehendem Planrecht und der Gewerbegebietsausweisung sind keine weitergehenden, zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher ergibt sich kein Ausgleichserfordernis.

Doch ist auf der Umsetzungsebene der Ausgleich von Einzelbäumen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Schwentinental zu beachten.

### Eingriffsbilanzierung Straßenbäume

Parallel zur Dieselstraße stehen in Pflanzbeeten bzw. den gärtnerisch gestalteten Flächen im Übergang zu dem Parkplatz fünf Straßenbäume, die entsprechend über die Baumschutzsatzung geschützt sind.

<i><b>Verlust an Laubbäumen</b></i>	<i><b>Stammumfang in cm</b></i>	<i><b>Ausgleichs- faktor</b></i>	<i><b>Erforderlicher Aus- gleich / Anzahl</b></i>
5 Straßenbäume	bis 100	1:1	5 Ersatzbäume (STU. 14-18)

### 2.3.3 Artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

Die Böschungsbereiche des Erdbeerberges, die von der Ausweisung des GE 5 betroffen sind, unterliegen einer Brachvegetation mit ruderalen Gras- und Staudenflur. Zu den Randbereichen und im Übergang zu dem westlich angrenzenden Parkplatz ist ein zunehmender Verbuschungsgrad anzunehmen, es hat sich ein flächiger Gehölzsaum eingestellt.

Insgesamt wird diesem Gebiet eine besondere Bedeutung für den Naturschutz und dem Artenschutz zugeordnet. Demnach sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Für die Beseitigung von flächigen Gehölzbeständen ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter eine entsprechende Neupflanzung im Verhältnis 2:1 aus regionaltypischen, standortgerechten Gehölzen mit hohem Anteil an dornentragenden Sträuchern (Schlehe, Weißdorn, Wildrose) umzusetzen (**Maßnahme AA1: Gehölzneuanlage**)
- Für die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde Bodenbrüter, vor allem der halboffen brütenden Arten wie Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger im Zusammenhang mit der Maßnahmen AA 1 eine entsprechende Neupflanzung artenreicher Gras- und Staudenflur im Verhältnis 1:1 aus regionalem Saatgut vorzunehmen (**Maßnahme AA 3: Neuanlage Gras- und Staudenfluren**)
- Die im Artenschutzbericht herausgestellte Maßnahme AA 2 (Wald-Neuanlage) wird durch den Erhalt des Altbaumkomplexes, der Gehölz- und Saumbereiche einschließlich der ökologischen Funktion im Südwesten nicht erforderlich

Wie zuvor beschrieben, ergibt sich das Ausgleichserfordernis anhand der Biotop- und Lebensraumverluste entsprechend der Gewerbegebietsausweisung derzeit wie folgt:

<b><i>Betroffene Biotopstrukturen/ Verlust der</i></b>	<b><i>Flächen- größe</i></b>	<b><i>Ausgleichs- faktor</i></b>	<b><i>Erforderlicher Ausgleich</i></b>
grasreichen Ruderal- und Staudenflur	2.730	1:1	2.730
Sukzessionsgehölze der Böschungsbe- reiche, einschließlich der Siedlungsge- hölze auf der westlichen Böschung	1.410	1:2	2.820
<b>Gesamt</b>	<b>4.140</b>		<b>5.550</b>

Die Umsetzung der Maßnahmen ist so zu gestalten, dass die im Artenschutzbericht herausgestellten erforderlichen, nicht vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen AA 1 und AA 3 zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit erreicht werden. Diesbezüglich sind die Vorgaben zur Gehölzneuanlage auf 2.820 m<sup>2</sup> (Maßnahme AA 1) sowie zur Neuanlage einer Gras- und Staudenflur auf 2.730 m<sup>2</sup> (Maßnahmen AA 3) zu beachten.

Die nicht vorgezogenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da nicht absehbar ist, ob und wann eine Bebauung auf dem Erdbeerberg überhaupt umgesetzt wird. Dementsprechend kann sich sowohl Art und Umfang der betroffenen Biotopstrukturen verändern, als auch die Bedeutung der betroffenen Flächen und ausgeprägten Strukturen für Arten und Lebensgemeinschaften. Daher sind zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung d.h. auf der Umsetzungsebene die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände abschließend zu prüfen und bestandsorientierte Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu ergreifen. Diese Maßnahmen sind zum Zeitpunkt der Baurealisierung im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens sicherzustellen.

## 2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Stadt wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Stadt wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

## 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Schwentidental beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 im Wesentlichen, die bereits bestehenden Nutzungen entsprechend der landesplanerischen Vorgaben zu ordnen und eine gebietstypische, städtebauliche und raumordnerische Absicherung durchzuführen. Eine Standortalternativenprüfung ergibt sich durch diese bestandsorientierte Bauleitplanung nicht.

Der bestehende Standort des „Kernbereich Ostseeparks“ befindet sich in einer zentralen Lage innerhalb des Gesamtkomplexes des Ostseeparks und ist durch die bestehenden Erschließungsstraßen bereits erschlossen.

Neben der umfangreichen Bestandsbebauung sind nur einzelne Böschungsbereiche noch unbebaut, wie die Fläche nördlich der Dieselstraße und der sogenannte Erdbeerberg. Während für den Böschungsbereich im Norden an der Dieselstraße sowie für den nördlichen, östlichen und gesamten südlichen Bereich des Erdbeerberges mit den bedeutenden Gehölz- und Saumstrukturen zur Aufrechterhaltung des Biotopverbundes und der Lebensraumbedeutung diese als private Grünflächen ausgewiesen werden, wird eine westliche Teilfläche mit 8.196 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Teilfläche des Erdbeerberges unterliegt teilweise bereits Vorbelastungen durch den bestehenden Parkplatz, dennoch ergeben sich erhebliche Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und der Bodenfunktionen, die eine externe Kompensation erforderlich machen.

## 2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei den geplanten Vorhaben – unter Beachtung der Hanglage - nicht abgeleitet.

Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zum Einsatz. Gemäß den Aussagen des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) befinden sich keine Betriebsbereiche nach Störfallverordnung im Umkreis von 2 km zum Stadtgebiet von Schwentidental und somit auch nicht im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung.

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft wurden die Umweltdaten aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein<sup>14</sup> ausgewertet,
- Zum faunistischen Potential liegt ein Artenschutzbericht<sup>15</sup> vor,
- eine bodenkundliche Bewertung wurde für das Flurstück 7/11, Gemarkung Raisdorf, erstellt.<sup>16</sup>
- Verkehrsuntersuchung für die Stadt Schwentinental<sup>17</sup>,
- Weiterhin wurden allgemein verfügbare Unterlagen ausgewertet, beispielsweise der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III<sup>18</sup>, Landschaftsplan der Gemeinde Raisdorf<sup>19</sup>, Baumschutzsatzung der Stadt Schwentinental<sup>20</sup>

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

*Hinweis zum Umweltschadensrecht:* Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbe-  
reich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

#### 3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Schwentinental stellt den Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ auf, um die planungsrechtliche Gestaltung und Entwicklung der Einzelhandels- und Gewerbeflächen entsprechend der landesplanerischen Anpassung an die raumordnerischen Vorgaben für den Kernbereich des Ostseeparks umzusetzen. Somit sollen eigene Versorgungsbereiche sowie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte durch die Regelung der Einzelhandelsentwicklung im Wege der Anpassung an die Ziele der Raumordnung gesichert werden.

---

<sup>14</sup> Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung: Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, Abfrage Februar 2020

<sup>15</sup> BIOPLAN, März 2020

<sup>16</sup> IGLU (2/2021): Bodenkundliche Bewertung des Flurstücks 7/11, Gemarkung Raisdorf, vor einer möglichen Bebauung

<sup>17</sup> Masuch + Olbrisch, Stand 20.04.2012

<sup>18</sup> Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III; Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön, kreisfreie Städte Kiel und Neumünster

<sup>19</sup> Gemeinde Raisdorf: Landschaftsplan, 2002

<sup>20</sup> Satzung der Stadt Schwentinental zum Schutz des Baumbestandes (vom 27.09.2010)

Dazu erfolgt eine Differenzierung der Festsetzungen in Gewerbegebiete und in Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung Einzelhandel und Gewerbe.

Der Geltungsbereich umfasst ein überwiegend bebautes Gebiet im zentralen Bereich des Ostseeparks mit großflächigen, kompakten Baukörpern und zahlreichen Stellplätzen, neben Erschließungsflächen. Bisher zusammenhängende, unversiegelte und unverbauete Flächen sind noch mit dem Gehölzbestand auf der Böschung nördlich der Dieselstraße und dem Erdbeerberg vorhanden.

Insgesamt ergeben sich im Bestand umfangreiche Einzelhandels- und Gewerbebetriebe mit zugeordneten Hofflächen und Nebenanlagen sowie ein bestehendes Straßennetz zur Erschließung dieser Teilflächen im Ostseepark. Diese werden als Gewerbegebiet, sonstige Sondergebiete und als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Darüber hinaus besteht mit dem sogenannten Erdbeerberg noch eine inselartig im zentralen Bereich des Ostseeparks gelegene Hangfläche, die neben offenen Ruderalfluren eine zunehmende Verbuschung und Sukzessionsgehölze aufweist, so dass sich insbesondere an nördlichen, östlichen und südlichen Abschnitt ein zusammenhängender Gehölzsaum entwickelt hat. Unter Beachtung der Biotopwertigkeit und Lebensraumbedeutung dieses Bestandes und zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit und zum Biotopverbund wird dieser Bestand auf einer Fläche von 11.211 m<sup>2</sup> als private Grünfläche ausgewiesen und somit dauerhaft erhalten. Auch der Böschungsbereich nördlich der Dieselstraße in einer Größe von 3.865 m<sup>2</sup> wird als private Grünfläche gesichert.

Die Größe des Bebauungsplans beträgt insgesamt 347.066 m<sup>2</sup>, die sich aufteilen in

- Gewerbegebiete auf 55.071 m<sup>2</sup>,
- Sondergebiete auf 235.343 m<sup>2</sup>,
- Straßenverkehrsflächen, einschließlich Fuß und Radweg auf 38.492 m<sup>2</sup> und
- Grünflächen auf insgesamt 18.133 m<sup>2</sup>
- sowie einer Versorgungsanlage auf 28 m<sup>2</sup>.

Mit der bestandsorientierten Festsetzung von Gewerbe- und Sondergebieten wird kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet.

Doch erfolgt die Ausweisung des Gewerbegebietes GE 5 auf einer teilweise als Parkplatz genutzten und darüber hinaus auf bisher unversiegelten, ungebauten Böschungsflächen des Erdbeerberges mit überwiegendem Anteil weitgehend offener Brachvegetation. Infolge der Bebauung ergeben sich somit eingriffsrelevante Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der Biotop- und Lebensraumverluste, die in die Eingriffsregelung eingestellt werden.

Gegenüber der Einstufung gemäß § 34 BauGB und der genannten Gegenüberstellung von bestehendem Planrecht und der nunmehr festgesetzten Gewerbegebietsausweisung sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher ergibt sich kein Ausgleichserfordernis.

Doch sind Vorgaben und Maßnahmen des Artenschutzes zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion zu beachten, so dass externe nicht vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Für den Menschen bzw. für bestehende angrenzende Nutzung werden Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen.

Kultur und Sachgüter sind nach dem Kenntnisstand nicht betroffen, so dass für die Umweltschutzgüter keine weiteren Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

### **3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen**

BIOPLAN Hammerich, Hinsch und Partner: Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark, Bereich Erdbeerberg“ der Stadt Schwentinental, Großharrie, aktualisierte Version März 2020

IGLU (2/2021): Bodenkundliche Bewertung des Flurstücks 7/11, Gemarkung Raisdorf, vor einer möglichen Bebauung

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung: Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, Abfrage Februar 2020

Masuch + Olbrisch Immissionsschutz, Schalltechnische Untersuchung für die Stadt Schwentinental, 20. April 2012

Lairm-Consult, Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ der Stadt Schwentinental, Stellungnahme zu Luftschadstoffimmissionen, 04.11.2020

Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III; Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön, kreisfreie Städte Kiel und Neumünster

Gemeinde Raisdorf: Landschaftsplan, 2002

Satzung der Stadt Schwentinental zum Schutz des Baumbestandes (vom 27.09.2010)

## Anhang 1 zum Umweltbericht: Grundsätzliche Angaben zu den geplanten Vorhaben gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis gg)

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge</b>		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die Planänderung im planungsrechtlichen Sinne nicht zu prognostizieren. Auf einer Teilfläche kommt es zu einer erweiterten Flächeninanspruchnahme, die in die Eingriffsregelung einzustellen ist.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Im Vergleich zum Bestand an Gewerbe- und Sondergebietsflächen erfolgen mit der Planaufstellung keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen. Doch wird auf einer Teilfläche im GE 5 eine Flächeninanspruchnahme auf einer als § 34 BauGB einzustufenden Fläche vorbereitet, die auf Teilflächen eine Betroffenheit natürlicher Ressourcen auslöst und bezüglich Boden, Pflanzen und Tiere zu einer erheblichen Beeinträchtigung führt. Gegenüber dem bestehenden Baurecht wird aber keine zusätzliche Ausgleichverpflichtung ausgelöst.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Aufgrund der Vorbelastungen an baulichen und betrieblichen Emissionen ist mit der Bebauungsplanaufstellung nicht mit einer gravierenden Erhöhung gegenüber dem bestehenden Maß auszugehen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt. Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nicht zum Einsatz. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Erhebliche Auswirkungen der Planung in Bezug auf Risiken auf die menschliche Gesundheit sind nicht ersichtlich; Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nicht zum Einsatz.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete, die zu erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planänderung führen, sind nicht ersichtlich. Es handelt sich im Bestand bereits um eine bebaute und erschlossene Fläche innerhalb des Gesamtkomplexes des Ostseeparks.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit der Planänderung sind aufgrund der Bestandssituation und mit der Umsetzung der Gewerbegebietserweiterung – unter Beachtung des Erhalts klimarelevanter und klimaausgleichender Vegetationsstrukturen mit Ausweisung von Grünflächen - keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Aufgrund der Bestandssituation sind Änderungen eingesetzter Techniken und Stoffen nicht zu erwarten. Auch für den Erweiterungsbereich auf bisher unbebauten Flächen liegen keine Angaben zu eingesetzten Techniken und Stoffen vor.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

<b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b>	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
<b>X</b>	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als > 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

<b>Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												<b>Kurz-Erläuterungen</b>
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	x	o	o	o	o	o	x	X	X	o	X	Überwiegend bestandsorientierte Übernahme; nur auf einer Teilfläche Neuausweisung von Gewerbeflächen mit relevanten Auswirkungen auf Tiere, Vermeidung und artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	x	o	X	Überwiegend bestandsorientierte Übernahme; nur auf einer Teilfläche Neuausweisung von Gewerbeflächen mit relevanten Auswirkungen auf Pflanzen; aufgrund Baurecht nach § 34 BauGB kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.
Fläche	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Neuausweisung auf 8. 916 m², ansonsten keine Änderung im Vergleich zum Bestand.
Boden	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	o	X	Es ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nur durch Neuausweisungen Flächeninanspruchnahmen, aber gegenüber Baurecht kein Ausgleichserfordernis
Wasser	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Es ergeben sich durch die Planaufstellung keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.
Luft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Es ergeben sich durch die Planaufstellung keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft gegenüber Bestandsituation
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Durch Erhalt einrahmender, klimarelevanter und zusammenhängender Grünflächen keine relevanten Auswirkungen auf das Klima im Vergleich zum Bestand.
Wirkungsgefüge	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

<b>Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												<b>Kurz-Erläuterungen</b>
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
Landschaft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die mit der Planaufstellung ermöglichte zusätzliche Flächeninanspruchnahme bewirkt aufgrund der Vermeidungs-grundsätze, (Erhalt bedeutender Gehölz- und Saumstrukturen) keine erhebliche Landschaftsbildbeeinträchtigung.
biologische Vielfalt	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Betroffenheit von Brachvegetation und Gehölzsukzession, aufgrund Lage und Ausprägung keine erhebliche Beeinträchtigung.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Festsetzung von Maßnahmen zum Lärmschutz (Lärmpegelbereiche)
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kulturgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Planungsrelevante, sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.
e) Vermeidung von Emissionen													
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien													
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Mit der Planung werden keine erneuerbaren Energien verstärkt.

<b>Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												<b>Kurz-Erläuterungen</b>
	<b>direkt</b>	<b>indirekt</b>	<b>sekundär</b>	<b>kumulativ</b>	<b>grenzüberschreitend</b>	<b>kurzfristig</b>	<b>mittelfristig</b>	<b>langfristig</b>	<b>ständig</b>	<b>vorübergehend</b>	<b>positiv</b>	<b>negativ</b>	
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Für das Plangebiet werden im Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan keine relevanten Zielvorgaben formuliert.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions- schutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Hinweise zum Wasserschutzgebiet sind zu beachten
h) Erhaltung der bestmöglichen Luft- qualität in Gebieten, in denen EU- festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Ein solches Gebiet ist nicht betroffen.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

Aufgestellt:



Oldenburg, den

---

Schwentinental, den

---

Bürgermeister

# **Bewertung der berechneten Überstauungen im RW-Kanalnetz gem. Kap 6.3 der DWA-A 118**

---

B-Plan 69, Stadt Schwentimental

Auftraggeber

**Stadt Schwentinental**

Theodor-Strom-Platz 1  
24223 Schwentinental



Auftragnehmer

**B2K und dn Ingenieure GmbH**

Schleiweg 10  
24106 Kiel

Tel. +49 431 596 746 0  
info@b2k-dni.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. Michael Hohage

Projektbearbeitung: Ronja Erich, Philipp Köhnke

Projektnummer 2010-086

Seitenanzahl  
13 (inkl. Deckblatt)

Ort, Datum  
Kiel, 16. März 2021

## I. Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung.....	4
2	Planungsgrundlage und Ausgangssituation .....	4
3	Bewertung .....	4
3.1	Gutenbergstraße (Bereich 2) .....	5
3.2	Mergenthalerstraße (Bereich 1) .....	10
4	Fazit.....	13

## 1 Veranlassung

Die B2K und Dirk Noack Ingenieure GmbH wurde von der Stadt Schwentinental mit einer örtlichen Bewertung gemäß Kap 6.3 der DWA-A 118 der in der hydraulischen Berechnung für den B-Plan 69 „Kernbereich Ostseepark“ in Schwentinental festgestellten Überstauungen im Kanalnetz beauftragt.

Im Rahmen der hydraulischen Berechnung der Regenwasserkanalisation für das Prognosenetz wurde festgestellt, dass bei dem angesetzten 5-jährlichen, 60-minütigen Regenereignis vier Schächte überstauen würden. Hier kommt es zu einem Austritt von Niederschlagswasser bzw. der Kanal ist soweit eingestaut, dass kein Regenwasser einlaufen kann.

Eine tatsächliche Überflutungsgefährdung ist aber von den lokal vorhandenen Verhältnissen abhängig und bedarf deshalb einer Würdigung der Gegebenheiten in der Örtlichkeit. Ein berechneter Überstau geht nicht automatisch einher mit einer tatsächlichen Überflutungsgefährdung.

Hinzu kommt, dass aus dem bisherigen Abflussgeschehen im Kanalnetz bisher auch keine Hinweise auf Überstauschächte vorliegen.

## 2 Planungsgrundlage und Ausgangssituation

Als Bewertungsgrundlage diente der von der Stadt Schwentinental herausgegebene B-Plan 69, das vorhandenen Kanalnetz, die damit berechnete Hydraulik des Bestands- und Prognosenetzes und die daraus resultierende Lage der kritischen Kanalnetzbereiche.

Die Bewertung der Überflutungssicherheit erfolgte nach DWA 118 Kap 6.3 mit einer örtlichen Begehung und anschließender Auswertung der vor Ort angetroffenen Gegebenheiten.

## 3 Bewertung

In dem nachfolgenden Bild sind das Berechnungsgebiet sowie die Lage der Schächte mit einem Überstau dargestellt. Diese Schächte befinden sich in der Gutenbergstraße und der Mergenthalerstraße.

Die Überstauschächte sind dabei grün, gelb oder rot markiert. Grün eingefärbte Schächte weisen ein Überstauvolumen von weniger als 1 m<sup>3</sup> auf, gelb eingefärbte Schächte ein Überstauvolumen zwischen 1 und 5 m<sup>3</sup> und rot eingefärbte Schächte ein Überstauvolumen zwischen 5 und 10 m<sup>3</sup>.

Insgesamt existieren zwei Überstaubereiche, beide jeweils im Bereich der Endhaltungen eines Entwässerungsstranges. In dem Bereich 1 wurde insgesamt für das Prognosenetz ein Überstauvolumen von rd. 6,4 m<sup>3</sup> berechnet, in dem Bereich 2 ein Überstauvolumen von insgesamt rd. 3,5 m<sup>3</sup>. Diese Mengen sind nicht vernachlässigbar, insgesamt aber auch relativ gering.

Die parallele Bestandsrechnung weist für den Bereich 1 ein Überstauvolumen von rd. 5,4 m<sup>3</sup> und für den Bereich 2 ein Überstauvolumen von rd. 1,5 m<sup>3</sup> aus. Effektiv kommt es somit zu einer Erhöhung des Überstauvolumens von rd. 1,0 m<sup>3</sup> für den Bereich 1 und 2,0 m<sup>3</sup> für den Bereich 2.

In der Realität wurde nach Auskunft des Netzbetreibers bisher im Bestand weder der Überstaubereich 1 noch der Überstaubereich 2 beobachtet, noch gab es Beschwerden oder Hinweise seitens der Anlieger.

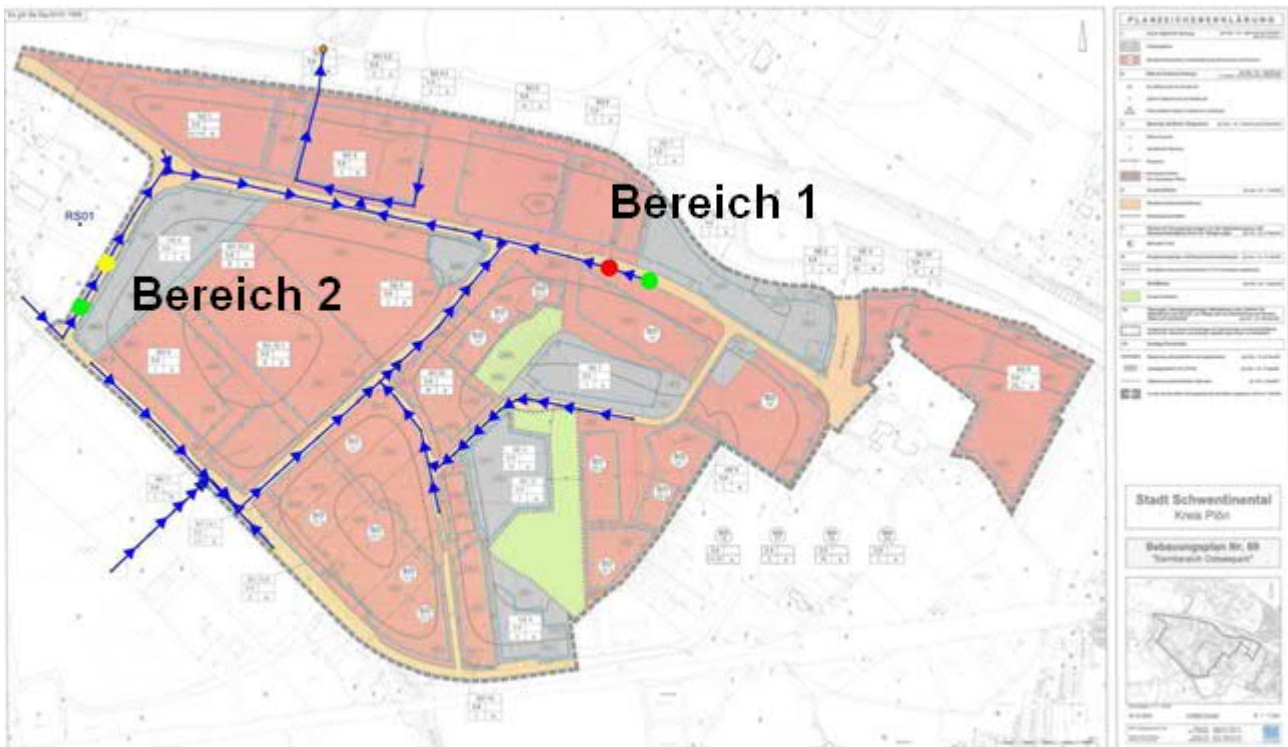


Abbildung 1: Lageplan des Kanalnetzes mit Fließrichtung und Lage der kritischen Schächte mit berechnetem Überstau (Schachteinfärbung in grün, gelb und rot)

### 3.1 Gutenbergstraße (Bereich 2)

In der Gutenbergstraße befinden sich zwei Schächte, die bei dem angesetzten Modellregen (T=5, D=60min) einen Überstau aufweisen.

Der grün eingefärbte Schacht 118195004 weist ein Überstauvolumen von rd. 0,5 m<sup>3</sup> auf und befindet sich im südlichen Teil der Straße. Umgeben ist dieser von einem Möbelgeschäft, einem Bekleidungsgeschäft und einem Kunststoffhandel.

Der gelb eingefärbte Schacht 118195005 weist ein Überstauvolumen von rd. 3,0 m<sup>3</sup> auf und befindet sich weiter nördlich umgeben von einem Angelfachgeschäft und einer Auffahrt für die Lieferanten der umliegenden Geschäfte.

Die nachfolgenden Fotos zeigen die Situation in diesem Bereich.







Das Gelände fällt in Fließrichtung des Kanals und damit entlang der Straße ab. Die Grundstücke linksseitig des Kanals liegen i.d.R. höher als das Straßenniveau, rechtsseitig dagegen i.d.R. eher etwas tiefer. Es handelt sich um ein Gewerbegebiet, wo überwiegend keine Kellergeschosse vorhanden sind. Die Straße ist beidseitig mit Hochborden eingefasst, die im Bereich von Überfahrten abgesenkt sind.

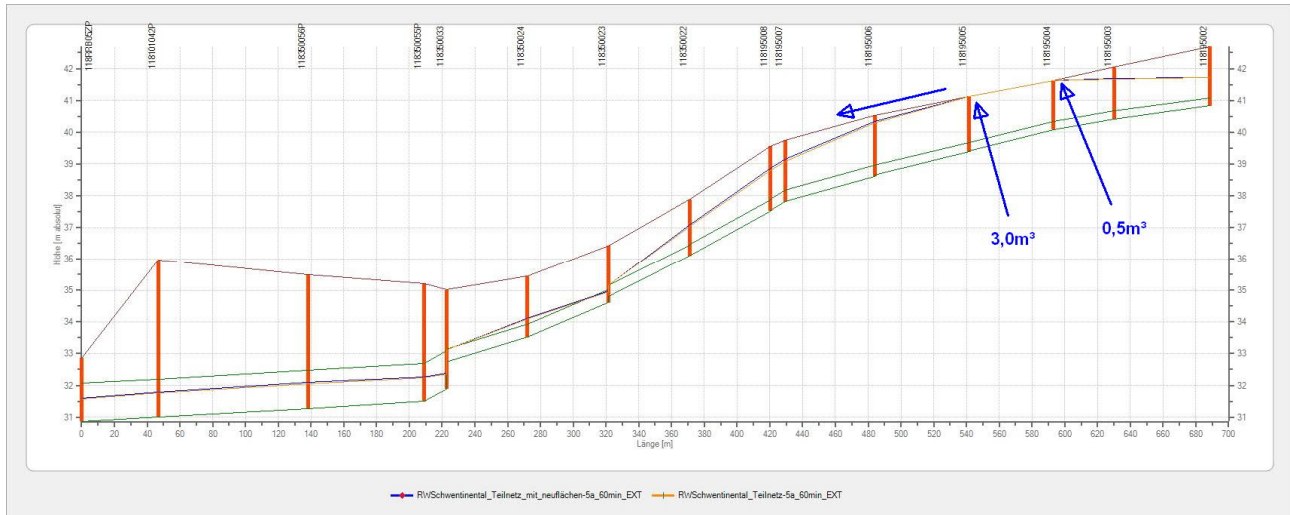


Abbildung 2: Längsschnitt Kanalnetz Bereich 2 (Gutenbergstraße)

Der vorstehende Längsschnitt zeigt den Kanalbestand in der Gutenbergstraße mit dem Überstaubereich. Man erkennt, dass der Kanal insgesamt einstaut, ein Überstau aber nur kurzzeitig im hinteren Bereich auftritt. Bereits eine Haltung (ca. 50m die Straße weiter abwärts) kann der Kanal noch zusätzliches Wasser aufnehmen. Das Wasser fließt somit die Straße herunter und wird von den dort vorhandenen Abläufen aufgenommen und dann wieder im Kanal abgeleitet.

Die Straße hat in diesem Bereich eine Breite von mindestens rd. 6,0m und ist von Borden eingefasst. Die Gehwege in diesem Bereich liegen höher als das Straßenniveau, so dass auch in Bereichen von abgesenkten Bordsteinen das Wasser im Straßenraum verbleibt. Der berechnete Überstau tritt während einer Dauer von ca. 4,5 Minuten auf, so dass sich der Austritt der berechneten 3,5 m³ auch zeitlich über diesen Zeitraum verteilt. Die berechneten 4,5 Minuten Überstaudauer entsprechen rd. 270 Sekunden, in denen das Wasser mit einem Volumen von rd. 3,5 m³ austritt. D.h. pro Sekunden fließen im Mittel 13 l/s über eine rd. 6,0 m breite Straße. Bei einer angenommenen Geschwindigkeit von 1,0 m/s an der Straßenoberfläche aufgrund des vorhandenen Längsgefälles verteilt sich die Menge von 13 l/s auf 6,0 m². Geht man von einer einseitigen Querneigung der Straße aus, reduziert sich das auf 3,0 m², d.h. das Wasser verteilt sich auf dieser Fläche in einer Höhe von etwa 4-5 mm. Der Gehweg liegt mehrere Zentimeter höher als die Straße. Insofern führt das berechnete Austrittsvolumen aller Wahrscheinlichkeit nicht zu einer Situation in der die Gefahr besteht, dass der Wasserfluss entlang des Bordes selbst bei einer Konzentration auf den unmittelbaren Bordbereich zu einem Überschwappen über den Gehweg auf die rechtsseitig des Kanals gelegenen tieferen Grundstücke führt. Das Wasser fließt die Straße hinunter und wird von den folgenden Straßenabläufen gefasst. Was dabei über den ersten Straßenablauf drüber läuft, wird dann vom nächsten oder spätesten übernächsten gefasst.

### 3.2 Mergenthalerstraße (Bereich 1)

Die Mergenthalerstraße ist die Hauptdurchgangsstraße im Ostseepark und hat dementsprechend ein hohes Verkehrsaufkommen durch PKW, LKW und Busse. Auch in dieser Straße befinden sich zwei Schächte, die nach der durchgeführten hydraulischen Berechnung (Modellregen T=5, D=60min) einen Überstau aufweisen.

Der grün eingefärbte Schacht 118350025V weist ein Überstauvolumen von rd. 0,004 m<sup>3</sup> auf und kann vernachlässigt werden. Darüber hinaus weist das „V“ in dem Schachtnamen darauf hin, dass es sich um einen verdeckten Schacht handelt. Der rot eingefärbte Schacht 118350026 weist ein Überstauvolumen von rd. 6,4 m<sup>3</sup> auf.

Der nachfolgende Längsschnitt zeigt diesen Überstaubereich.

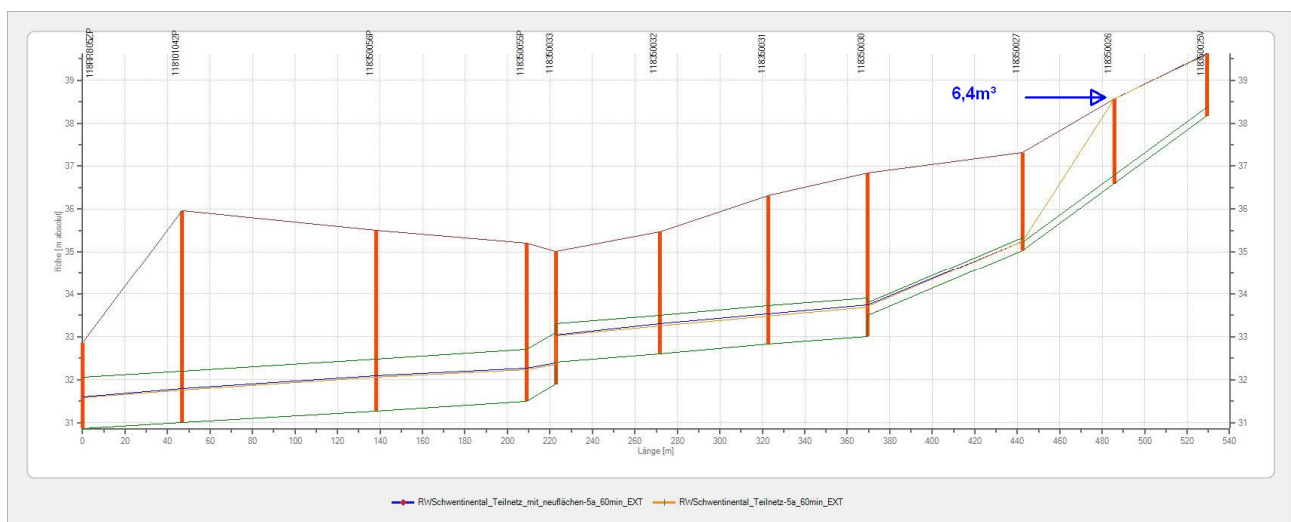


Abbildung 3: Längsschnitt Kanalnetz Bereich 1 (Mergenthalerstraße)

Auch hier weist die Straße ein Längsgefälle auf. Das Wasser das aus dem Kanalnetz austritt oder nicht in dieses eintreten kann, wird die Straße herunterlaufen. Der Tiefpunkt der Straße liegt etwa auf der Höhe des Lebensmittelgeschäftes Lidl.

Aus dem vorstehenden Längsschnitt ist ersichtlich, dass der Grund für den berechneten Überstau in der unmittelbar am Überstau gelegenen Haltung zu finden ist, die für die in der Berechnung angeschlossene Fläche theoretisch zu klein dimensioniert ist. In der Berechnung wurde der max. zulässige Versiegelungsgrad angesetzt, nicht der tatsächlich vorhandene. Bisher hat es in der Vergangenheit nach Auskunft des Netzbetreibers hier keine Überstauprobleme gegeben. Absolut treten hier theoretisch 6,4 m<sup>3</sup> aus, wovon 5,4 m<sup>3</sup> bereits in der theoretischen Bestandsrechnung auftreten, die in der Realität aber in dieser Form so noch nicht beobachtet wurden. Das lässt daraus schließen, dass die tatsächlich vorhandene abflusswirksame Fläche geringer ist als in der Berechnung mit der max. zulässigen Flächengröße angesetzt. Dies bedeutet, dass der Überstau hier eher theoretischer Natur ist.

Aber selbst wenn es so sein sollte, dass hier die berechneten 6,4 m<sup>3</sup> austreten, dann gelten hier ähnliche Randbedingungen wie in Bereich 2. Auch hier fällt das Gelände in Fließrichtung des Kanals und damit entlang der Straße ab. Die Grundstücke linksseitig des Kanals liegen i.d.R.

höher als das Straßenniveau, rechtsseitig dagegen i.d.R. eher etwas tiefer, zumindest im Bereich des Tiefpunktes bei Lidl. Es handelt sich um ein Gewerbegebiet, wo überwiegend keine Kellergeschosse vorhanden sind. Die Straße ist beidseitig mit Hochborden eingefasst, die im Bereich von Überfahrten abgesenkt sind. Auch hier nachfolgend einige Fotos, wobei das erste Foto entgegen der Fließrichtung ist und zum Überstaubereich hochschaut.





Aufgrund des Längsgefälles der Straße läuft das Wasser innerhalb der vorhandenen Hochborde die Straße herunter bis max. zur Senke im Bereich von Lidl. Auf dieser Strecke von rd. 260 m werden etliche Abläufe passiert, an denen das Wasser wieder in das Kanalnetz eintreten kann. Die berechneten  $6,4 \text{ m}^3$  Überstauvolumen treten in einem Zeitraum von rd. 9 Minuten aus, was umgerechnet 12 l/s entspricht. Dies ist sogar etwas weniger als in der Gutenbergstraße (Bereich 2) mit rd. 13 l/s. Bei mindestens gleicher Straßenbreite (durch die vorhandenen Parkbuchten z.Z. hier sogar deutlich breiter) ergibt sich so auch hier ein max. Wasserfilm von 4-5 mm auf einer Straßenseite, wenn sich das Wasser im Bereich eines des Hochborde konzentriert ggf. von 1-2 cm. Selbst im Bereich von abgesenkten Grundstücksüberfahrten sollte diese Wassermenge entlang des Bords bis zu den nachfolgenden Straßenabläufen fließen, wo das Wasser wieder in das Kanalnetz eintreten kann.

## 4 Fazit

Die hydraulische Prognoseberechnung (hydrodynamische Berechnung mit Hystem Extran) weist für den B-Plan 69 in zwei Bereichen einen Überstau von  $6,4 \text{ m}^3$  bzw.  $3,5 \text{ m}^3$  auf. Diese Überstaubereiche werden bereits in der Bestandsberechnung ausgewiesen und vergrößern sich in der Prognoserechnung minimal um  $1,0 \text{ m}^3$  bzw.  $2,0 \text{ m}^3$ . In der Realität wurden lt. Auskunft des Netzbetreibers bisher keine hydraulischen Überstaubereiche beobachtet, auch liegen seitens der Anlieger keine entsprechenden Hinweise oder Beschwerden vor.

In Anbetracht der geringen Überstaumengen und des auf der sicheren Seite liegenden Ansatzes der max. möglichen abflusswirksamen Flächen im Berechnungsmodell scheint es sich bei den berechneten Überflutungsbereichen um Problembereiche zu handeln, die bei der aktuellen Bebauung und der daraus resultierenden tatsächlich angeschlossenen Fläche nicht in der Realität auftreten und damit vermutlich auch nicht im Rahmen der Gebietserweiterung auftreten werden, da die Erhöhung der daraus berechneten Überstaumengen mit  $1,0 \text{ m}^3$  bzw.  $2,0 \text{ m}^3$  eher gering ausfällt.

Nichtsdestotrotz hat die örtliche Überprüfung gem. Kap. 6.3 des DWA-A 118 ergeben, dass die Straßensituation mit den vorhandenen Hochborden und der Aufnahmekapazität der unterhalb der Überstaubereiche gelegenen Kanalnetzbereiche für das Überstauwasser in der berechneten Größenordnung eine oberirdische Ableitung im Straßenquerschnitt bis zum nächstgelegenen Straßenablauf wahrscheinlich erscheinen lässt, so dass kein konkretes Überflutungsrisiko von privaten Grundstücken oder Gebäuden zu erwarten ist.



Projektleitung:  
Projektbearbeitung:

Dr. agr. Christine von Buttlar  
Dr. agr. Udo Müller-Thomsen

## Bodenkundliche Bewertung des Flurstückes 7/11, Gemarkung Raisdorf, vor einer möglichen Bebauung



Auftraggeber: Stadt Schwentinental

Fertigstellung: 02/2021

## Kontakte

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Stadt Schwentinental</b> <b>Rathaus</b> Herr Uhde Theodor-Storm-Platz 1 24223 Schwentinental
<b>Auftragnehmer:</b>	<b>IGLU - Ingenieurgemeinschaft für Landwirtschaft und Umwelt</b> Bühlstraße 10 37073 Göttingen
<b>Ansprechpartner:</b>	<b>Geschäftsführung:</b>  <b>Dr. agr. Christine von Buttlar</b> Tel.: +49-0551-54885-21 Fax: +49-0551-54885-11 E-Mail: <a href="mailto:christine.vonbuttlar@iglu-goettingen.de">christine.vonbuttlar@iglu-goettingen.de</a>  <b>Zweigstelle Schleswig-Holstein:</b>  Hafentörn 3, 25761 Büsum <b>Dr. agr. Udo Müller Thomsen</b> Tel.: 04834-98-488-60 Fax.: 04834-98-488-65 Email: <a href="mailto:udo.mueller-thomsen@iglu-goettingen.de">udo.mueller-thomsen@iglu-goettingen.de</a>

# Inhaltsverzeichnis

<b>Tabellen:</b>	<b>III</b>
<b>Abbildungen:</b>	<b>III</b>
<b>1 ANLASS</b>	<b>1</b>
<b>2 STANDORT ERDBEERBERG</b>	<b>2</b>
<b>2.1 Überblicksweise bodenkundliche Standortaufnahme</b>	<b>2</b>
2.1.1 Lage des zu bewertenden Flurstückes	2
2.1.2 Aktueller Zustand der Fläche	2
2.1.3 Boden und Bodengesellschaften im Bereich B-Plan 96 Stadt Schwentinental	3
2.1.4 Bodenkundliche Standorterkundung am 23.02.2021	4
<b>2.2 Mögliche Bebauungsszenarien</b>	<b>7</b>
2.2.1 Szenario 100% Überbauung	7
2.2.2 Szenario 1	7
2.2.3 Szenario 50 m Höhenlinie	8
2.2.4 Szenario B-Plan 69 Entwurf	8
2.2.5 Szenario geringe Bebauung mit hohem Grünflächenanteil	8
2.2.6 Mengenbilanz der Szenarien	8
2.2.7 Umsetzung	9
2.2.8 Ergänzende Hinweise	9
<b>3 LITERATUR:</b>	<b>10</b>
<b>4 ANHANG</b>	<b>11</b>
4.1.1 Bohrprotokolle vom 23.02.2021	11

## TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

### Tabellen:

<i>Tabelle 1: Zusammenstellung wesentlicher Merkmale aus den Bohrprofilen vom 23.02.2021 (Ah = Oberbodenhorizont mit Humusanreicherung).....</i>	<i>5</i>
<i>Tabelle 2: Flächengrößen möglicher Szenarien zur Bebauung „Erdbeerberg“, daraus resultierende Bodenüberschussmengen und grob abgeschätzte Deponiekosten. ....</i>	<i>9</i>

### Abbildungen:

<i>Abbildung 1: Lage des zu bewertenden Grundstückes im „Ostseepark“ in der Gemeinde Schwentinental. ....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 2: Auszug aus dem Digitalen Atlas Nord als topographische Karte mit dem Flurstück 7/11. ....</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 3: Auszug aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein mit dem Punkt auf dem Flurstück 7/11. ....</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 4: Lage der 4 Pürkauerbohrungen vom 23.02.2021 im zu erkundenden Gebiet (roter Rahmen) des Flurstücks 7/11, Flur 2, Gemarkung Raisdorf, Gemeinde Schwentinental, Kreis Plön, ....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 5: Fotodokumentation der Pürkauerbohrungen 1 bis 4 vom 23.02.2021. ....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 6: Flächen der Szenarien mit unterschiedlichem Überbauungsgrad (rot = Szenario 100% Überbauung, magenta = Szenario 1, gelb = Szenario 50 m Höhenlinie, grün Szenario B-Plan 69 Entwurf).....</i>	<i>7</i>

Im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Schwentinental hat die Stadt am 19.05.2020 eine Verlängerung der Veränderungssperre für den B-Plan 69 der Stadt Schwentinental beschlossen. Für die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental „Kernbereich Ostseepark“ ist der Feststellungsbeschluss gefasst.

Ergänzend zur Begründung mit Umweltbericht der NWP Planungsgesellschaft mbH mit Stand vom 23.11.2020 soll im Auftrag der Stadt Schwentinental eine Bodenkundliche Standortbewertung des nicht überbauten Teils des Flurstücks 7/11, Flur 2 erstellt werden.

Auszug aus der Begründung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes „Kernbereich Ostseepark“ vom 23.11.2020, Teil II: Umweltbericht:

.....

**Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

*Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG*

Der Änderungsbereich ist bereits großflächig versiegelt, lediglich im Bereich des Erdbeerberges liegt noch eine größere, unversiegelte Fläche vor.

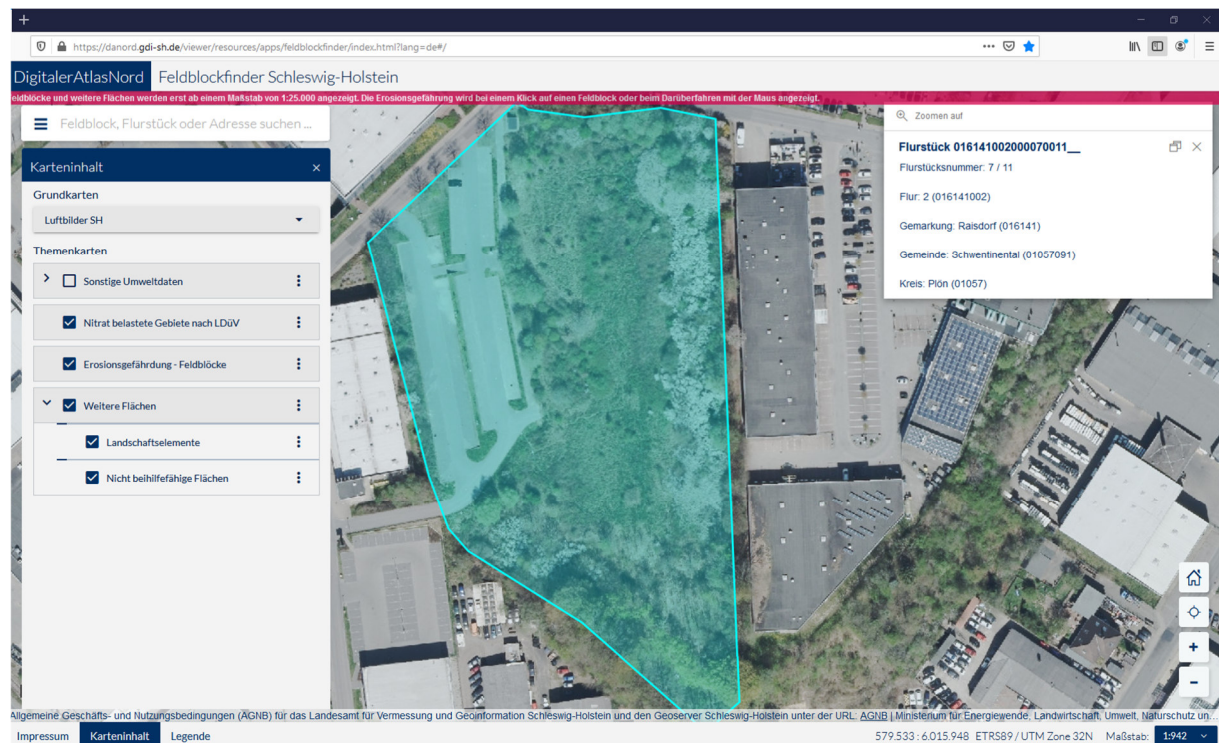
Im Vergleich zum Ursprungsplan (gewerbliche Bauflächen, Sondergebiete, Verkehrsflächen) werden mit der Planung keine zusätzlichen Bodenversiegelungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorbereitet.

.....

Durch den hier vorgelegten Bericht soll dieser Teil ergänzt werden.

### 2.1 Überblicksweise bodenkundliche Standortaufnahme

#### 2.1.1 Lage des zu bewertenden Flurstückes



*Abbildung 1: Lage des zu bewertenden Grundstückes im „Ostseepark“ in der Gemeinde Schwentinental.*

Das zu bewertende Flurstück liegt in der Gemeinde Schwentinental im bereits weitgehend erschlossenen und bebauten „Ostseepark“ (Abbildung 1). Die ersten Erschließungen und Bebauungen des „Ostseeparks“ erfolgten nach der Planung in den 60er Jahren als reines Gewerbegebiet, bis heute sind es insgesamt 45 ha. 1972 siedelte sich der erste Verbrauchermarkt in diesem Gebiet an, damit war der Start zur weiteren Ansiedelung anderer Märkte und somit zur Entwicklung des heutigen Fachmarktzentrums gegeben. Als letztes noch nicht überbautes Grundstück in diesem Gebiet ist der „Erdbeerberg“ oder Balders Krog (Flurstück 7/11) zu bewerten.

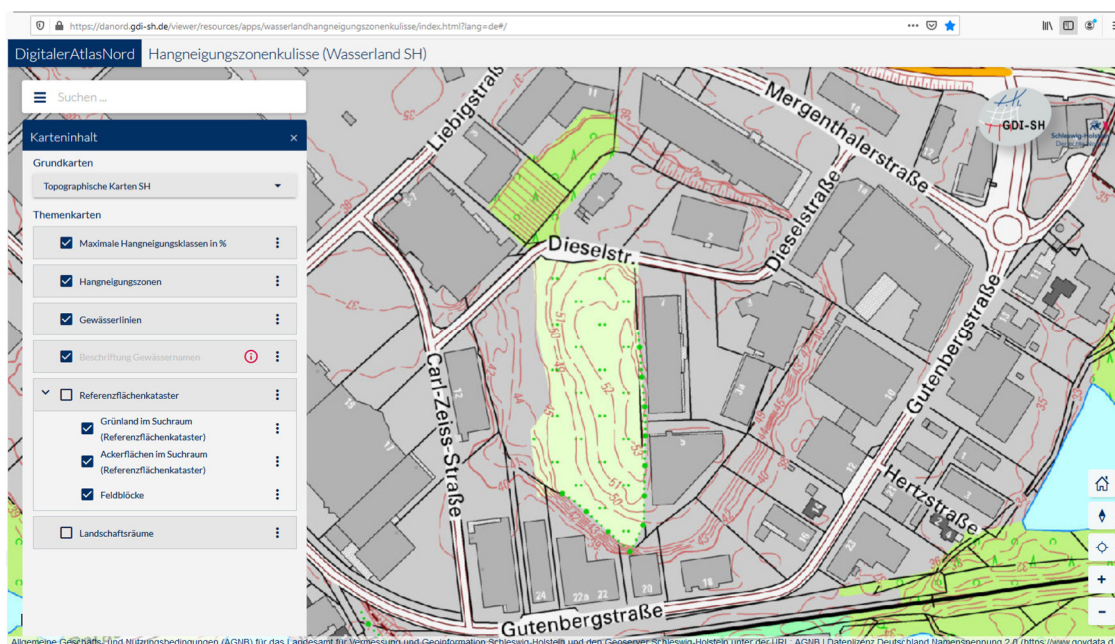
#### 2.1.2 Aktueller Zustand der Fläche

Im westlichen Bereich des Flurstückes ist bereits ein Parkplatz mit 4 Parkreihen erstellt. Dieser Bereich des Flurstückes wurde nicht mit einbezogen, da er überbaut und damit stark verändert ist. Das Geländeniveau ist im nördlichen Bereich höher als im Süden (Abbildung 2).

Das freie Grundstück umfasst ca. 15.730 m<sup>2</sup> von der Katasterfläche von 19.420 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist aktuell ungenutzt und wird zunehmend von Brombeerfluren überwachsen. Weiterhin sind

#### Standort Erdbeerberg

Rosen und Weißdorn mit wesentlichen Anteilen in der Fläche vertreten und machen das Gelände unwegsam. Im nördlichen und südlichen Bereich sowie auch an der östlichen Grundstücksgrenze haben sich im Randbereich Baumstrukturen entwickelt, die von einigen prägenden Bäumen bestanden und ebenfalls teilweise von Brombeeren durchwuchert sind. Als Baumarten sind Bergahorn, Eiche, Weidenarten, aber auch Birke und Buche vertreten, die Strauchvegetation ist geprägt von Weißdorn und Rosen. Die Erhaltungswürdigkeit einiger Baumstrukturen im Fall einer Bebauung sollte gesondert betrachtet werden (Baumschutzsatzung der Stadt Schwentinental). Die Freiflächen des „Erdbeerbergs“ sind von Gräsern (u.a. Honiggras, Knaulgras sowie Weidenröschen, Kerbel und Jakobskreuzkraut) bedeckt. Flächen mit freiem Oberboden wurden nicht angetroffen.



*Abbildung 2: Auszug aus dem Digitalen Atlas Nord als topographische Karte mit dem Flurstück 7/11.*

Es wurden keine Bodenhalde auf dem Grundstück angetroffen. Im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken im Osten und Westen zu dem bestehenden Parkplatz sind im Rahmen der Bebauung Abgrabungen erfolgt. Dadurch ist der „Erdbeerberg“ relativ schwierig zu begehen. Im zentralen Bereich ist das noch unbebaute Grundstück als Kuppe ausgeprägt, die leicht nach Südosten abfällt. Aufgrund dieser Geländemorphologie sind im Falle einer angedachten Überbauung, auch von Teilbereichen, erhebliche Bodenbewegungen notwendig.

### 2.1.3 Boden und Bodengesellschaften im Bereich B-Plan 96 Stadt Schwentinental

Das Gebiet im Bereich des „Ostseepark“ gehört zum Östlichen Hügelland und ist geprägt durch die Ablagerungen der letzten Eiszeit. Abseits der Niederungen sind die Boden- und Reliefverhältnisse sehr wechselhaft. Lehmig-tonige Bereiche wechseln sehr schnell mit

Standort Erdbeerberg

sandig-kiesigen. Flächenhaft überwiegen die lehmigen oder sandig/lehmigen Bodenarten mit der Entwicklung von Braunerden über Parabraunerden bis hin zu Pseudogleyen. Die sandigen Bereiche weisen überwiegend Braunerden auf (Abbildung 3).

In den vielen abflusslosen Senken haben sich Kolluvialböden oder Niedermoore gebildet. In den Niederungen sind bei ebenfalls wechselnden Bodenarten Gleye oder bei höheren Grundwasserständen Niedermoore entstanden.

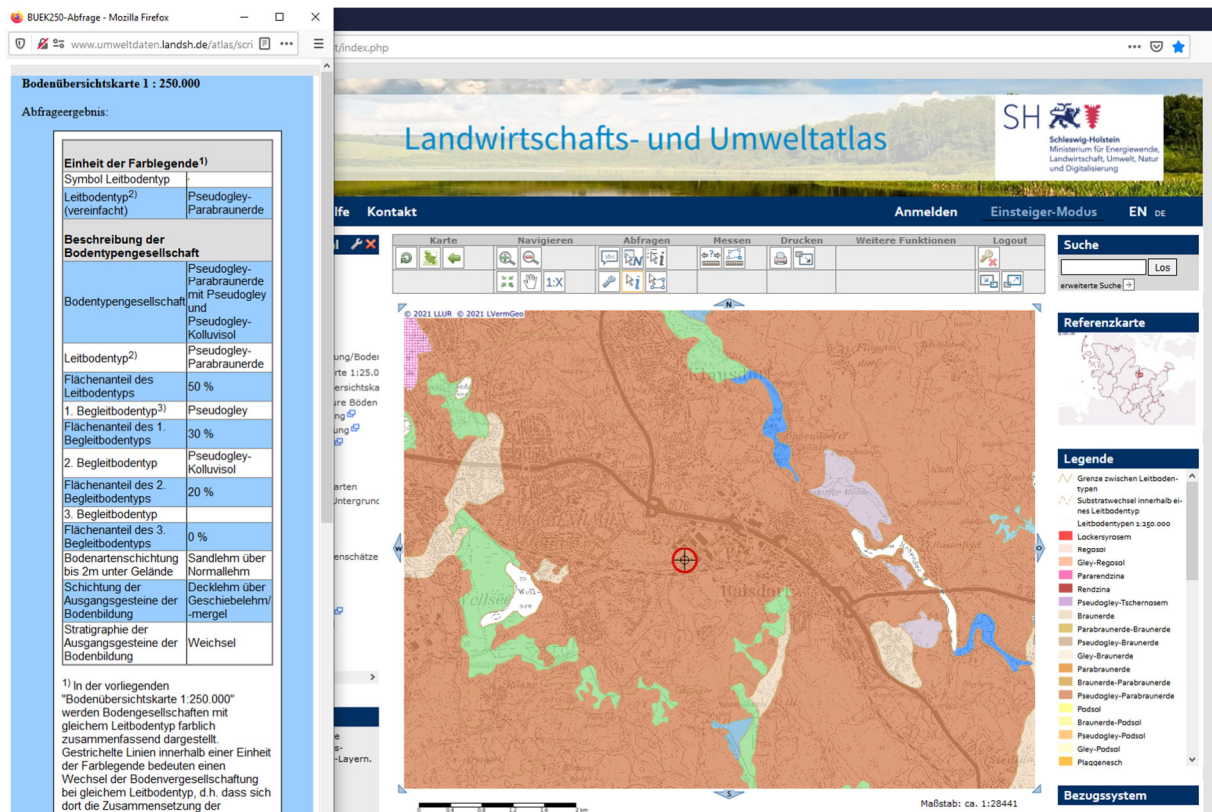


Abbildung 3: Auszug aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein mit dem Punkt auf dem Flurstück 7/11.

Der überwiegende Teil dieser Böden im Östlichen Hügelland wurde und wird intensiv landwirtschaftlich, meist als Ackerfläche, genutzt. Für den zu bewertenden Standort „Erdbeerberg“ kann von einer Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung mit Beginn der Erschließung zum Gewerbegebiet, also vor ca. 30-50 Jahren, ausgegangen werden.

## 2.1.4 Bodenkundliche Standorterkundung am 23.02.2021

Am 23.02.2021 wurde der noch unbebaute Teil des Flurstückes mittels 4 Pürckauerbohrungen bis 1 m Tiefe bodenkundlich erkundet (Abbildung 4 und Abbildung 5).

### 2.1.4.1 Ergebnisse

Aus den erbohrten Bodenhorizonten kann von einer bisher nicht gestörten Bodenstruktur nach der zu vermutenden ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen werden (Tabelle 1). Es sind in allen Fällen typische Merkmale der humusangereicherten Ah-Horizonte

Standort Erdbeerberg

(Oberboden) zu erkennen. Lediglich im Bohrprofil 2 ist die Mächtigkeit des Oberbodens sehr gering ausgeprägt und lässt eine Kuppierung in diesem Bereich im Rahmen eines Abtrags durch die Bautätigkeit bei der Erstellung des westlich gelegenen Parkplatzes vermuten. Die Humusanreicherung ist nach Feldmethoden etwas höher eingeschätzt als es für Ackerstandorte im östlichen Hügelland typisch ist. Hier wird die Ursache in der schon erwähnten 30-50-jährigen Aussernutzungsstellung der Fläche zu suchen sein. Hierdurch wird gerade im oberen Bereich des Ah-Horizontes der Humusgehalt durch Anreicherung organischer Substanz aus der Selbstbegrünung erhöht.

*Tabelle 1: Zusammenstellung wesentlicher Merkmale aus den Bohrprofilen vom 23.02.2021 (Ah = Oberbodenhorizont mit Humusanreicherung).*

Merkmal	Profil 1	Profil 2	Profil 3	Profil 4
Ah Mächtigkeit [cm]	29	13	26	29
Ah Humusgehalt %	2	2-4	2-4	2-4
Körnung	Lu	Lu	Lt3	Lu-Lt3
Carbonat im Bohrprofil	ab 59 cm	ab 70 cm	ohne	ohne
Hydromorphiemerkmale	ab 59 cm	ohne	ab 63 cm	ab 61 cm

Es wurden stark bindige Bodenarten ermittelt, die lediglich im Oberboden mit Humus angereichert sind. Die noch relativ klar erkennbare Grenze der Humusanreicherung als Grenze des Oberbodens zu den folgenden Horizonten lässt in der Vergangenheit eine Ackernutzung mit Pflugtätigkeit vermuten. Eine leichte Humusauflage ist stellenweise vorhanden.

Durch die erbohrten Profile wird die Pseudogley-Braunerde-Bodengesellschaft, die der BÜK 25 zu entnehmen ist, bestätigt (Abbildung 3). Der Boden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung bis zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke geprägt. Als Ausgangsmaterial für die Bodenbildung kann aufgrund der noch leicht carbonathaltigen Unterböden in zwei Profilen von Geschiebemergel ausgegangen werden.

Ziel dieser Aufnahme war nicht, die Untersuchung der bodenmechanischen Eigenschaften im Rahmen von Baugrunduntersuchungen zu ersetzen, oder eine Klassifizierung der Verbringungsfähigkeit zu erstellen. Es kann jedoch aufgrund der Historie von unbelastetem Boden ausgegangen werden. Für eine genaue Bewertung sind vertiefende Untersuchungen notwendig.

Die Bohrprotokolle sind im Anhang zusammengestellt.

# Standort Erdbeerberg



Abbildung 4: Lage der 4 Pürkauerbohrungen vom 23.02.2021 im zu erkundenden Gebiet (roter Rahmen) des Flurstücks 7/11, Flur 2, Gemarkung Raisdorf, Gemeinde Schwentinental, Kreis Plön,.



Abbildung 5: Fotodokumentation der Pürkauerbohrungen 1 bis 4 vom 23.02.2021.

## 2.2 Mögliche Bebauungsszenarien

Durch die bestehende Geländemorphologie sind im Falle einer angedachten Überbauung, auch von Teilbereichen, erhebliche Bodenbewegungen notwendig. Dieses gilt auch für die Erschließung und die Erstellung von Fahrwegen. Die zu bewegenden Bodenmassen können nur grob geschätzt werden, für eine exakte Ermittlung wären genaue Vermessungen nötig, ebenso wie die Kenntnis der umzusetzenden baulichen Maßnahmen.

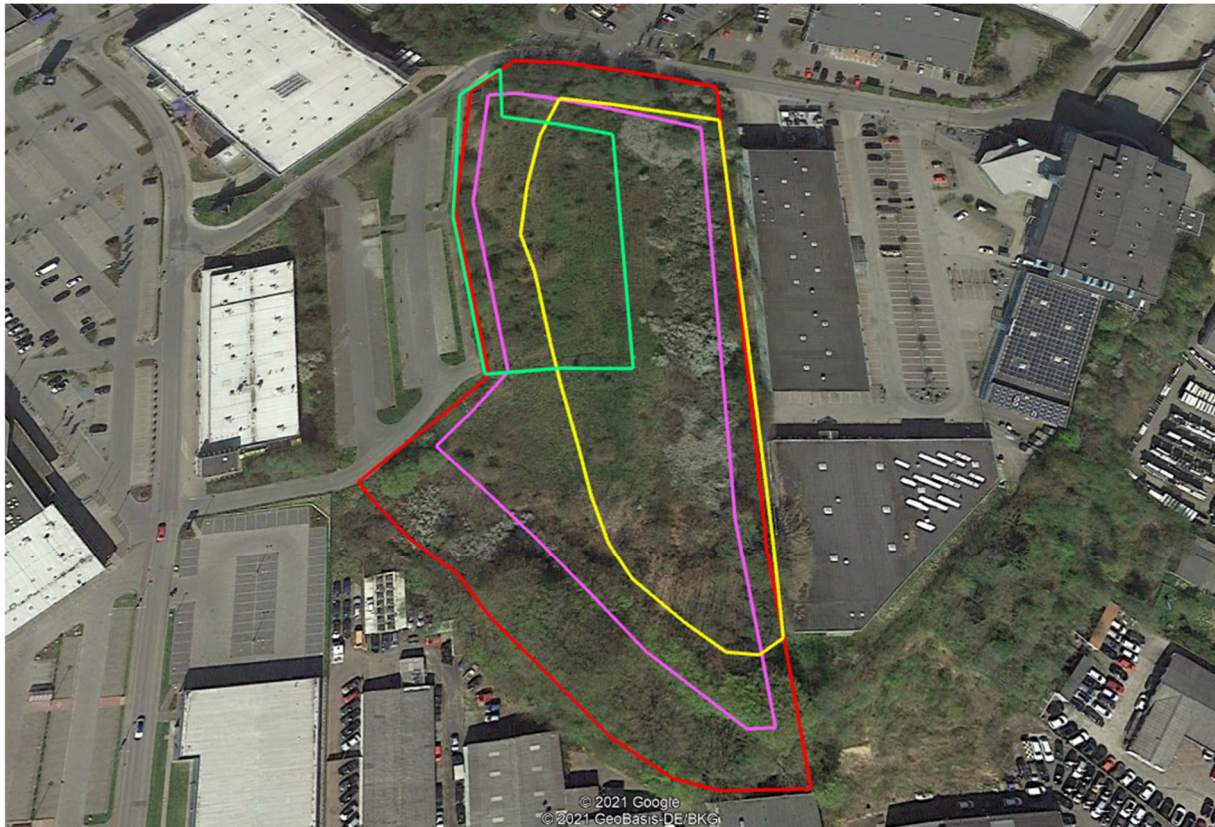


Abbildung 6: Flächen der Szenarien mit unterschiedlichem Überbauungsgrad (rot = Szenario 100% Überbauung, magenta = Szenario 1, gelb = Szenario 50 m Höhenlinie, grün Szenario B-Plan 69 Entwurf).

### 2.2.1 Szenario 100% Überbauung

Sollte die gesamte restliche noch nicht überbaute Fläche für eine Überbauung in Anspruch genommen werden, stünden 15.730 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Dieses würde jedoch die vollständige Entfernung von sämtlichen Bäumen sowie erhebliche Sicherungsmaßnahmen zur angrenzenden Bebauung aufgrund der Höhendifferenzen bedeuten. Dieses Szenario wird aus den angegebenen Gründen nicht weiter betrachtet.

### 2.2.2 Szenario 1

Als Szenario 1 wird die überbaubare Fläche abzüglich starker Hangneigungen und von mit Bäumen bestandenen Flächen betrachtet. Hierfür wurden 10.293 m<sup>2</sup> angenommen (Abbildung 6, Tabelle 2).

### **2.2.3 Szenario 50 m Höhenlinie**

Für dieses Szenario wurde die Höhe des östlichen Nachbargrundstückes als Referenzhöhe übernommen (Abbildung 2). Für dieses Szenario stehen 8.181 m<sup>2</sup> zur Verfügung (Abbildung 6, Tabelle 2). Außerhalb dieser Fläche wäre eine kleinteiligere Überbauung denkbar.

### **2.2.4 Szenario B-Plan 69 Entwurf**

Als Grundlage dieses Szenarios wurden die Bebauungsgrenzen des Entwurfs des B-Plans 69 der Stadt Schwentinental grob übernommen. Die bereits bestehenden Parkplatzfläche wurde nicht mitberücksichtigt, und eine durchgängige Höhe von 45 mNN für die Grundfläche angenommen. Hieraus ergibt sich eine Fläche von 4.143 m<sup>2</sup> die noch zur Verfügung stünde und es würden 1.160 m<sup>3</sup> Oberboden und 12.106 m<sup>3</sup> Unterboden anfallen (Abbildung 6, Tabelle 2).

### **2.2.5 Szenario geringe Bebauung mit hohem Grünflächenanteil**

Aufgrund der Lage und Geländemorphologie wäre auch eine Nutzung als Grünanlage möglich. In dem Fall könnten die bestehenden Geländestrukturen bestehen bleiben und es könnte im Ostseepark eine grüne Insel mit einer Fläche von 15.730 m<sup>2</sup> mit teilweise prägenden und erhaltenswerten Bäumen entstehen. Diese müsste lediglich gartenbaulich ertüchtigt werden und es würde lediglich eine geringe Überbauung erfolgen.

### **2.2.6 Mengenbilanz der Szenarien**

Je nach Szenario wären voraussichtlich abweichende Bodenmengen aus dem Gebiet „Erdbeerberg“ zu verbringen. Der anfallende Oberboden könnte weiter seine typische Bodenfunktion erfüllen, wenn er nicht deponiert, sondern idealerweise zur Ergänzung oder Verbesserung bestehender Flächen genutzt würde.

Dieses steht im Einklang mit dem Ansatz, durch Bautätigkeit anfallende Bodenmassen nach dem Vorsorgeprinzip vorrangig ressourcenschonend und standortangepasst wieder zu verwenden und benötigtes Deponievolumen zu reduzieren (DIN 19731).

Dieser belebte Oberboden, die ehemalige Ackerkrume, und der anfallende Unterboden sollen idealerweise auf landwirtschaftliche Nutzflächen aus- und eingebracht werden, um dort weiter ihre Funktionen erfüllen zu können und ggf. die Bodenfunktionen des Zielstandortes nachhaltig sicher zu stellen oder zu verbessern (BBodSchV §12(1)).

Die Auf- und Einbringung auf die Zielflächen sollte geringmächtig mit in der Summe < 0,20 m Auftrag erfolgen.

Dieses ist nur möglich, wenn die Notwendigkeit der Auf- und Einbringung erklärt werden kann. Ob das für die anfallenden Unterbodenmengen möglich ist, müsste geklärt werden. Der Oberboden wird, ggf. nach einer Absiebung, auf geeignete Flächen zur Bodenverbesserung verbracht werden können. Zu beachten ist, dass hierdurch keine Verschlechterung des Standortes und der Bodenverhältnisse entsteht (BBodSchV, §§ 9,12).

**Tabelle 2: Flächengrößen möglicher Szenarien zur Bebauung „Erdbeerberg“, daraus resultierende Bodenüberschussmengen und grob abgeschätzte Deponiekosten.**

	Flächen[m <sup>2</sup> ]		Unterboden	Oberboden	~4€/t Deponiekosten	
	Abzug	Verbleib	[m <sup>3</sup> ]			
Flurstücksgröße		19.420				
Abzug Parkplatz	- 3.690	15.730			Unterboden	Incl. Oberboden
Szenario 1	- 9.127	10.293	<b>41.197</b>	<b>2.882</b>	<b>263.658 €</b>	<b>283.019 €</b>
Szenario 50 m NN	- 11.239	8.181	<b>8.381</b>	<b>2.291</b>	<b>53.640 €</b>	<b>59.284 €</b>
Szenario B-Plan 69	- 15.277	4.143	<b>12.106</b>	<b>1.160</b>	<b>77.478 €</b>	<b>83.481 €</b>

## 2.2.7 Umsetzung

Die Verbringung und Aufbringung von Boden der Herkunftsfläche auf die Zielflächen sollte wie folgt geschehen:

- Alle Arbeiten ausschließlich bei trockenen bis schwach feuchten Bodenbedingungen.
- Möglichst wenige Überfahrten, auch mit Gleiskettenfahrzeugen, insbesondere auf den Zielflächen.
- Der Maschineneinsatz orientiert sich insbesondere beim Aufbringen des Bodens an der möglichst bodenschonenden Umsetzung.
- Befahrung des Bodens mit landwirtschaftlichen Maschinen mit reduziertem Reifendruck, um geringe Druckeinwirkungen auf den Boden zu realisieren.
- Idealerweise erfolgt das Aufbringen des Oberbodens durch Ausstreuen (< 5 cm Mächtigkeit) des Bodens auf eine bestehende Vegetationsdecke. Eine Bodenbearbeitung mittels horizontal rotierender Geräte (z.B. Kreiselegge) sollte erfolgen. Hierdurch werden die aufgebrachten Bodenmengen mit dem anstehenden Oberboden vermischt und gleichzeitig findet eine Planierung der Geländeoberfläche statt.
- Anschließend eine umgehende Einsaat von an der Nutzung angepassten Kulturen nach Abschluss der Bodenarbeiten, um Nährstoffausträge zu vermeiden.

## 2.2.8 Ergänzende Hinweise

- Aufgrund der Lage des „Erdbeerbergs“ sollte im Falle einer Bebauung rechtzeitig ein Verbringungs- und Transportkonzept für den zu transportierenden Boden erstellt und mit den zuständigen Behörden erörtert werden (Integration in den B-Plan 96).
- Falls die Notwendigkeit besteht, die Bodenbewegungen in der Brutzeit von boden- oder baumbrütenden Vogelarten zu beginnen, sollten rechtzeitig Maßnahmen zu deren Schutz ergriffen werden. Gleiches gilt für weitere dort bekannte Tiere und Pflanzen, die beeinträchtigt werden könnten.
- Aus gegebenem Anlass sollte der Kampfmittelräumdienst vor Beginn jeglicher Bauarbeiten die Flächen frei geben.

### 3 LITERATUR:

*BBodSchG (1998): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, BGBl.I.*

*BBSchV (1999): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung – BBSchV in der Fassung vom 12.07.1999, die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist", BGBl.I S 1554.*

*Digitaler Atlas Nord (2021): Div. Abfragen <https://danord.gdi-sh.de/viewer/re-sources/apps/wasserlandhangneigungszonenkulisse/index.html?lang=de#/>*

*Eckelmann, W. (2005): Bodenkundliche Kartieranleitung. 5. verb. und erw. Aufl. Schweizerbart, Stuttgart (KA5).*

*Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein (2021): Abfrage BK 25 000 vom 24.02.2021; <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>.*

*NWP Planungsgesellschaft (2020): Stadt Schwentinental 33. Flächennutzungsplanänderung „Kernbereich Ostseepark“, Begründung mit Umweltbericht, Fassung für abschließenden Beschluss.*

# 4 ANHANG

## 4.1.1 Bohrprotokolle vom 23.02.2021

LANDESAMT für NATUR und UMWELT des Landes Schleswig-Holstein															Abteilung 5, GEOLOGIE und BODEN									
TK-Nr. 1	Projekt 2	-NR-	Polygon	Aufn.-Datum 4	Bearb. 5	Rechts 6	Hoch 7	Höhe (NN) 8	Aufschl.Arzt/Int. 9	Bemerkungen 23					Aufnahmeformblatt für bodenkundliche Profilaufnahmen									
	SWT EBB	7		23.12.2021	MT				BP															
Neigung N 10	Exposition 11	Wölbung 13	Reliefform -typ 14	Mikro-relief 16	Lage im Relief 17	Bodenab-/auftrag 18	Nutzungsart 19	Vegetation 20	Witterung WT 21	anthropogene Veränderungen 22														
			Kippen				Riedwäldchen		Beebte	Brombeerröhren														
Lfd. Nr.	Horizont / Schicht / Ober-/ Untergr. 24	Horizont-symbol 26	Bodenart / Torfart 43	Skelett 43	Zersetzungsstufe 43	Beimengungen	Humus Kohlegehalt 28	Carbonatgehalt 29	Stratigraphie 45	Boden-ausgangsgestein 41	Bodenfarbe 27	Hydromorphie merkmale 30, 31	Bodenfeuchte 32	sonstige Merkmale 33	Gefügeform und Größe 34	Lagerungsdichte Substanzvol. 39	Hohlraum (Risse, Poren Röhren) 36, 37, 38	Durchwurzelungsintensität 40	Temperatur °C	pH-Wert H2O CaCl2 KCl				
1	-29 Ah	Lu	0				2	Co			bn		2											
2	-59 Bu	Lu	0				0	Co					2											
3	-59 Bu2/Sw	Lu	0				0	Co			sb		3											
4																								
5																								
6																								
7																								
8																								
9																								
10																								

Bemerkungen zu Horizont / Schicht 46		Nr.:	
Bodensystematische Einheit		Bodeneinheit (Symbol + Nr. der Kartenrandlegende)	Humusform
42		47	48
Bodenaustragsgestein			
Bearbeitungsstand DBPNR:		geprüft ( ) Zchn.	vollständig verschlüsselt ( ) Zchn.
		Geländeaufnahme gespeichert ( ) Zchn.	Analysendaten gespeichert ( ) Zchn.
		A-NR.:	

LANDESAMT für NATUR und UMWELT des Landes Schleswig-Holstein															Abteilung 5, GEOLOGIE und BODEN									
TK-Nr. 1	Projekt 2	-NR-	Polygon	Aufn.-Datum 4	Bearb. 5	Rechts 6	Hoch 7	Höhe (NN) 8	Aufschl.Arzt/Int. 9	Bemerkungen 23					Aufnahmeformblatt für bodenkundliche Profilaufnahmen									
	SWT EBB	2		23.12.2021	MT				BP															
Neigung N 10	Exposition 11	Wölbung 13	Reliefform -typ 14	Mikro-relief 16	Lage im Relief 17	Bodenab-/auftrag 18	Nutzungsart 19	Vegetation 20	Witterung WT 21	anthropogene Veränderungen 22														
	NW	Kante vor dem A. G.					Ried	Rosen	Beebte	Brombeerröhren														
Lfd. Nr.	Horizont / Schicht / Ober-/ Untergr. 24	Horizont-symbol 26	Bodenart / Torfart 43	Skelett 43	Zersetzungsstufe 43	Beimengungen	Humus Kohlegehalt 28	Carbonatgehalt 29	Stratigraphie 45	Boden-ausgangsgestein 41	Bodenfarbe 27	Hydromorphie merkmale 30, 31	Bodenfeuchte 32	sonstige Merkmale 33	Gefügeform und Größe 34	Lagerungsdichte Substanzvol. 39	Hohlraum (Risse, Poren Röhren) 36, 37, 38	Durchwurzelungsintensität 40	Temperatur °C	pH-Wert H2O CaCl2 KCl				
1	-29 Ah	Lu	0				2	Co			bn		2											
2	-59 Bu	Lu	0				0	Co			sb		2											
3	-59 Bu2	Lu	0				0	Co			sb		2											
4																								
5																								
6																								
7																								
8																								
9																								
10																								

Bemerkungen zu Horizont / Schicht 46		Nr.:	
Bodensystematische Einheit		Bodeneinheit (Symbol + Nr. der Kartenrandlegende)	Humusform
42		47	48
Bodenaustragsgestein			
Bearbeitungsstand DBPNR:		geprüft ( ) Zchn.	vollständig verschlüsselt ( ) Zchn.
		Geländeaufnahme gespeichert ( ) Zchn.	Analysendaten gespeichert ( ) Zchn.
		A-NR.:	

LANDESAMT für NATUR und UMWELT des Landes Schleswig-Holstein													Abteilung 5, GEOLOGIE und BODEN							
TK-Nr.	Projekt 2	-NR-	Polygon	Aufn.-Datum 4	Bearb. 5	Rechts 6	Hoch 7	Höhe (NN) 8	Aufschl./Art./Int. 9		weiße Felder = obligatorische Eintragung graue Felder = fakultative Eintragung									
	SWT ERB	3		23.2.2012	MT				BP											
Neigung N 10	Exposition 11	Wölbung 13	Reliefform -typ 14	Mikro-relief 16	Lage im Relief 17	Bodenabf.-auftrag 18	Nutzungsart 19	Vegetation 20	Witterung WT 21	anthropogene Veränderungen 22	Bemerkungen 23	Aufnahmeformblatt für bodenkundliche Profilaufnahmen								
26							Baum	Eiche, Buche, Kiefer, Linde, Ahorn												
Lfd. Nr.	Horizont / Schicht Ober-/ Unter- grenze 24	Horizont-symbol 26	Bodenart / Torfart Feinboden 43	Skelett 43	Zersetzungsstufe 43	Bel-meng-un-gen	Humus + Kohle-gehalt 28	Carbo-nat-ge-halt 29 c	Strati-gra-phie 45	Boden-aus-gangs-gestein 41	Bodenfarbe 27	Hydromorphie merk male 30, 31	Boden-feuch-te 32 feu	son-stige Merk-male 33	Gefüg-e-form und Größe 34	Lagerungs-dichte Sub-stanzvol 39 LD / SV	Hohlräu-me (Risse, Poren Röhren) 36, 37, 38	Durch-wurzeln-inten-sität 40 w	Tem-p °C	pH-Wert H2O CaCl2 KCl □
1	-26 Ab	Lvs					h+h	0			26		2							
2	-63 Bv1	Lvs						0			gln		2							
3	-76 Bv2	Lsv						0			gln	x	7							
4																				
5																				
6																				
7																				
8																				
9																				
10																				
Bemerkungen zu Horizont / Schicht 46		Nr.:																		
Bodensystematische Einheit 47			Bodeneinheit (Symbol + Nr. der Kartenrandlegende)			Humusform 48		Wasserstand u. GOF [cm] 49		Vernässungsgrad 50		Erosionsgrad 61		Status 55		Bemerkungen 56		Die fettgedruckten Spaltennummern beziehen sich auf die Kartieranleitung 4.Aufl.(KA4); Die Aufnahme erfolgt nach KA4 Version Juli 2011		
42 Bodena Ausgangsgestein																				
Bearbeitungsstand DBPNR:		geprüft ( ) Zchn.		vollständig verschlüsselt ( ) Zchn.		Geländeaufnahme gespeichert ( ) Zchn.		Erosionsaufnahme gespeichert ( ) Zchn.		Analysendaten gespeichert ( ) Zchn.		A-NR.:								

Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein											Abteilung 5, GEOLOGIE und BODEN																		
TK-Nr. 1	Projekt 2	-NR-	Polygon	Aufn.-Datum 4	Bearb. 5	Rechts	6	Hoch	7	Höhe (NN) 8	Aufschl./Art./Int. 9		weiße Felde= obligatorische Eintragung graue Felde= fakultative Eintragung																
														BP															
														anthropogene Veränderungen 22		Bemerkungen 23		Aufnahmeformblatt für bodenkundliche Profilaufnahmen											
Neigung N 10	Exposition 11	Wölbung 13	Reliefform -typ 14	Mikro-relief 16	Lage im Relief 17	Bodenab-/auftrag 18	Nutzungsart 19	Vegetation 20	Witterung 21																				
1/0	S. 10																												
Lfd. Nr.	Horizont / Schicht / Ober-/Untergrenze 24	Horizontsymbol	Bodenart / Torfart / Feinboden	Skelett	Zersetzungsstufe	Beimengungen	Humus Kohle-gehalt	Carbo-nat-gehalt 28 c	Strati-graphie	Boden-aus-gangs-gestein	Bodenfarbe	Hydromorphie merk-male	Boden-feuchte 32 feu	sonstige Merk-male	Gefüge-form und Größe 34	Lage-rungs-dichte Sub-stanzvol 39 LD / SV	Hohl-räume (Risse, Poren Röhren) 36, 37, 38	Durch-wurzelungs-intens-ität 40 w	Tem-p °C	pH-Wert H2O CaCl2 KCl									
1	29 Ah	Lv											3																
2	61 Bv	Lsv											2																
3	61 Bv/Bw	Lv											3																
4																													
5																													
6																													
7																													
8																													
9																													
10																													
Bemerkungen zu Horizont / Schicht 46														Nr.:															
Bodensystematische Einheit														Bodeneinheit (Symbol + Nr. der Kartenrandlegende) 47,		Humusform 48		Wasserstand u. GOF [cm] 49		Vermächtigungs-grad 50		Erosions-grad 51		Status 55		Bemerkungen 56		Die fettgedruckten Spaltennummern beziehen sich auf die Karte/Anleitung 4.Aufl. (KA4); Die Aufnahme erfolgt nach KA4 www.aal.de	
42 Bodenausgangsgestein																													
Bearbeitungsstand DBPNR:														geprüft ( ) Zchn.		vollständig verschlüsselt ( ) Zchn.		Geländeaufnahme gespeichert ( ) Zchn.		Analysendaten gespeichert ( ) Zchn.		A-NR.:							

Bewertung und ggf. Berücksichtigung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB

Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit: 09.06.20 bis 28.08.20

Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit: 15.06.20 bis 24.07.20

**Zwischenabwägung - Bearbeitungsstand 25.11.2020**

Berücksichtigung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit: ...29.12.2020 bis 05.02.2021

Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit: ...29.12.2020 bis 05.02.2021

**Abwägungsvorschlag für Satzungsbeschluss– Bearbeitungsstand: 19.03.2021**

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<b>02</b>	<b>Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung, Düsternbrooker Weg 92, 24105 Kiel mit Schreiben vom 02.07.2020</b>	
1	Die Stadt Schwentinental plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ im OT Raisdorf südlich der Bundesstraße 76 und nördlich der Bahnstrecke Kiel-Lübeck für den Standort des „Ostseepark“ verbindliche städtebauliche Regelungen unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zu treffen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens vom 28.10.2014 gemäß § 18 Abs. 2 Landesplanungsgesetz, geändert am 20.12.2016, berichtigt am 12.01.2017 verbindlich umgesetzt werden.	Die nachfolgend genannten Angaben und Hinweise geben die Ziele der Planung korrekt wieder und sind umgesetzt.	Kenntnisnahme
2	Das Anpassungsverlangen beinhaltet im Wesentlichen folgende Eckpunkte:		
3	Festschreibung der vorhandenen Verkaufsflächengrößen und Sortimente,		
4	Zulässigkeit einer allgemeinen Vergrößerung der Verkaufsfläche um 5%, bezogen auf die vorhandenen Verkaufsflächen und Sortimente,		
5	Zulässigkeit von Randsortimenten auf bis zu 10% der Verkaufsfläche.		
6	Dazu sollen bestandsbezogen GE-Gebiete und sonstige Sondergebiete für Einzelhandel und Gewerbe mit den entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen werden. Für einen kleinen Teilbereich soll zudem eine Grünfläche festgesetzt werden.		

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
7	Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwentinental stellt für den Kernbereich des „Ostseepark“ im Stadtteil Raisdorf derzeit Gewerbliche Bauflächen und in Teilbereichen Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Einrichtungshaus“, „Einkaufszentrum“ und „Sport/Freizeit/Hotel“ sowie Straßenverkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen dar. Im Rahmen der geplanten 33. Änderung sollen zukünftig mehrere Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Nicht auswirkungsrelevanter großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“, Gewerbliche Bauflächen, Straßenverkehrsflächen sowie Grünflächen dargestellt werden.		
8	Der Planbereich umfasst den Kernbereich des „Ostseepark“ im OT Raisdorf südlich der B76. Neben einigen klassischen Gewerbebetrieben befindet sich hier eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe.		
9	Die Planinhalte bauen auf den Ergebnissen der Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch möglichen Erweiterungen im "Ostseepark Schwentinental" (Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 25. Februar 2019) auf.		
10	Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:		
11	Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719), dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III (Reg.-Plan III).	Hinweise zum LEP 2010 und zum Entwurf der Fortschreibung	Kenntnisnahme
12	Die Landesplanung hat mit Anpassungsverlangen vom 28.10.2014 gemäß § 18 Abs. 2 Landesplanungsgesetz, geändert am 20.12.2016, berichtigt am 12.01.2017, die Stadt Schwentinental aufgefordert, eine rechtswirksame Bauleitplanung für den Kernbereich des „Ostseepark“ aufzustellen, um der dortigen ungesteuerten Einzelhandelsentwicklung unter außer Acht lassen der raumordnerischen Erfordernisse entgegenzuwirken.	Hinweise zum Anpassungsverlangen	Kenntnisnahme
13	Die bauleitplanerische Umsetzung der Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens erfolgt im Rahmen eines kommunikativen Prozesses unter fachgutachterlicher Begleitung, an dem neben der Stadt Schwentinental, dem Kreis Plön und der LH Kiel auch das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration - Landesplanungsbehörde und Referat für Städtebau und Ortsplanung - beteiligt sind.		
14	Die vorliegenden Planinhalte und -ziele des Bebauungsplans Nr. 69 der Stadt Schwentinental bilden die Ergebnisse des kommunikativen Prozesses für eine mit den Zielen der Raumordnung vereinbare, verbindliche Bauleitplanung für den Kernbereich des „Ostseepark“ ab.		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
15	Aus diesem Grunde bestätige ich, dass der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.	Hinweis. Planungsabsichten stehen Ziele der Raumordnung nicht entgegen.	Kenntnisnahme
	Die Zustimmung verbinde ich mit den nachfolgenden Hinweisen:		
16	Entsprechend der Darstellung in der 33. Änderung des Flächennutzungsplans sollte neben den GE-Flächen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nicht auswirkungsrelevanter großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ statt „Einzelhandel und Gewerbe“ festgesetzt werden.	Anregung	Der Anregung wurde mit dem Entwurfsstand gefolgt.
17	Die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1.5 Haupt- und Randsortimente sind so zu formulieren, dass für den Fall, dass in einem Sondergebiet mehrere unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe (Ladeneinheiten) vorhanden sind, dies nicht zu einer Erhöhung bzw. Vervielfachung der Randsortimentsflächen führen kann.	Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl bzw. Verkaufsflächenzahlen der einzelnen Sortimente haben ausschließlich einen Bezug zur Fläche der jeweiligen Sondergebiete. Die Anzahl der Betriebe ist deshalb nicht maßgeblich. Erläuterungen hierzu werden in der Planbegründung ergänzt.  Bestehen in einem Sondergebiet mehrere Einzelhandelsbetriebe, errechnet sich die zulässige Randsortimentsfläche aus der Verkaufsfläche des einzelnen Betriebes; Einzelhandelsbetrieb im Sinne dieser Regelung ist ein Betrieb, der unabhängig von den anderen Betrieben genutzt werden kann und als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig ist.	Der Anregung wird gefolgt. Die Ziffer 1.1.5.4 der textlichen Festsetzung wurden entsprechend formuliert.
18	Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	Hinweis	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>02</b>	<b>Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung, Düsternbrooker Weg 92, 24105 Kiel mit Schreiben vom 18. Januar 2021</b>	
1	Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung/öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ der Stadt Schwentinental im OT Raisdorf südlich der Bundesstraße 76 und nördlich der Bahnstrecke Kiel-Lübeck für den Standort des „Ostseepark“ sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen, mit denen verbindliche städtebauliche Regelungen unter Beachtung der Ziele der Raumordnung getroffen und die Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens vom 28.10.2014 gemäß § 18 Abs. 2 Landesplanungsgesetz, geändert am 20.12.2016, berichtigt am 12.01.2017 verbindlich umgesetzt werden sollen, habe ich Kenntnis genommen.		Kenntnisnahme
2	Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht bereits mit Stellungnahme vom 02. Juli 2020 geäußert. Dabei hatte ich festgestellt, dass die vorgelegten Planinhalte und -ziele des Bebauungsplans Nr. 69 der Stadt Schwentinental die Ergebnisse des kommunikativen Prozesses für eine mit den Zielen der Raumordnung zu vereinbarende, verbindliche Bauleitplanung für den Kernbereich des „Ostseepark“ abbilden, und bestätigt, dass der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.		Kenntnisnahme
3	Die Zustimmung hatte ich mit den Hinweisen verbunden, entsprechend der Darstellung in der 33. Änderung des Flächennutzungsplans neben den GE-Flächen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nicht auswirkungsrelevanter großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ statt „Einzelhandel und Gewerbe“ festzusetzen und die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1.5 ‚Haupt- und Randsortimente‘ so zu formulieren, dass für den Fall, dass in einem Sondergebiet mehrere unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe (Ladeneinheiten) vorhanden sind, dies nicht zu einer Erhöhung bzw. Vervielfachung der Randsortimentsflächen führen kann.		Der Anregung wurde gefolgt.
4	Wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind insbesondere dahingehend vorgenommen worden, dass	Die nebenstehenden inhaltlichen Aussagen wurden in einem gemeinsamen Prozess mit der Landesplanungsbehörde so abgestimmt.	
5	1. die Planinhalte auf den Ergebnissen des Schlussgutachtens (Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 16. November 2020), Verträglichkeitsuntersuchung für die nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 69 "Kernbereich Ostseepark" möglichen Erweiterungen im "Ostseepark" (inkl. Differenzierung der Sortimente) aufbauen.		Kenntnisnahme
6	2. die Planunterlagen neben einer Stellungnahme zu Luftschadstoffimmissionen vom 04.11.2020 und einer Hydraulischen Überprüfung vom 02.09.2020 um		
7	▪ die Tabelle Verkaufsflächenzahlen SO1 -SO 23, Stand 18.11.2020,		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>die Tabelle Verkaufsflächenzahlen B-Sortimente, Umnutzungswerte, Stand 18.11.2020,</li> </ul>	
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>den (Entwurf) der Erläuterungen des Regelungsinhaltes der textlichen Festsetzungen anhand von Beispielen vom November 2020 und</li> </ul>	
10	<ul style="list-style-type: none"> <li>das Verfahrensablaufschemata bei der Beantragung von Bauanträgen ergänzt worden sind.</li> </ul>	
	3. die textlichen Festsetzungen in Teilen überarbeitet worden sind, insbesondere:	
	a. Ziffer 1.1.2.2: Klarstellung, dass bei Umnutzungen die Gesamt-Verkaufsfläche im jeweiligen Sondergebiet in Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens eingehalten werden muss.	
	b. Ziffer 1. 1.5.4: Neuaufnahme, mit der klargestellt wird, dass sich bei mehreren Einzelhandelsbetrieben innerhalb eines Sondergebietes die zulässige Fläche für Randsortimente jeweils aus der Verkaufsfläche des einzelnen Betriebes errechnet.	
	c. Ziffer 1.1.5.3.2: Ergänzung der Regelung für nicht-auswirkungsrelevante Randsortimente bei nicht-auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der Regelung bei auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten (Ausnahme für Umnutzung von auswirkungsrelevanten in nicht auswirkungsrelevante Sortimente und von nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten in andere nicht auswirkungsrelevante Sortimente).	
	d. Ziffer 1.1.6: Änderung der Sortimentsliste der auswirkungsrelevanten Sortimente in Ziffer 1 (Klarstellung, dass nur Getränke in Getränkemärkten als nicht-auswirkungsrelevant eingestuft werden) und Ziffer 6 (Klarstellung, dass nicht Topfpflanzen, sondern Topfblumen für den Innenbereich als auswirkungsrelevantes Sortiment klassifiziert werden).	
	e. Ziffer 1.2: Die Tabelle Verkaufsflächen/Verkaufsflächenzahlen' wird über die Begründung hinaus als Anlage Teil der textlichen Festsetzungen.	
	f. Ziffer 1.2.1 - 1.2.33: Änderung von Verkaufsflächenzahlen in einigen Sondergebieten, da die amtlichen Flächengrößen zugrunde gelegt werden müssen.	Kenntnisnahme
	Mit Ziffer 3 b wird der Hinweis der landesplanerischen Stellungnahme vom 02. Juli 2020, die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1.5, Haupt- und Randsortimente' so zu formulieren, dass für den Fall, dass in einem Sondergebiet mehrere unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe (Ladeneinheiten) vorhanden sind, dies nicht zu einer Erhöhung bzw. Vervielfachung der Randsortimentsflächen führen kann, berücksichtigt.	
	Die Änderungen bilden zudem weiterhin die Ergebnisse des kommunikativen Prozesses für eine mit den Zielen der Raumordnung zu vereinbarende, verbindliche Bauleitplanung für den Kernbereich des „Ostseepark“ ab.	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
Aus diesem Grunde bestätige ich, dass der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ der Stadt Schwentinental und den damit verfolgten Planungsabsichten weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.	.	Kenntnisnahme
Die Zustimmung verbinde ich erneut mit dem Hinweis, der Darstellung in der 33. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend, neben den GE-Flächen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nicht auswirkungsrelevanter großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ statt „Einzelhandel und Gewerbe“ festzusetzen.	Die Darstellungen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden entsprechend übernommen.	Der Anregung wurde gefolgt.
Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.		Kenntnisnahme

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>05</b>	<b>Kreisverwaltung Plön, Postfach 7, 24301 Plön mit Schreiben vom 22.07.2020</b>	
1	<p>Folgende Unterlagen wurden zur Stellungnahme übersandt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplan Nr. 69, Teil A mit Planzeichenerklärung, Vorentwurf Stand 30.4.2020</li> <li>• B 69, Teil B, Vorentwurf, Stand 26.5.2020</li> <li>• B 69, Begründung mit UB, Vorentwurf, Stand 26.2.2020</li> <li>• Tabelle VK Flächen und VKZ, Umnutzungswerte B-Sortimente, Stand 29.4.2020</li> <li>• Schalltechnische Untersuchung, M+O, Stand 20.4.2020</li> <li>• Zusammenf. gutachterl. SN, Dr. Acocella, Stand 18.2.2020</li> <li>• Verträglichkeitsuntersuchung Endbericht, Dr. Acocella, Stand 25.2.2020</li> <li>• ASB § 44 (1) BNatSchG, Bioplan, Stand 30.4.2020</li> </ul> <p>Der vorgelegte Plan-Entwurf wurde begleitend zu den Sitzungen der Arbeitsgruppe Ostseepark entwickelt, an denen der Kreis Plön seit September 2018 teilgenommen hat. Anliegen des Kreises bei der weiteren Entwicklung des Ostseeparks sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Erstellung einer für die untere Bauaufsicht rechtssicher anwendbaren Prüfgrundlage für bauaufsichtliche Verfahren</li> <li>• die Entwicklung einer für das Kreisgebiet bedarfsgerechten Einzelhandelsstruktur, mit besonderem Augenmerk auf den Schutz des Versorgungsangebotes im ländlichen Raum.</li> </ul>	Hinweise	Kenntnisnahme
2	<p>Hinsichtlich der bauaufsichtlichen Anwendbarkeit der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen, hat der Kreis Plön frühzeitig auf seine Vorbehalte gegenüber der Festsetzung Nr. 1.1.4 „Ausnahme zur Transferregelung für Verkaufsflächen“ hingewiesen.</p>	Hinweis	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>3a Die Bedenken bestehen darin, dass mit dem fortlaufenden Transfer von Verkaufsflächen der Plan seine Steuerungswirkung verlieren kann.</p> <p>3b Zudem bestehen Vorbehalte gegenüber der Absicherung von Flächentransfers durch öffentlich-rechtliche Baulasten, da Baulasten keine Planungs- und Steuerungswirkung entfalten dürfen.</p> <p>4 Diese Bedenken wurden der Oberen Bauaufsicht und dem Referat Städtebaurecht im Innenministerium am 15.7.2019 vorgetragen. Im Ergebnis wurden die Bedenken des Kreises seitens des Landes zurückgewiesen. Die planungsrechtliche Festsetzung einer Transferregelung von Verkaufsflächen und deren Eintragung als öffentlich-rechtliche Baulasten wurden von den zuständigen Stellen des Innenministeriums als rechtskonform bewertet. Mit den Regelungen wird das mit dem raumordnerischen Anpassungsverlangen des Landes verfolgte Planungsziel aus dortiger Sicht rechtsicher unterstützt.</p>	<p>Die Transferregelung ist als Ausnahme vorgesehen, die aufgrund der Voraussetzungen wahrscheinlich äußerst selten auftreten wird. Die Grundstückseigentümer werden eher kein Interesse haben, eine Einzelhandelsnutzung aufzugeben.</p> <p>Im Übrigen ist nicht nachvollziehbar, dass der Plan seine „Steuerungswirkung verlieren kann“. Die Steuerungswirkung kann durch Dokumentation im Rahmen von Baugenehmigungen jederzeit nachvollzogen werden. Dies ist Aufgabe der Stadt und der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens. Die Stadt muss ihr Einvernehmen (§ 36 BauGB) zu dieser Ausnahme erteilen. Im Rahmen eines Ausnahmeantrages ist nachzuweisen, dass die rechtlichen Voraussetzungen für diese Ausnahme erfüllt sind.</p> <p>Die Vorbehalte werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt möchte im Rahmen der Bauleitplanung jedoch an der Transferregelung festhalten, da sie der Stadt bzw. der Genehmigungsbehörde ermöglicht, unter Berücksichtigung des landesplanerischen Anpassungsverlangens und der Verträglichkeit gemäß § 2 Abs. 2 BauGB auf die Schnelllebigkeit des Einzelhandels mit seinen wechselnden Flächen- und Größenanforderungen entsprechend flexibler reagieren zu können.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Die Bedenken des Kreises wurden zurückgestellt.</p> <p>Die Transferregelung bleibt Bestandteil der Festsetzungen.</p> <p>Die Bedenken des Kreises wurden zurückgestellt.</p> <p>Die Transferregelung bleibt Bestandteil der Festsetzungen.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>5 Seitens des Kreises Plön wurde in der Arbeitsgruppe Ostseepark zudem auf die, durch den Druck des Ostseeparks bereits eingetretenen, negativen Auswirkungen auf die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche in den Städten Preetz, Lütjenburg und Plön hingewiesen. Nach Ansicht des Kreises berücksichtigt die Planung diese Vorschäden nicht ausreichend. Sie geht vielmehr von einem derzeit tragfähigen Verhältnis zwischen dem Einzelhandelsangebot im Ostseepark und dem der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche der Unterzentren aus. Die Planung soll deshalb lediglich zukünftige negative Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche ausschließen. Dieser Wertung schließt sich der Kreis Plön nicht an. Aus hiesiger Sicht erscheint es erforderlich, auch bereits die eingetretenen Vorschäden der zentralen Versorgungsbereiche in den Städten Preetz, Plön und Lütjenburg planerisch zu berücksichtigen.</p>	<p>Wie das Schluss-Gutachten des Büros Dr. Acocella in Kap. 2.4 ausführt, wurden durch die seit den 1960er/ 70er Jahren erfolgten Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im Ostseepark - ebenso wie anderen Orts erfolgte Ansiedlungen - fraglos Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Region ausgelöst. Allerdings ist die Kausalität einer Vorschädigung durch den Ostseepark kaum nachweisbar.</p> <p>Die Vermeidung einer weiteren negativen Entwicklung im Sinne einer zunehmenden Schädigung war mit der Grund für das landesplanerische Anpassungsverlangen: Durch die Aufstellung des B-Plans soll vermieden werden, dass es zu weiteren wesentlichen Schwächungen des Einzelhandels in der Region kommt; bestenfalls soll erreicht werden, dass bestehende Vorschädigungen reduziert werden.</p> <p>Auch dies ist ein Grund dafür, dass durch den B-Plan keinerlei weitere Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden sollen.</p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bestehenden Betriebe im Ostseepark durch erteilte Baugenehmigungen Bestandsschutz genießen.</p> <p>Auch wenn in der Vergangenheit eingetretene Auswirkungen des Ostseeparks auf die Nachbargemeinden wirksam waren, konnten insbesondere in Lütjenburg und Preetz (Schluss-Gutachten, Kap. 6.4 u. 6.6) keine wesentlichen Anzeichen für eine erhebliche Vorschädigung festgestellt werden; in Plön (Kap. 6.5) könnte eine Vorschädigung durch den Ostseepark grundsätzlich eher plausibel sein, wobei der Anteil der Innenstadt bei den zentrenrelevanten Sortimenten eher nicht für eine wesentliche Vorschädigung spricht.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>6 Die der Planung zugrunde liegenden Verträglichkeitsgutachten unterstützen diese Sichtweise zwar nicht. Jedoch sprechen die in den vergangenen Jahren faktisch eingetretenen Defizite in der Einzelhandelsstruktur der vorgenannten Unterzentren ihre eigene Sprache.</p> <p>7 Es wäre sachfremd, diese Defizite nicht zum Teil auch auf die unverhältnismäßige Sogwirkung des Ostseeparks zurückzuführen. Insbesondere in Plön und Lütjenburg dünnt das Einzelhandelsangebot qualitativ und auch quantitativ zunehmend aus. Dies ist zwar auch auf den allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel zurückzuführen, jedoch unzweifelhaft ebenso auf die raumverzerrende Sogkraft der Agglomeration Ostseepark. Diese hat in den benachbarten Unterzentren bereits zurückliegend zu Funktionseinbußen bei der bedarfsgerechten und wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen geführt. Die Attraktivität der Unterzentren als Wohn- und Arbeitsstandorte und als Entwicklungsschwerpunkte im ländlichen Raum wurde damit insgesamt gemindert. Letztendlich sind dies raumrelevante Auswirkungen, die dem Anpassungsverlangen des Landes zugrunde liegen. Insofern ist die Planung nicht nur auf die Vermeidung zukünftiger Widersprüche zur Raumordnung abzustellen, sondern soll auch auf bereits verursachte Problemlagen eingehen. Es kann nicht nur darum gehen, zukünftige Schäden zu vermeiden, sondern auch darum, bereits verloren gegangenen Strukturen im ländlichen Raum wieder eine Entwicklungsgrundlage zu verschaffen.</p>	<p>Durch die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten des Ostseeparks wirkt der B Plan - anders als bei einer jeweiligen Beurteilung von Einzelvorhaben - Beeinträchtigungen entgegen: Für die Beurteilung der Verträglichkeit wurde in der Verträglichkeitsuntersuchung der Ostseepark insgesamt wie ein Vorhaben betrachtet, obwohl es sich um eine Vielzahl einzelner Vorhaben handelt. Bei der Realisierung von Umnutzungen werden sogar derartige Vorbelastungen im Bereich der auswirkungsrelevanten Sortimente reduziert. Auch bei Berücksichtigung von evtl. Vorschädigungen führt der B-Plan für die Nachbargemeinden zur Vermeidung einer weiteren Verschlechterung ihrer Einzelhandelssituation.</p> <p>Auf die Ausführungen unter der Ordnungsnummer 5 wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter der Ordnungsnummer 5 wird verwiesen.</p> <p>Die Sogkraft wird sich durch die Überplanung des Ostseeparks mit großer Wahrscheinlichkeit nicht verstärken, sondern tendenziell beschränkt werden.</p>	<p>Den Bedenken hinsichtlich der Berücksichtigung von Vorschädigungen wird nicht gefolgt.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>8 Daher wird angeregt, ausdrücklich die bereits eingetretenen Vorschäden der Versorgungsbereiche in den Unterzentren Preetz, Plön, Lütjenburg und Möglichkeiten der Schadensbehebung oder des zukünftigen Ausgleichs bei der Planung zu berücksichtigen. Der zukünftig zulässige Umfang der Bestandssicherung und der zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels im Ostseepark wäre daran zu bemessen.</p> <p>9 <b>Fachbehördliche Stellungnahmen:</b> Die <b>UNB</b> m.H. teilt mit:  Unterlagen zu den Belangen von Natur und Landschaft wurden nicht vorgelegt. Eine Stellungnahme kann daher nicht abgegeben werden.</p> <p>10 Die untere <b>Wasserbehörde</b> m.H. teilt mit:  Gegen den derzeitigen Planungsstand bestehen von Seiten der unteren Wasserbehörde Bedenken. Die hier vorgelegten Unterlagen sind entgegen der Aussagen unter Punkt 2.1.4. für eine abschließende Bewertung nicht ausreichend und müssen konkretisiert werden (s.u.). Die Stadt Schwentinental ist für die im B.- Plan Nr. 69 dargestellte Gewerbefläche abwasserbeseitigungspflichtig (§ 44 LWG). In der Ortslage Schwentinental betreibt die Stadt zentrale Schmutz- und Niederschlagswasseranlagen. Der Schmutz- und Niederschlagswasseranschluss an die zentrale Kanalisation, Behandlungsanlagen sowie die Abwassereinleitung in die Gewässer hat entsprechend §§ 8, 60, 57 und 83 WHG zu erfolgen.</p>	<p>Auf die Ausführungen unter der Ordnungsnummer 5 wird verwiesen.</p> <p>Die Stadt hat auf der Grundlage des landesplanerischen Anpassungsverlangens sowie der erstellten Verträglichkeitsuntersuchung die Festsetzungen zur Einzelhandelsbegrenzung vorgebe- bedingt umgesetzt. Um auch im Ostseepark noch einige grundlegende Entwicklungsimpulse zuzulassen, werden keine weiteren Einschränkungen vorgesehen. Der Bebauungsplan hat den Festsetzungen eine umfangreiche Bestandsaufnahme zugrunde gelegt. Diese sichert den Bestand und die Entwicklung der genannten Orte. Der Schluss-Gutachten stellt ausdrücklich fest, dass negative Auswirkungen durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten sind.</p> <p>Es wurden alle Unterlagen verschickt bzw. standen auch auf der Homepage der Stadt Schwentinental zum Download bereit!</p> <p>Die Stadt lässt die grundsätzliche Kapazität prüfen; eine Stellungnahme ist in die Bebauungsplan-akten aufzunehmen. Eine generelle Überprüfung wie von der unteren Wasserbehörde angeregt ist nur notwendig, wenn sich jetzt schon Kapazitätsgrenzen für den Fall der Ausnutzung für die baulichen Möglichkeiten laut Bebauungsplan zeigen.</p> <p>Fast alle Flächen des Ostseeparks, mit Ausnahme des Ostseepark, sind an die Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen, die leistungsfähig diese Funktionen erfüllen. Lediglich für die bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes GE 5 sind noch die erforderlichen Nachweise und ggf. wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen. Das erfolgt bis zum Satzungsbeschluss, ggf. im bauordnungsrechtlichen Verfahren.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>11 Die Fläche des B.-Plangebiets liegt innerhalb von Einzugsgebieten bestehender Einleitungserlaubnisse für Niederschlagswasser, hier vor allem 0011-RW-26 vom 28.02.2005 (Az.: 3116-45-11-9), und z.T. 0014-RW-18 und 0014-RW-02 jeweils vom 25.08.2005 (Az.: 311645-14-18). Aufgrund des Alters der Erlaubnisse ist von Seiten der Stadt Schwentinental zu überprüfen, ob die relevanten Parameter (Versiegelungsgrad, Abflussbeiwerte, versiegelte Flächen, abgeführte Wassermengen etc.) des Bestands bzw. für die zukünftig geplanten RW-Einleitungsmengen den in der betroffenen Einleitungserlaubnis angegebenen Daten entsprechen. Dieser Nachweis ist nach den aktuellen Regeln der Technik durchzuführen.</p> <p>12 Im Rahmen des B.-Planverfahrens sind in den B-Planunterlagen prüffähige Aussagen und Nachweise hierzu vorzulegen (§§ 47, 51 und 52 LWG). Sollte es durch die mit diesem B.-Plan entstehenden Gewerbeflächen zu Abweichungen von bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnissen bzw. Genehmigungen kommen (z.B. geplante zusätzliche Versiegelung GE5 „Erdbeerberg“), so sind neue Einleitungserlaubnisse bzw. Genehmigungen mit entsprechenden Planungsunterlagen zu beantragen. Das Einreichen der entsprechenden Nachweise bzw. Antragsunterlagen bei der unteren Wasserbehörde muss zeitnah erfolgen. Erst nach Einreichung der Unterlagen kann über die Erlaubnisfähigkeit der Anträge und damit über die Sicherung der Erschließung im B-Planverfahren entschieden werden.</p> <p>13 Bei den Nachweisen einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung wird auf den gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ vom 10.10.2019 hingewiesen.</p> <p>14 Die geplante Fläche des B.-Plans Nr. 69 liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Schwentinental Zone IIIB. Es gelten damit die Nutzungseinschränkungen der Flächen gemäß § 4 der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke in Kiel (Wasserschutzgebietsverordnung Schwentinental) vom 27. Januar 2010 (GVObI. 2010, 22).</p> <p>15 Es werden weiterhin folgende Anregungen für die Niederschlagswasserbeseitigung gegeben: Entsiegelung und die Begrünung der Dachflächen können die Flächenrückhaltung am Ursprung verbessern, natürlichere Abflussverhältnisse schaffen und Starkregenspitzen und den Schadstoffeintrag minimieren. Die Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser und die damit einhergehende Entlastung der Oberflächengewässer wird von der unteren Wasserbehörde ausdrücklich begrüßt. Diese Maßnahmen begünstigen die nachhaltige Bewirtschaftung unserer Gewässer im Kreis Plön.</p>	<p>Es ist derzeit davon auszugehen, dass diese Überprüfung nur für neu zu bebauenden Flächen durchzuführen ist, da Ver- und Entsorgung für Bebauungsbestand wohl gesichert ist.</p> <p>Hinweise</p> <p>Hinweis, Ergänzung Begründung</p> <p>Hinweis, Ergänzung Begründung</p> <p>Hinweise Aufnahme in die Begründung</p>	<p>Kenntnisnahme der Hinweise und Berücksichtigung bis zum Satzungsbeschluss bzw. im bauordnungsrechtlichen Verfahren.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Festsetzungen dazu im Bebauungsplan vorgesehen.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag																																																				
<p>16 Die untere <b>Bodenschutzbehörde</b> m.H. teilt mit: Die von der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) zum derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet erfassten Standorte sind in den folgenden Tabellen zusammengefasst. Im Plangebiet befinden sich Standorte der Kategorien: VK - Verdachtsflächenkataster (mit aktuellem Betrieb): Altlastrelevante Nutzung bestätigt; Gefährdung für Schutzgüter kann nicht ausgeschlossen werden</p> <p>17 A2 - Archiv-Fall: Verdachtsentkräftung nach Klassifizierung, kleinräumige Bodenbelastungen können nicht ausgeschlossen werden</p> <p>18 A3 - Archiv-Fall: Verdachtsentkräftung nach erfolgter Sanierung; Überwachungsphase</p> <p>19 <b>Tabelle 1: Im Plangebiet erfasste Standorte der Kategorie VK</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Örtlichkeit</th><th>Bezeichnung / Branche</th><th>relevanter Betriebszeitraum</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gutenbergstraße 22</td><td>ehem. Siebdruckerei/Werbeatelier</td><td>1973 - heute</td></tr> <tr> <td>Gutenbergstraße 52</td><td>Kunststoffverarbeitungsbetrieb</td><td>1980 - heute</td></tr> <tr> <td>Liebigstraße 2-4</td><td>Kfz-Werkstatt</td><td>1980 - heute</td></tr> <tr> <td>Mergenthaler Straße 12</td><td>Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel</td><td>1979- heute</td></tr> <tr> <td>Mergenthaler Straße 13-21</td><td>Tankstelle, Kfz-Werkstatt</td><td>1973 - heute</td></tr> <tr> <td>Mergenthaler Straße 14</td><td>Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel</td><td>1982 - heute</td></tr> <tr> <td>Mergenthaler Straße 16</td><td>Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel</td><td>1981 - heute</td></tr> </tbody> </table> <p>20 <b>Tabelle 2: Im Plangebiet erfasste Standorte der Kategorien A2 &amp; A3</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Örtlichkeit</th><th>Bezeichnung / Branche</th><th>relevanter Betriebszeitraum</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Carl-Zeiss-Straße 1</td><td>Altmetallhandel</td><td>1974 - 1978</td></tr> <tr> <td>Carl-Zeiss-Straße 15</td><td>Landmaschinen-/Kfz-Werkstatt</td><td>1973 - 1989</td></tr> <tr> <td>Gutenbergstraße 50</td><td>Stahlbau</td><td>1979 - 1989</td></tr> <tr> <td>Liebigstraße 3</td><td>Druckerei</td><td>1978 - 1992</td></tr> <tr> <td>Liebigstraße 9</td><td>Motorradwerkstatt</td><td>1997 - 2008</td></tr> <tr> <td>Mergenthaler Straße 9</td><td>Kfz-Werkstatt</td><td>1985 - 1988</td></tr> <tr> <td>Mergenthaler Straße 18</td><td>Kfz-Werkstatt</td><td>1980 - 1985</td></tr> <tr> <td>Mergenthaler Straße 13-21</td><td>ehem. Chem. Reinigung</td><td>1979 - 2007</td></tr> </tbody> </table>	Örtlichkeit	Bezeichnung / Branche	relevanter Betriebszeitraum	Gutenbergstraße 22	ehem. Siebdruckerei/Werbeatelier	1973 - heute	Gutenbergstraße 52	Kunststoffverarbeitungsbetrieb	1980 - heute	Liebigstraße 2-4	Kfz-Werkstatt	1980 - heute	Mergenthaler Straße 12	Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel	1979- heute	Mergenthaler Straße 13-21	Tankstelle, Kfz-Werkstatt	1973 - heute	Mergenthaler Straße 14	Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel	1982 - heute	Mergenthaler Straße 16	Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel	1981 - heute	Örtlichkeit	Bezeichnung / Branche	relevanter Betriebszeitraum	Carl-Zeiss-Straße 1	Altmetallhandel	1974 - 1978	Carl-Zeiss-Straße 15	Landmaschinen-/Kfz-Werkstatt	1973 - 1989	Gutenbergstraße 50	Stahlbau	1979 - 1989	Liebigstraße 3	Druckerei	1978 - 1992	Liebigstraße 9	Motorradwerkstatt	1997 - 2008	Mergenthaler Straße 9	Kfz-Werkstatt	1985 - 1988	Mergenthaler Straße 18	Kfz-Werkstatt	1980 - 1985	Mergenthaler Straße 13-21	ehem. Chem. Reinigung	1979 - 2007	<p>Hinweise</p> <p>Die Standorte sind Verdachtsfälle unabhängig davon, ob die Nutzung aktuell noch ausgeübt wird, insofern muss keine Überprüfung erfolgen.</p> <p>Siehe oben</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Örtlichkeit	Bezeichnung / Branche	relevanter Betriebszeitraum																																																			
Gutenbergstraße 22	ehem. Siebdruckerei/Werbeatelier	1973 - heute																																																			
Gutenbergstraße 52	Kunststoffverarbeitungsbetrieb	1980 - heute																																																			
Liebigstraße 2-4	Kfz-Werkstatt	1980 - heute																																																			
Mergenthaler Straße 12	Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel	1979- heute																																																			
Mergenthaler Straße 13-21	Tankstelle, Kfz-Werkstatt	1973 - heute																																																			
Mergenthaler Straße 14	Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel	1982 - heute																																																			
Mergenthaler Straße 16	Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel	1981 - heute																																																			
Örtlichkeit	Bezeichnung / Branche	relevanter Betriebszeitraum																																																			
Carl-Zeiss-Straße 1	Altmetallhandel	1974 - 1978																																																			
Carl-Zeiss-Straße 15	Landmaschinen-/Kfz-Werkstatt	1973 - 1989																																																			
Gutenbergstraße 50	Stahlbau	1979 - 1989																																																			
Liebigstraße 3	Druckerei	1978 - 1992																																																			
Liebigstraße 9	Motorradwerkstatt	1997 - 2008																																																			
Mergenthaler Straße 9	Kfz-Werkstatt	1985 - 1988																																																			
Mergenthaler Straße 18	Kfz-Werkstatt	1980 - 1985																																																			
Mergenthaler Straße 13-21	ehem. Chem. Reinigung	1979 - 2007																																																			

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>21 Von Seiten der uBB bestehen auf Grund des Altlastenverdachts an den o.g. Standorten der Kategorie VK Bedenken. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind u.U. nicht gewährleistet, zudem besteht eine potentielle Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser (Wirkungspfad Boden-Grundwasser). Gemäß dem Altlastenleitfaden des Landes Schleswig-Holstein können historische Erkundungen und orientierende Untersuchungen den Altlastenverdacht aufklären. Zurzeit ist nicht absehbar, wann die uBB diese Untersuchungen an diesen Standorten durchführen kann.</p> <p>Im Rahmen der Klärung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB kann aber der Planungsträger den Altlastenverdacht durch entsprechende Untersuchungen selbst aufklären.</p> <p>Gemäß § 1 BBodSchG ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern („vorsorgender Bodenschutz“). Zum Schutz vor schadhaften Bodenverdichtungen sind unbefestigte Flächen (insbesondere Fahrwege) während der Baumaßnahmen mit Lastverteilungsplatten zu versehen. Spätere Grünflächen sind nach Möglichkeit weder zu befahren noch mit Auflasten zu versehen.</p> <p>Da das Plangebiet im Wasserschutzgebiet (Zone IIIA) liegt, hat Bodenmaterial, welches von außerhalb zur Einarbeitung in das Plangebiet eingebracht wird, die Anforderungen an die LAGA Einbauklasse 0 (Zuordnungswerte Z 0) zu erfüllen.</p> <p>Sämtliches abgetragenes Bodenmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Die geltenden abfallrechtlichen sowie bodenschutzrechtlichen Anforderungen, u. a. nach § 12 BBodSchV oder LAGA M20, sind umzusetzen und bei möglichen Verwertungen von überschüssigen Bodenmaterial zu berücksichtigen.</p> <p>Weiterhin gibt die UBB die folgenden Anregungen an die Bauplanung/-ausführung:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden auf der Umsetzungsebene relevant. Es handelt sich um bestehende bereits weitgehend versiegelte Gewerbe- und Einzelhandelsflächen.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren werden ggfls. Einzelfallprüfungen erforderlich.</p>	<p>Die Planhinweise werden diesbezüglich ergänzt.</p>


Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>22 Weiterhin gibt die UBB die folgenden Anregungen an die Bauplanung/-ausführung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung des Anfalls von Bodenmaterial/Baggergut, Kalkulation von Aushubmengen</li> <li>• Vermeidung von Substratvermischung; getrennte Entnahme, Lagerung und Einbringung von Ober- und Unterbodenhorizonten (ggf. Einzäunung zum Schutz vor Befahrung und Abdeckung zum Schutz vor Erosion)</li> <li>• Zwischenlagerung von Bodenmaterial in Mieten von max. 2 m (Oberboden) oder 3 m (Unterboden) Höhe</li> <li>• Mieten sind zu profilieren und glätten und nicht innerhalb von Mulden anzulegen</li> <li>• Begrünung von Mieten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstaudenroggen, Lupine, Ölrettich) bei einer Lagerdauer über 6 Monaten</li> <li>• Bodenmaterial möglichst trocken schütten (Vermeidung anaerober Bedingungen in Mieten, Verdichtung, Vernässung und Stauwirkung)</li> <li>• Einsatz versickerungsfähiger Bodenbeläge (z.B. Rasengittersteine), zur Förderung der Grundwasserneubildung und Minimierung von Oberflächenabflüssen (Minderung von Erosion)</li> </ul>	<p>Hinweise zur Berücksichtigung der Bodenbelange bei der Bauplanung und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>23 Für die Einhaltung der soeben genannten Punkte empfiehlt die UBB den Planenden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.</p>	<p>Hinweis</p> <p>Das Konzept ist möglicherweise auf Ausführungsebene relevant.</p> <p>Die Flächen sind mit Ausnahme des „Erdbeerberges“ weitgehend bebaut. Ein ganzheitliches Bodenschutzkonzept ist somit nicht notwendig, da sich mögliche Baumaßnahmen auf einzelne Grundstücke begrenzen werden.</p> <p>Notwendige Überprüfungen sind auf Ebene von Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.</p>	<p>Kenntnisnahme, nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.</p>
<p>24 Der <b>Mobilitätsbeauftragte m.H.</b> teilt mit:</p> <p>Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Buslinien 300, 302 und 303 sowie peripher durch die Buslinien 310 und 315. Die Einrichtung weiterer Haltestellen zur Erschließung des Plangebiets sollte ermöglicht werden. Perspektivisch ist aus Sicht des ÖPNV eine Befahrbarkeit des Knotens Mergenthaler Str. (West)/Liebigstraße mit Bussen in beide Richtungen erstrebenswert. Der zukünftige Haltepunkt „Raisdorf Gutenbergstraße“ an der Bahnlinie Kiel - Lübeck soll zukünftig als Umsteigeknoten zum Busverkehr dienen und sollte baulich auch im Umfeld entsprechend ausgestattet werden. Der Realisierungszeitpunkt des neuen Bahnhofpunkts ist mit der NAH.SH zu klären.</p>	<p>Hinweise, Ergänzungen in der Planbegründung</p> <p>Die Hinweise sind nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>25 Die <b>Verkehrsaufsicht m. H.</b> teilt mit: Gegen die B-Plan Neuaufstellung Nr. 69, OT Raisdorf, Kernbereich Ostseepark bestehen in verkehrlicher Hinsicht seitens der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön, Verkehrsaufsicht keine Bedenken, sofern der nachfolgende Hinweis berücksichtigt wird: Sämtliche verkehrsregelnde Maßnahmen (Aufstellung von Verkehrszeichen etc.) werden erst nach Abschluss des jeweiligen F- bzw. B-Planverfahrens sowie Durchführung einer entsprechenden Verkehrsschau durch gesonderte Verkehrsrechtliche Anordnungen endgültig festgesetzt.</p> <p>26 Der <b>Klimaschutzmanager m. H.</b> teilt mit: Da es im Rahmen der hier vorliegenden B-Plan-Anpassung bzw. -Änderung vorrangig um die Festlegung der Gebäudenutzung geht, kommen Klimaschutz-Aspekte hier nicht bzw. nur untergeordnet zum Tragen.</p> <p>27 Trotzdem sei von Seiten des Klimaschutzmanagements die Empfehlung an die Stadt Schwentinental ausgesprochen, bei zukünftigen B-Plan-Änderungen bzw. -Anpassungen im Bereich des Ostseeparks (aber auch in anderen Bereichen des Stadtgebiets) die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung frühzeitig zu berücksichtigen und aufzunehmen. Insbesondere in Gebieten wie dem Ostseepark bestehen erhebliche Potenziale für zielführende und weitreichende Beiträge zum kommunalen Klimaschutz.</p> <p>28 Der <b>öff.-rechtl. Entsorgungsträger m.H.</b> teilt mit: Die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen ist so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden (3-achsige Müllfahrzeuge).</p> <p>29 <b>Weiteres Verfahren:</b> Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber dem jeweils vorhergehenden Verfahrensschritt. Versehen Sie bitte alle Entwurfsunterlagen mit dem Bearbeitungsstand.</p>	<p>Hinweise, nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Hinweise, keine Festsetzungen</p> <p>Die Hinweise zum Klimaschutz werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan Nr. 69 werden mehrere Grünflächen zum Erhalt festgesetzt, insbesondere im Bereich des „Erdbeerberges“.</p> <p>Die Müllentsorgung ist bis auf die mögliche Bebauung am Erdbeerberg sichergestellt. Müllfahrzeuge können über die Dieselstraße die Müllentsorgung grundsätzlich sicherstellen.</p> <p>Anregung</p> <p>Die Textanpassungen werden in roter Schrift durchgeführt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird gefolgt.</p>


Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>05</b>	<b>Kreisverwaltung Plön, Hamburger Straße 17/18, 24306 Plön mit Schreiben vom 27.01.2021</b>	
1	Auf die Stellungnahme vom 22.7.2020 wird hingewiesen. Bitte beachten Sie die nachfolgenden Hinweise der Fachämter.		
2	<b>Fachbehördliche Stellungnahmen:</b>		
3	Die <b>UNB</b> m.H. teilt mit:		
4	<p>Artenschutz: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt angemessen zu berücksichtigen. Der individuenbezogene Ansatz der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sowie das Ermittlungsgebot nach § 2 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) verlangt Untersuchungen, deren Ergebnisse die Beurteilung erlauben, ob durch die Realisierung von Vorhaben und Planungen artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Untersuchungen Teil der Bestandsaufnahme des Umweltzustands und der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB. Um nicht in die Gefahr einer unvollständigen Ermittlung der für die Abwägung bedeutsamen Belange zu geraten, ist dabei auch die planerische Auseinandersetzung mit den rechtlichen Vorgaben des speziellen Artenschutzes darzulegen. Für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf erfolgt dies im „Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 69, Kernbereich Ostseepark, Bereich Erdbeerberg der Stadt Schwentinental“ (B-Plan PartG Großharrie, Stand: 30.04.2020).</p>	<p>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 vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen. Dies ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dem Teil II der Begründung, im Umweltbericht, erfolgt.</p> <p>Die Gliederung und Inhalte des Umweltberichtes orientieren sich an der Anlage 1 des BauGB.</p> <p>Zur Prüfung der besonderen Artenschutzbelange ist ein Artenschutzbericht von Bioplan (April 2020) erstellt worden. Dazu sind Geländebegehungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen, Nachtkerzenschwärmer, Amphibien und zur Haselmaus vorgenommen worden, im Zuge dessen auch gezielt nach Vorkommen bzw. Hinweisen der Zauneidechsen gesucht wurde. Ergänzend sind Daten bei der WinArt-Datenbank sowie Auswertungen gängiger Werke zur Verbreitung artenschutzrechtlich relevanter Tierarten abgefragt worden.</p>	Der Artenschutz wurde in ausreichender Form im Bebauungsplan berücksichtigt.
4		Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Da die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes konkrete Handlungen untersagen, entfalten sie für die	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
		<p>planerische Ebene keine unmittelbare Wirksamkeit. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit die Unwirksamkeit des Bauleitplans bewirken würden.</p> <p>Auf Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden Erfassungen und im Hinblick auf den weitgehenden Erhalt der wertgebenden und einrahmenden Bereiche des Erdbeerberges ist auf der Ebene des Bebauungsplanes hinreichend dargelegt und begründet, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben der Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.</p> <p>Zur Klarstellung, dass der Artenschutz und die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auf der Umsetzungsebene abschließend abgehandelt werden muss, wird im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen, einschließlich der sich aus dem jetzigen Bestand ergebenden artenschutzrechtlichen Anforderungen. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine rechtlich bindenden Regelungen zu artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen.</p>	
5	<p>Eine rechtssichere Prüfung, ob einem Eingriffsvorhaben oder der Umsetzung einer Bauleitplanung naturschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG entgegenstehen, setzt eine hinreichende Ermittlung und Bewertung der im Planbereich tatsächlich vorhandenen geschützten Arten voraus. Hinreichend ist die Darstellung artenschutzrechtlicher Sachverhalte, wenn sie in Bezug auf Inhalt und Umfang vollumfänglich dem LBV-Leitfaden „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ in jeweils geltender Fassung sowie den naturschutzfachlich anerkannten Erfassungsstandards und Bewertungskriterien entspricht. Der LBV-Leitfaden ist nach dem Verfahrenserlass zur Bauleitplanung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration vom 5. Februar 2019 auch in Bauleitplanverfahren zwingend anzuwenden.</p>	<p>Die Anwendung des auf Großprojekte abgestimmten LBV-Leitfadens auch in der Bauleitplanung ist hier praxis-, vorhaben- und standortbezogen angepasst worden. Nicht nur der Bezug zu Großprojekten, sondern auch der rechtliche Rahmen ist bei einer Planfeststellung anders, da die Planfeststellung ein einheitliches Verfahren darstellt, so dass Planungsebene und Vorhabengenehmigung in einem Schritt erfolgen. Somit ist im Rahmen einer Planfeststellung der Planungsträger direkt befugt, bauliche Maßnahmen umzusetzen, im Gegensatz zur Bauleitplanung, die noch eine Baugenehmigung erforderlich macht.</p> <p>So wird in dem Verfahrenserlass zur Bauleitplanung auch ausgeführt: „Die rechtlichen Mindestanforderungen an die Bauleitplanung bleiben hinter den Anforderungen des speziellen Artenschutzes im Baurecht zurück. Während im Baurecht im</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Sachverhalte wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes in ausreichender Form geprüft.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
		<p><i>Grundsatz eine Ermittlung von Betroffenheiten auf Einzelartenniveau erforderlich ist, genügt auf der Ebene der Bauleitplanung für eine fehlerfreie Abwägung der Artenschutzbelange ein indikatorischer Ansatz.“</i></p> <p>Diese auf jeweilige Vorhaben bzw. Plangebiete bezogene Bestandserfassung gilt auch für die Standards nach Südbeck et al und den Fledermausleitfaden des LBV-SH in seiner aktuellsten Ausführung vom August 2020. Alle diese setzen Standards für Großvorhaben insbes. Straßenbauvorhaben. In der Bauleitplanung sind dagegen Potenzialabschätzungen in Verbindung mit einzelnen Flächenbegehungen für die relevanten Artengruppen Standard (sog. vertiefende Potenzialabschätzung).</p> <p>Grundsätzlich ist im Vorfeld einer Planung bei der Festlegung des Anforderungsprofils Lage, Ausdehnung und Besiedlungspotenzial der betreffenden Fläche abzuwägen. Je größer die Fläche, je besser diese in ein Verbundsystem integriert und je höher das Besiedlungspotenzial für vorhabenkritische Arten ist, desto umfangreicher sollte das Erfassungsrepertoire sein.</p>	
6	<p>Das Untersuchungsprogramm zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag muss nachvollziehbar und transparent Auskunft über das Vorkommen, die Häufigkeit und die Verteilung der artenschutzrechtlich relevanten Arten im Planungsraum geben. Daher ist in der Regel eine vollständige Kartierung nach den in Schleswig-Holstein für die jeweiligen Artengruppen als wissenschaftlicher Stand anerkannten Erfassungsmethoden durchzuführen. Dazu gehören bei Vogelkartierungen die feldornithologischen Standards nach SÜDBECK et al. (2005: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands) und BIBBY et al. (1995: Methoden der Feldornithologie. Bestandserfassung in der Praxis). Bei der Ermittlung und Bewertung der Fledermausfauna sind Untersuchungsintensität und Erfassungszeitpunkte nach der LBV-Arbeitshilfe „Fledermäuse und Straßenbau“ zu bemessen.</p>	<p>Im vorliegenden Fall wurde im Vorfeld eine entsprechende Abschätzung vorgenommen. Hierbei wurde die relativ geringe Größe des Erdbeerberges (rd. 1,8 ha), die isolierte Insellage inmitten eines intensiv genutzten Gewerbeparks von insgesamt 34,67 ha (s. Abb. unten) inkl. des vorherrschenden Störpotenzials sowie die Habitatausprägung für den gewählten Erfassungsansatz zugrunde gelegt.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Sachverhalte und der Umfang der Artenerfassungen wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes in ausreichender Form berücksichtigt.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
		
<p>7 Anstelle der Beachtung der vorgenannten methodischen Grundsätze wurden die beiden Artengruppen im vorliegenden Fall lediglich anhand der Erwägungen einer faunistischen Potenzialanalyse abgeschätzt. Die zusätzlich durchgeführten vier Geländebegehungen dienten der Übersichtserfassung sowohl der Brutvögel als auch der Fledermäuse und der Zauneidechse und hatten ausweislich der Methodenbeschreibung allenfalls ergänzenden Charakter. Ich weise darauf hin, dass es durch die Beschränkung auf Übersichtsbegehungen, Analogieschlüsse und Prognosen sowie den Verzicht auf eine zuverlässige Sachverhaltsermittlung anhand einer methodisch vollständigen Arterfassung zu substanziellen Defiziten der daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen und Maßnahmen kommen kann und rege die sorgfältige Abarbeitung nach den hierzulande eingeführten Leitfäden an.</p>	<p>Für beide Artengruppen ist aus den vorgenannten Gründen das Vorkommen seltener und empfindlicher Arten als sehr unwahrscheinlich anzusehen. Bei den genannten Leitfäden handelt es sich um Arbeitshilfen und Handlungsempfehlungen, die einen Rahmen für Bestandserfassungen vorschlagen. Aufgrund der Ortskenntnis und insbesondere der Lage des Plangebietes innerhalb eines vollständig von gewerblicher Bebauung und großen Einzelhandelsunternehmen eingerahmten und isolierten Bereiches erfolgte eine auf diese Bedingungen abgestellte Bestandserfassung.</p> <p>Außerdem ist im Rahmen einer Potenzialabschätzung ein sog. worst-case-Szenario zugrunde zu legen, dass bei geeigneten Lebensraumvoraussetzung, entsprechenden Umweltbedingungen und der natürlichen Verbreitung der Arten ein Vorkommen vorauszusetzen hat. Wie im Artenschutzbericht dargelegt wurde, ist ein Vorkommen von relevanten Arten unter diesen Voraussetzungen nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Sachverhalte und der Umfang der Artenerfassungen wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes in ausreichender Form berücksichtigt.</p>
	<p>Die auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgte Vorgehensweise und Erfassung ermöglicht eine hinreichende Bestandsbewertung für die Zielsetzung des B-Planes. So wurden weder besondere Vorkommen von in ihrem Bestand gefährdete Arten</p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
		kartiert, noch entsprechend gefährdete Habitate erfasst.	
8	<p>Auch bei der Erfassung von Reptilienbeständen ist es wichtig, die artspezifisch geeigneten Lebensräume zu den günstigsten Jahres- und Tageszeiten zu untersuchen. Die an dieser Stelle zu bewertende Zauneidechse zeichnet sich durch eine versteckte und heimliche Lebensweise aus. Gerade in Schleswig-Holstein mit seinen typischerweise isolierten, kleinflächigen, verstreuten und dazu meist auch individuenarmen Zauneidechsenbeständen ist es bei der Kontrolle potenzieller Eidechsenlebensräume entscheidend, „an den richtigen Stellen“ und „zur richtigen Zeit“ nach den Tieren zu suchen.</p>	<p>Ein aktuelles Vorkommen der Zauneidechse wird im Planungsraum aus den nachfolgenden Gründen nach wie vor ausgeschlossen:</p> <p>Die Erfassungen wurden am 13.06., 02.07., 19.07. und 26.08.2018 -also zur Aktivitätszeit der Zauneidechse- mit einer gezielten Suche nach Hinweisen auf ein mögliches Vorkommen der Art durchgeführt. Ferner fanden am 29.06., 14.07. und 09.08.2018 drei ergänzende Geländebegehungen im Rahmen der Nachtkerzenschwärmerkartierung im Planungsraum statt. Bei keiner dieser insgesamt sieben Kartierdurchgänge konnten Hinweise auf ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse gewonnen werden.</p> <p>Die erfolgten Untersuchungen entbinden jedoch den Eigentümer der Fläche nicht vor einer abschließenden artenschutzrechtlichen Überprüfung auf der Ebene der Genehmigungsplanung.</p>	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>9 Der Artenschutzbeitrag stellt dar, dass zur Erfassung der Zauneidechse „umfangreiche Geländebegehungen mit einer gezielten Suche nach Hinweisen auf mögliche Vorkommen“ erfolgten und hierfür die bereits im Zusammenhang mit Brutvögeln bzw. Fledermäusen erwähnten Termine (13.06., 02.07., 19.07., 26.08.) genutzt wurden. Der Bericht gelangt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen von Zauneidechsen aufgrund des dichten Grasfluren-, Hochstauden- und Gehölzbewuchses „auszuschließen ist“. Diese absolute Einschätzung wird seitens der unteren Naturschutzbehörde zumindest für den im Rahmen der Bauleitplanung zur Überbebauung vorgesehenen westexponierten Böschungsbereich im Nordwesten des Erdbeerbergs nicht geteilt. Die Fläche ist an dieser Stelle durch trockenwarme Standortbedingungen, eine niedrige und lückige Vegetation, einen geringen Verbuschungsgrad sowie ein sandiges Bodensubstrat gekennzeichnet und daher für eine Besiedlung durch Zauneidechsen durchaus geeignet.</p>	<p>Die Begründung, dass die Fläche sehr wohl für ein Vorkommen der Zauneidechse geeignet erscheint, weil insbesondere der westexponierte Böschungsbereich im Nordwesten des Erdbeerbergs sonnenexponiert und der Untergrund sandig sei, ist u.E. zwar korrekt, doch fehlen vielmehr geeignete Habitatelemente für das Vorkommen der Zauneidechse. Es handelt sich um eine dichte Brachfläche mit trockenen Ruderal- und Grasfluren sowie abschnittsweise dichten Sukzessionsgehölzen. Offene sandige Bereiche für die Eiablage oder besonnte halboffene Strukturen mit geeigneten Sonnplätzen (Lesesteinhaufen, Holzstubben etc.) fehlen am Erdbeerberg nahezu vollständig. Selbst der bezeichnete Böschungsbereich im Nordwesten (Hangbereich zum Parkplatz) ist stattdessen mit Grasfluren und Hochstauden sowie Sukzessionsgehölzen bewachsen (s. Abb. unten).</p> 	<p>Die artenschutzrechtlichen Sachverhalte und der Umfang der Artenerfassungen wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes in ausreichender Form berücksichtigt.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
		

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
10	<p>Es bleibt offen, warum im Rahmen der Untersuchung darauf verzichtet wurde, die für eine Geländeerfassung wünschenswerten artspezifischen Optimalzeiten bei der Wahl der Begehungstage vollständig abzudecken. Denn gerade für die Erfassung der vergleichsweise kryptisch lebenden Zauneidechse ist der Frühjahrsaspekt wichtig, weil die Sichteinschränkungen durch die Vegetation zu dieser Zeit noch gering sind. Eine Erfassung im zeitigen Frühjahr ist auch deshalb erforderlich, weil die Zauneidechse unmittelbar im Anschluss an die Winterruhe bereits ab Ende April/Anfang Mai einen deutlichen Aktivitätsschwerpunkt zeigt, der hier durch die lediglich zwischen Mitte Juni und Ende September durchgeführten Erfassungen unberücksichtigt bleibt. Im Sinne der Rechtssicherheit der Planung rege ich daher eine zeitliche Vervollständigung durch eine Ergänzung der Kartierung im zeitigen Frühjahr an.</p>	<p>Wie gutachterlich ausgeführt wurde und auch in den obenstehenden Angaben nochmals herausgestellt, liegt ein ausreichender Erkenntnisgewinn vor, um die Vorgaben des Artenschutzes auf der Planungsebene beurteilen zu können. Um ein Vorkommen der Art nachzuweisen, sind insbesondere Erfassungen im späteren Jahresverlauf sinnvoll, da dann ggf. durch die Anwesenheit von Jungtieren die Nachweiswahrscheinlichkeit steigt.</p> <p>Auch liegen keine Angaben über zusätzliche Einflussnahmen von außen vor, wie bspw. Baustelle in der Nachbarschaft, so dass Habitatveränderungen bzw. Populationsverlagerungen zum aktuellen Zeitpunkt nicht abzuleiten sind.</p> <p>Wie bereits ausgeführt, ist der Artenschutz auf der Umsetzungsebene abschließend darzulegen, um ggf. natürliche Habitatveränderungen wie sukzessionsbedingte Verbuschung und entsprechende Populationsentwicklungen adäquat in die artenschutzrechtliche Prüfung der Verbotstatbestände einstellen zu können.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Sachverhalte und der Umfang der Artenerfassungen wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes in ausreichender Form berücksichtigt.</p>
11	<p>Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung: Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird unter Ziffer 2.2.2 des Umweltberichts ausgeführt, dass bei Realisierung eines ebenen Baufeldes „eine großflächige Abtragung des Bodenmaterials aufgrund der extremen Hanglage anzunehmen ist“. Diese im Ungewissen verbleibende Darstellung reicht nicht aus, um die mit der Umsetzung der Bauleitplanung einhergehenden erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden hinreichend zu beschreiben und zu bewerten und würde ohne planerische Ergänzung und Konkretisierung auf ein Abwägungsdefizit hinauslaufen. Etwas anderes würde nur gelten, wenn der Anfall von Überschussmassen so gering ist, dass er als unbeachtlich eingestuft werden kann. Davon ist hier bereits aufgrund der großen Menge nicht auszugehen. Daher wird empfohlen, die bei der Herstellung der Bauflächen erforderlichen Bodenbewegungsarbeiten (z. B. Aushub oder Zwischenlagerung) und auch den Verbleib (d. h. die Wiederverwendung oder ordnungsmäße Entsorgung) sämtlicher im Rahmen der Herrichtung der Flächen für die geplante bauliche Nutzung anfallenden Bodenmassen im Bebauungsplan abschließend zu regeln. Dazu ist die Aufstellung eines Bodenmanagementkonzepts unerlässlich.</p>	<p>Der Bebauungsplan regelt auf Basis des BauGB die Zulässigkeiten von Nutzungen auf den Flächen. Im Bebauungsplanverfahren werden daher Grundaussagen zum Umgang mit dem Boden in Bezug auf die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung ergänzt, wobei die letzte Detaillierung auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt. Für den Bauleitplanung liegt der Stadt Schwentinental eine gutachterliche Stellungnahme eines Fachbüros vor (IGLU, 2/2021).</p> <p>Im Rahmen dieser fachgutachterlichen Stellungnahme sind bodenkundliche Standorterkundung mit vier Bohrprofilen durchgeführt worden. Im Ergebnis handelt es sich bei dem Standort um eine bisher nicht gestörte Bodenstruktur nach Aufgabe einer vermuteten, ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung, abzulesen an den typischen Merkmalen der humusangereicherten Oberbodenhorizonte. Unterlagert wird die humusreiche Bodenschicht von einer Pseudogley-Braunerde-Bodengesell-</p>	<p>Zur Vertiefung des Themas „Bodenschutz“ werden die Ergebnisse eines Fachbeitrages in die Planbegründung und den Umweltbericht eingearbeitet.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<p>schaft. In den erbohrten Profilen kann als Ausgangsmaterial der Bodenbildung von Geschiebemergel ausgegangen werden. Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung ergaben sich nicht, jedoch ersetzt diese Aufnahme keine Baugrunduntersuchung (IGLU 2/2021).</p> <p>Im Weiteren sind im Rahmen der fachgutachterlichen Stellungnahme verschiedene Bebauungsszenarien betrachtet worden. Unter Beachtung der Geländemorphologie wurden daraus die zu bewegenden Bodenmassen abgeschätzt. Von einer Gesamtbebauung wird aus Gründen extremer Hanglage und des wertvollen Gehölzbestandes Abstand genommen, die übrigen Szenarien sind in Bezug auf Bodenüberschussmengen – Unterteilt nach Ober- und Unterboden – dargelegt worden. Nach überschlägiger Abschätzung einer Fläche gemäß Bebauungsplanszenario würde sich eine Bodenüberschussmenge von rd. 13.270 m³ ergeben. Gemäß BBodSchV § 12 (1) ist belebter Oberboden und der anfallende Unterboden auf landwirtschaftlichen Flächen aus- und einzubringen, um die Funktionen weiterhin erfüllen zu können.</p> <p>Dem Grundsatz des § 202 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. So ist Mutterboden, „<i>der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen</i>“. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz wird schon dadurch Rechnung getragen, dass das ausgewiesene GE 5 zu etwa 50% den bereits versiegelten und eingeebneten Parkplatz umfasst und nur eine etwa 4.140 m² große Teilfläche bisher unversiegelte Böschungsbereiche, vor allem am sogenannten Erdbeerberg, umfasst. Darüber hinaus ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der größere und umfangreicherer Teil des Erdbeerberges mit dem oberen Böschungsbereichen als große, zusammenhängende und unbebaubare Grünfläche festgesetzt worden, die das Plangebiet</p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
		<p>umgibt. Diese rd. 11.200 m<sup>2</sup> große nicht bebaubare Fläche dient dem Bodenschutz (vgl. auch fachgutachterliche Stellungnahmen).</p> <p>Auf der Ebene des Bauleitplanes wird somit aufgezeigt, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist, jedoch zum Nachweis des schonenden Umgangs mit dem Boden Bodenschutzkonzeptes oder ein Bodenmanagementplan auf der Umsetzungsebene erforderlich wird.</p>	
12	<p>Artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis: Der Umweltbericht stellt in Ziffer 2.3.3 klar, dass die noch im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag - wohl aufgrund eines mittlerweile veralteten Planungsstandes - herausgestellte Maßnahme AA2 (Wald-Neuanlage) durch den nunmehr geplanten Erhalt des Altbaumkomplexes und der Gehölz- und Saumbereiche nicht erforderlich wäre. Der Artenschutzbeitrag stuft diesen Bereich als störungsarme, artenreiche und für Gehölzbrüter überdurchschnittlich geeignete Lebensstätte ein. Insofern ist bei Verzicht auf eine Kompensation gutachterlich darzulegen, ob das mit der Umsetzung der Planung einhergehende Heranrücken der Bebauung sowie die mit der Intensivierung der Flächennutzung verbundenen Störungen für Brutvögel und Fledermäuse zu artenschutzrechtlich relevanten Funktionsverlusten führen.</p>	<p>Unter dem Grundsatz der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen ist das Baufeld – entgegen der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und der Vorentwurfsfassung – aufgrund der festgestellten Wertigkeiten, des Altbaumbestandes und unter Berücksichtigung des Biotopverbundsystems - zurückgenommen worden. Somit verbleibt in Zusammenhang mit den ausgeprägten Strukturen auf der Böschung, den angrenzenden Flächen mit der Grünfläche nördlich der Dieselstraße und der Böschungsbereiche nordwestlich der Gutenbergstraße (außerhalb des B-Plangebietes ein zusammenhängender Biotopkomplex, der die Funktionen und Werte des Altbaumbestandes aufrechterhält und langfristig sichert.</p> <p>Auf der Grundlage des festgestellten und prognostizierten für Gewerbeflächen typischen Artenrepertoires und der Tatsache, dass es sich um einen von Gewerbebetrieben, Einzelhandelsmärkten etc. und Straßen eingeschlossenen und vorbelasteten Bereich handelt, wird eine artenschutzrechtlich relevante Störung nicht abgeleitet. Erhebliche Störungen im artenschutzrechtlichen Sinne liegen dann vor, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. Das ist aufgrund der o.a. Gründe, insbesondere des Erhalts der wesentlichen Strukturen und Einbindung in den Biotopverbund sowie der bereits dem Standort zugrundeliegenden Störungen nicht abzuleiten.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Sachverhalte und der Umfang der Artenerfassungen wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes in ausreichender Form berücksichtigt.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
13	<p>Der Umweltbericht führt in Ziffer 2.3.3 weiter aus, dass die nicht vorgezogenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, „da nicht absehbar ist, ob und wann eine Bebauung auf dem Erdbeerberg überhaupt umgesetzt wird“. Ich weise darauf hin, dass es unzulässig ist, einen Bebauungsplan in Kraft zu setzen, wenn die als naturschutzrechtliche Voraussetzung für dessen Umsetzung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht verbindlich gesichert sind. Dies trifft sowohl auf eingriffsrechtliche als auch auf artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zu. Die rechtliche Sicherung darf nicht später als die Satzung wirksam werden. Die nach der Flächenbilanzierung des Umweltberichts erforderlichen Ausgleichsflächen sind daher rechtlich zu sichern und nachvollziehbar nachzuweisen.</p>	<p>Das Vorkommen von besonders störungsempfindlichen Vogel- und Fledermausarten ist im Planungsraum nicht anzunehmen.</p> <p>Eingriffsrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet (§ 34 BauGB Plangebiet). Auch CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich.</p> <p>Die im Bundesnaturschutzgesetz geregelten artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind für jedermann unmittelbar gültig. Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind auf der Umsetzungsebene, d.h. bei konkreten Handlungen zu beachten, so dass auf planerische Ebene aufgezeigt wird, inwieweit es zu Beeinträchtigungen kommen kann und wie Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können. Das ist mit den vorliegenden Ausführungen zum Bebauungsplan Nr. 69 erfolgt. So wird aufgezeigt, in welchem Umfang nach derzeitigem Stand nicht vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.</p> <p>Da die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes konkrete Handlungen untersagen, entfalten sie für die planerische Ebene keine unmittelbare Wirksamkeit.</p> <p>Zudem sind die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlichen Maßnahmen abhängig vom jeweiligen Einzelfall.</p> <p>Somit müssen artenschutzrechtliche Maßnahmen über die Bauleitplanung nicht verbindlich geregelt werden.</p> <p>Die zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen erforderlichen Maßnahmen variieren nicht allein von Planfall zu Planfall, sondern ändern sich auch im Verlauf der Zeit, abhängig von der Bestandsdynamik der geschützten Arten. Somit lässt sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eines Bebauungsplans regelmäßig nicht mit Sicherheit absehen, welche konkreten Maßnahmen zum Zeitpunkt der Umsetzung artenschutzrechtlich erforderlich sein werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung des Kreises Plön zur Durchführung weiterer Untersuchungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Verfahren kann mit den bestehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen weitergeführt und abgeschlossen werden.</p> <p>Die Planunterlagen werden um einen Artenschutzhinweis ergänzt.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
		Zur Verdeutlichung, dass der Artenschutz auf der Umsetzungsebene abschließend und gegenüber jedermann zu beachten ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz und zur Beachtung erforderlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen aufgenommen.	
14	Die untere <b>Wasserbehörde</b> m.H. teilt mit:		
15	Gegen den derzeitigen Planungsstand bestehen von Seiten der unteren Wasserbehörde Bedenken. Die hier vorgelegten Unterlagen sind entgegen der Aussagen unter Punkt 2.1.4. der B.-Planbegründung für eine abschließende Bewertung nicht ausreichend und müssen konkretisiert werden (s.u.).	Die Stadt Schwentinental hat eine Überflutungssimulation durchführen lassen, um die tatsächliche Überflutungsgefährdung des Kanalnetzes sowie eine Bewertung gemäß Kap 6.3 der DWA-A 118 der in der hydraulischen Berechnung für den B-Plan 69 „Kernbereich Ostseepark“ zu ermitteln. Im Rahmen der hydraulischen Berechnung der Regenwasserkanalisation für das Prognosenetz wurde dabei festgestellt, dass bei dem angesetzten 5-jährlichen, 60-minütigen Regenereignis vier Schächte überstauen würden. Hier kommt es zu einem Austritt von Niederschlagswasser bzw. der Kanal ist soweit eingestaut, dass kein Regenwasser einlaufen kann. Die örtliche Überprüfung gem. Kap. 6.3 des DWA-A 118 ergeben, dass die Straßensituation mit den vorhandenen Hochborden und der Aufnahmekapazität der unterhalb der Überstaubereiche gelegenen Kanalnetzbereiche für das Überstauwasser in der berechneten Größenordnung eine oberirdische Ableitung im Straßenquerschnitt bis zum nächstgelegenen Straßenablauf wahrscheinlich erscheinen lässt, so dass kein konkretes Überflutungsrisiko von privaten Grundstücken oder Gebäuden zu erwarten ist. lt. Auskunft des Netzbetreibers wurden bisher keine hydraulischen Überstaubereiche beobachtet, auch liegen seitens der Anlieger keine entsprechenden Hinweise oder Beschwerden vor.	Die Anregung wird zurückgewiesen.
16	Die Stadt Schwentinental ist für die im B.- Plan Nr. 69 dargestellte Gewerbefläche abwasserbeseitigungspflichtig (§ 44 LWG). In der Ortslage Schwentinental betreibt die Stadt zentrale Schmutz- und Niederschlagswasseranlagen. Der Schmutz- und Niederschlagswasseranschluss an die zentrale Kanalisation, Behandlungsanlagen sowie die Abwassereinleitung in die Gewässer hat entsprechend §§ 8, 60, 57 und 83 WHG zu erfolgen. Die hydraulische Überprüfung des	Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch den Bebauungsplans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ nicht beeinträchtigt. Die Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers der Bestandsflächen erfolgt über das bestehende System. Wesentliche	Die Belange der Oberflächenentwässerung können in den Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>Niederschlagwasserkanalnetzes (s. Anhang des B.- Plans und unter Punkt 2.1.4.) stellt einen Überstau beim Bemessungsregen jeweils im jetzigen Bestand, als auch bei der zukünftig geplanten Bebauung des GE 5 „Erdbeerberg“ fest. Dies entspricht nicht den Vorgaben der geltenden technischen Regeln DWA-118 und DIN EN 752, welche nach § 60 Abs. 1 WHG einzuhalten sind. Es kann daher nicht davon gesprochen werden, dass das bestehende Abwassersystem „noch ausreichend bemessen“ ist, wie in Abschnitt 2.1.4 geschildert. Insofern ist durch die Stadt als Abwasserbeseitigungspflichtige zu überprüfen, welche weiteren Maßnahmen zur Einhaltung der technischen Vorgaben getroffen werden (vgl. § 60 WHG Abs. 2) und der unteren Wasserbehörde gegenüber darzustellen.</p>	<p>Neuversiegelungen sind auch aufgrund der Bestandssituation nicht zu erwarten. Fast alle Flächen des Ostseeparks, sind an die Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen, die leistungsfähig diese Funktionen erfüllen.</p> <p>Eine grundsätzliche Umsetzung einer leistungsgerechten Oberflächenentwässerung ist durch den Ausbau bestehender Anlagen möglich und ist bei konkreten Baumaßnahmen im Einzelfall zu prüfen.</p>	
<p>17 Die Fläche des B.-Plangebiets liegt innerhalb von Einzugsgebieten bestehender Einleitungserlaubnisse für Niederschlagswasser, hier vor allem 0011-RW-26 vom 28.02.2005 (Az.: 3116-45-11-9), und z.T. 0014-RW-18 und 0014-RW-02 jeweils vom 25.08.2005 (Az.: 311645-14-18). Aufgrund des Alters der Erlaubnisse und des Ergebnisses der hydraulischen Überprüfung ist von Seiten der Stadt Schwentinental zu überprüfen, ob die relevanten Parameter (Versiegelungsgrad, Abflussbeiwerte, versiegelte Flächen, abgeführte Wassermengen etc.) des Bestands bzw. für die zukünftig geplanten RW-Einleitungsmengen den in der betroffenen Einleitungserlaubnis angegebenen Daten entsprechen. Durch den festgestellten Überstau ist von relevanten Änderungen (z.B. Nachverdichtung) im Bestand auszugehen. Dieser Nachweis ist nach den aktuellen Regeln der Technik durchzuführen.</p>	<p>Die grundsätzliche Machbarkeit der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung konnte im B-Plan erbracht werden; konkrete Details der Umsetzung (Kosten, Wirtschaftlichkeit, Materialität) sind im Zuge der Ausführungsplanung zu benennen.</p> <p>Es besteht kein Anspruch auf Erschließung von Grundstücken und Übernahme der Kosten – Erschließungsvertrag.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung in Baugenehmigungs- und wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
18	<p>Im Rahmen des B.-Planverfahrens sind in den B.-Planunterlagen prüffähige Aussagen und Nachweise hierzu vorzulegen (§§ 47, 51 und 52 LWG). Sollte es durch die mit diesem B.-Plan entstehenden Gewerbeflächen zu Abweichungen von bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnissen bzw. Genehmigungen kommen (z.B. geplante zusätzliche Versiegelung GE5 „Erdbeerberg“), so sind neue Einleitungserlaubnisse bzw. Genehmigungen mit entsprechenden Planungsunterlagen zu beantragen. Das Einreichen der entsprechenden Nachweise bzw. Antragsunterlagen bei der unteren Wasserbehörde muss zeitnah erfolgen. Erst nach Einreichung der Unterlagen kann über die Erlaubnisfähigkeit der Anträge und damit über die Sicherung der Erschließung im B.-Planverfahren entschieden werden. Bei den Nachweisen einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung wird auf den gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ vom 10.10.2019 hingewiesen.</p>	<p>Für derzeit unbebaute Grundstücke, wie z.B. den „Erdbeerberg“ ist im weiteren Verfahren ein möglicher Anschluss an die Bestandsysteme zu prüfen und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine erste Ermittlung kam zu dem Ergebnis, dass für den unbebauten Bereich des Erdbeerberges eine Befestigung einer Fläche von ca. einem Hektar die Hydraulik sichergestellt werden kann.</p> <p>Ergänzend wurde eine hydraulische Überprüfung der Gewerbeflächen im Ostseepark mit einem 5-jährigen, 60-minütigen Regenereignis simuliert. Im Ergebnis kommt rechnerisch im Bestand zu Überstauungen an 4 Schächten an der Gutenbergstraße sowie der Mergenthalerstraße. Daher ist bei weiteren Baugenehmigungsverfahren auf den Nachweis der schadlosen Niederschlagsbeseitigung zu achten.</p>	<p>Kenntnisnahme Berücksichtigung auf Ebene der Umsetzung</p>
19	<p>Die geplante Fläche des B.-Plans Nr. 69 liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Schwentinental Zone IIIB. Es gelten damit die Nutzungseinschränkungen der Flächen gemäß § 4 der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke in Kiel (Wasserschutzgebietsverordnung Schwentinental) vom 27. Januar 2010 (GVObI. 2010, 22).</p>	<p>Der Hinweis zum Wasserschutzgebiet wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme, Berücksichtigung in den Planunterlagen.</p>
20	<p>Es werden weiterhin folgende Anregungen für die Niederschlagswasserbeseitigung gegeben: Entsiegelung und die Begrünung der Dachflächen können die Flächenrückhaltung am Ursprung verbessern, natürlichere Abflussverhältnisse schaffen und Starkregenspitzen und den Schadstoffeintrag minimieren. Die Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser und die damit einhergehende Entlastung der Oberflächengewässer wird von der unteren Wasserbehörde ausdrücklich begrüßt. Diese Maßnahmen begünstigen die nachhaltige Bewirtschaftung unserer Gewässer im Kreis Plön.</p>	<p>Die Anregungen werden in die Planbegründung ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme Berücksichtigung in der Planbegründung</p>
21	<p>Die untere <b>Bodenschutzbehörde</b> m.H. teilt mit:</p>		
22	<p>Die von der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) zum derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet erfassten Altlastenverdachtsstandorte sind in den folgenden Tabellen zusammengefasst. Für folgende Standorte kann aufgrund der Nutzungsdauer ein Altlastenverdacht nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Hinweise Die Standorte sind Verdachtsfälle unabhängig davon, ob die Nutzung aktuell noch ausgeübt wird, insofern muss keine Überprüfung erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Text Stellungnahme				Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
23	<p>Örtlichkeit Gutenbergstraße 22 Gutenbergstraße 52 Liebigstraße 2-4 Mergenthaler Straße 12 Mergenthaler Straße 13-21 Mergenthaler Straße 14 Mergenthaler Straße 16</p>	<p>Bezeichnung / Branche ehem. Siebdruckerei/Werbeatelier Kunststoffverarbeitungsbetrieb Kfz-Werkstatt Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel Tankstelle, Kfz-Werkstatt Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel</p>	<p>relevanter Betriebszeitraum 1973 - heute 1980 - heute 1980 - heute 1979 - heute 1973 - heute 1982 - heute 1981 - heute</p>	<p>Diese Standorte sind bereits Bestandteil der Planhinweise und als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.</p>	<p>Kenntnisnahme Berücksichtigung auf der Umsetzungsebene (Ziff. 22-28)</p>
24	<p>Von Seiten der uBB bestehen auf Grund des Altlastenverdachts an den o.g. Standorten Bedenken. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind u.U. nicht gewährleistet, zudem besteht eine potentielle Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser. Gemäß dem Altlastenleitfaden des Landes Schleswig-Holstein können Historische Erkundungen und orientierende Untersuchungen den Altlastenverdacht aufklären. Zurzeit ist nicht absehbar, wann die uBB diese Untersuchungen an diesen Standorten durchführen kann.</p>			<p>Es handelt sich bei den genannten Verdachtsgrundstücken um derzeit bebaute Flächen, die einer Nutzung unterliegen und z.T. stark versiegelt sind. Für diese Flächen besteht im Zuge einer möglichen Neubebauung das Erfordernis weiterer Bodenuntersuchungen, um den theoretisch bestehenden Altlastenverdacht auszuräumen und ggfl. weitere Maßnahmen zu ergreifen, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
25	<p>Im Rahmen der Klärung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB kann aber der Planungsträger den Altlastenverdacht durch entsprechende Untersuchungen selbst aufklären.</p>			<p>Der Hinweis zu historischen Erkundungen wird zur Kenntnis genommen und bei möglichen Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
26	<p>Für folgende Standorte müsste bei geplanter sensiblerer Nutzung eine fachgutachterliche Neubewertung vorgenommen werden.</p>			<p>Es handelt sich um bestehende und bereits weitgehend versiegelte Gewerbe- und Einzelhandelsflächen. Im Baugenehmigungsverfahren werden ggfls. Einzelfallprüfungen erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
27	<p>Örtlichkeit Carl-Zeiss-Straße 1 Carl-Zeiss-Straße 15 Gutenbergstraße 50 Liebigstraße 3 Liebigstraße 9 Mergenthaler Straße 9 Mergenthaler Straße 18 Mergenthaler Straße 13-21</p>	<p>Bezeichnung / Branche Altmetallhandel Landmaschinen-/Kfz-Werkstatt Stahlbau Druckerei Motorradwerkstatt Kfz-Werkstatt Kfz-Werkstatt ehem. Chem. Reinigung</p>	<p>relevanter Betriebszeitraum 1974 - 1978 1973 - 1989 1979 - 1989 1978 - 1992 1997 - 2008 1985 - 1988 1980 - 1985 1979 - 2007</p>	<p>Die Planhinweise beinhalten einen allgemeinen Hinweis zum Thema Altlasten.  Die Tabelle mit den heute noch bewirtschafteten Grundstücken, sh. Zeile 23, ist zudem Bestandteil der Planhinweise</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
28	<p>Gemäß § 1 BBodSchG ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern („vorsorgender Bodenschutz“). Zum Schutz vor schadhaften Bodenverdichtungen sind unbefestigte Flächen (insbesondere Fahrwege) während der Baumaßnahmen mit Lastverteilungsplatten zu versehen. Spätere Grünflächen sind nach Möglichkeit weder zu befahren noch mit Auflasten zu versehen.</p>			<p>Die Planbegründung wird hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes ergänzt. (auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird verwiesen. Im Baugenehmigungsverfahren wird bei anstehenden Baumaßnahmen ein Bodenmanagement o.ä. vorgesehen.  Ergänzend wurden für den Bereich des Erdbeerberges (GE 5) aktuelle Bodenproben durchgeführt und mehrere Szenarien an Erdbewegungen durchgerechnet. Generell sind Bodenarbeiten unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten, der Witterungsbedingungen und bodenschonend</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf der Umsetzungsebene berücksichtigt.</p>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
		durchzuführen. Die geltenden Regelwerke sind dabei anzuwenden.	
29	Da das Plangebiet im Wasserschutzgebiet (Zone IIIA) liegt, hat Bodenmaterial, welches von außerhalb zur Einarbeitung in das Plangebiet eingebracht wird, die Anforderungen an die LAGA Einbauklasse 0 (Zuordnungswerte Z 0) zu erfüllen.	Die Art und mögliche Belastung der Böden wird im Zuge der konkreten Bauausführung ermittelt und gemäß den gesetzlichen Regelungen zum Abfallrecht behandelt bzw. einer sach- und fachgerechten Verwertung zugeführt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf der Umsetzungsebene berücksichtigt.
30	Sämtliches abgetragenes Bodenmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Die geltenden abfallrechtlichen sowie bodenschutzrechtlichen Anforderungen, u. a. nach § 12 BBodSchV oder LAGA M20, sind umzusetzen und bei möglichen Verwertungen von überschüssigen Bodenmaterial zu berücksichtigen.	Weitergehende Regelungen zu Angaben des Bodenverbleibs sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht zu treffen. Mit Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des Bodenschutzgesetzes ist die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.	Die Hinweise und Anregungen zum Bodenschutz während Erdarbeiten werden auf der Umsetzungsebene berücksichtigt.
31	Weiterhin gibt die UBB die folgenden Anregungen an die Bauplanung/-ausführung:	Die Anregungen zu den Nr. 31 -38 werden bei vorgesehenen Erdbauarbeiten berücksichtigt.	Kenntnisnahme
32	- Vermeidung des Anfalls von Bodenmaterial/Baggergut, Kalkulation von Aushubmengen		
33	- Vermeidung von Substratvermischung; getrennte Entnahme, Lagerung und Einbringung von Ober- und Unterbodenhorizonten (ggf. Einzäunung zum Schutz vor Befahrung und Abdeckung zum Schutz vor Erosion)		
34	- Zwischenlagerung von Bodenmaterial in Mieten von max. 2 m (Oberboden) oder 3 m (Unterboden) Höhe		
35	- Mieten sind zu profilieren und glätten und nicht innerhalb von Mulden anzulegen		
36	- Begrünung von Mieten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstaudenroggen, Lupine, Ölrettich) bei einer Lagerdauer über 6 Monaten		
37	- Bodenmaterial möglichst trocken schütten (Vermeidung anaerober Bedingungen in Mieten, Verdichtung, Vernässung und Stauwirkung)		
38	- Einsatz versickerungsfähiger Bodenbeläge (z.B. Rasengittersteine), zur Förderung der Grundwasserneubildung und Minimierung von Oberflächenabflüssen (Minderung von Erosion)		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
39	Für die Einhaltung der soeben genannten Punkte empfiehlt die UBB den Planenden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.	Die Flächen sind mit Ausnahme des „Erdbeer-berges“ weitgehend bebaut. Ein ganzheitliches Bodenschutzkonzept ist auf der Genehmigungsebene relevant, da sich mögliche Baumaßnahmen auf einzelne Grundstücke begrenzen werden. Notwendige Überprüfungen sind auf Ebene von Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.	Kenntnisnahme
40	Die <b>Brandschutzdienststelle</b> m.H. teilt mit:		
41	In der Begründung zum Bebauungsplan werden keine Aussagen zur Löschwasserversorgung getroffen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist in diesem Bereich eine Löschwassermenge nach der Technischen Regel „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW vorzuhalten. Hierfür können Löschteiche oder andere offene Gewässer, Zisternen, Bohrbrunnen oder Hydranten mit einem Höchstabstand untereinander dienen.	Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Seitens der Stadt werden die Bestimmungen des Brand-schutzes im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens überprüft.	Kenntnisnahme
42	<b>Weiteres Verfahren:</b>		
43	Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber dem jeweils vorhergehenden Verfahrensschritt. Versehen Sie bitte alle Entwurfsunterlagen mit dem Bearbeitungsstand.	Die Planunterlagen erhalten einen aktuellen Bearbeitungsstand. Das Verfahren ist mit Durchführung der beteiligungsverfahren §§ 3 (2) BauGB und 4 (2) BauGB vor der Planreife. Eine Kennzeichnung der Änderungen ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme Teilweise Berücksichtigung

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>06</b>	<b>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR), Hamburger Chaussee 25, 24220 Flintbek, mit Schreiben vom 13.01.2021</b>	
1	Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen kann zum B-Plan 69 „Kernbereich Ostseepark“ aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes nicht Stellung genommen werden, die die Lärmemissionen und Lärmimmissionen nicht hinreichend dargestellt werden.	<p>Wegen der durch die Rechtsprechung des BVerwG ausgelösten Schwierigkeiten wurde auf eine Festsetzung von Lärmkontingentierungen verzichtet. Mögliche Lösungsansätze sind für die einzelnen Betriebe im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren zu suchen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Ziel die Einzelhandelssituation vor Ort bestandssichernd und zukunftsorientiert sowie nachbarschaftsverträglich zu ordnen. Aus diesem Grund wurden sowohl die Verkaufsflächen wie auch die Baugrenzen weitgehend auf den Bestand begrenzt. Eine vom Bestand wesentlich abweichende bauliche Entwicklung ist somit nicht möglich.</p> <p>Eine Zuteilung von Lärmkontingenten ist aufgrund des Bestandsschutzes schwierig und wenig sachgerecht.</p> <p>Im B-Plangebiet existieren aufgrund der genehmigten Nutzungen derzeit keine wesentlich emittierenden Betriebe. Das Ziel des B-Planes ist eine Bestandssicherung des Einzelhandels mit Gewerbeflächen. Wesentlich produzierendes Gewerbe ist nicht vorhanden und aufgrund der Zielsetzung des B-Planes nicht zu erwarten.</p> <p>Im nachgelagerten Bauordnungsverfahren sind die sich dann ergebenden neuen Anordnungen an den Immissionsschutz neu zu prüfen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Berücksichtigung des anlagenbezogenen Immissionsschutzes erfolgt in den bauordnungsrechtlichen Verfahren.</p>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>10</b>	<b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover Schreiben vom 23.06.2020</b>	
1	In dem o. g. Plangebiet befinden sich Leitungen der HanseWerk AG und der Stadtwerke Kiel AG. Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten.	Hinweise sind im Rahmen der Objektplanungen bzw. bauordnungsrechtlichen Verfahren zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme
2	Weiterhin befindet sich in dem o. g. Plangebiet die verfüllte Bohrung „Preetz 7“ der Wintershall Dea Deutschland AG. Verfüllte Bohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden.		
3	Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten. Anderenfalls ist das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zu hören. Ich bitte Sie, sich mit dem o. g. Unternehmen in Verbindung zu setzen und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>10</b>	<b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover Schreiben vom 19.01.2021</b>	
1	In dem o. g. Plangebiet befinden sich Leitungen der HanseWerk AG und der Stadtwerke Kiel AG.	Die beiden TÖB's wurden am Verfahren beteiligt.	Kenntnisnahme
2	Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten.		Kenntnisnahme und Berücksichtigung auf der Umsetzungsebene
3	Weiterhin befindet sich in dem o. g. Plangebiet die verfüllte Bohrung „Preetz 7“ der Wintershall Dea Deutschland AG.	Die Wintershall Dea-Deutschland wurde im Verfahren zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, bisher ohne Rückmeldung.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung der Hinweise zu Ziff. 4-6 auf der Umsetzungsebene
4	Verfüllte Bohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden.		
5	Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten. Anderenfalls ist das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zu hören.		
6	Ich bitte Sie, sich mit den o. g. Unternehmen in Verbindung zu setzen und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>12</b>	<b>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Brockdorff-Tantzau-Str. 70, 24837 Schleswig, Schreiben vom 15.06.2020</b>	
1	Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.	Hinweis	Kenntnisnahme
2	Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.  Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.	Hinweise.  In Planunterlagen und Begründung aufnehmen.	Berücksichtigung
3	Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>12</b>	<b>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Brockdorff-Rantzau-Str. 70, 24837 Schleswig, Schreiben vom 20.01.2021</b>	
1	Unsere Stellungnahme vom 15.06.2020 wurde richtig in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Schwentinental übernommen.	.	Kenntnisnahme
2	Sie ist weiterhin gültig	Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Hinweise zu möglichen Funden von Kulturdenkmälern wurden in die Planhinweise und die Planbegründung aufgenommen. Es ergeben sich keine Anpassungen an den Planunterlagen.	

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>14</b>	<b>Industrie- und Handelskammer Kiel mit Schreiben vom 12.08.2020 (Fristverlängerung bis 10.08.2020)</b>	
1	Eine Überplanung der bislang planungsrechtlich vollkommen unregelmäßig Situation im Bereich Ostseepark begrüßen wir, dies entspricht unserer jahrelangen Forderung zur Schaffung einer tragfähigen Rechtsgrundlage im Hinblick auf die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit. Eine Klarstellung der Planungssituation bedeutet für Unternehmen wie auch die Zentralen Orte mehr Planungs- wie auch Investitionssicherheit. Denn bekanntermaßen handelt es sich beim Ostseepark um eine der größten nicht überplanten Einzelhandelsagglomerationen der Bundesrepublik Deutschland mit einer Verkaufsfläche von 86.125 m <sup>2</sup> (lt. Planungsunterlagen Stand 2018). Dies spiegelt sich auch in der Zentralitätskennziffer für die Stadt Schwentinental als Stadtrandkern II. Ordnung, die das Ausmaß der Einzelhandelsfunktion weit oberhalb der landesplanerischen Funktionsobergrenzen zeigt.	Hinweise	Kenntnisnahme
2	Die Ausgestaltung der Planung findet allerdings nicht unsere uneingeschränkte Zustimmung. Neben der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit sehen wir für die Planungs- und Investitionssicherheit insbesondere die Klarheit, Nachvollziehbarkeit und nachhaltige Überprüfbarkeit der planerischen Rahmenbedingungen als entscheidend für alle betroffenen Akteure und Planungsadressaten an, welche die vorgelegten Planungen allerdings vermissen lassen. Dies gilt gerade angesichts der Komplexität der Planung. Auf unsere Bedenken wollen wir deshalb im Folgenden konkreter eingehen.	Hinweis	Kenntnisnahme
3	Grobzüge der Planung Erklärtes Ziel der vorgelegten Planung ist, unter Einhaltung des Anpassungsverlangens Entwicklungsspielräume unter gleichzeitiger Berücksichtigung der gemeindenachbarlichen Belange zu ermöglichen. Dazu sollen verschiedene Flexibilisierungsansätze dienen (erweiterter Bestandschutz, Nachnutzung, Umnutzung, Umwandlung, Transferregelung), um den privaten Belangen der Gewerbetreibenden und Grundeigentümern Rechnung zu tragen.	Hinweis Der B-Plan ermöglicht keine Entwicklungsspielräume unter Einhaltung des Anpassungsverlangens, sondern setzt lediglich die mit dem Anpassungsverlangen zu vereinbarenden maximalen Entwicklungsmöglichkeiten um. Über das Anpassungsverlangen hinaus begrenzt der B-Plan - wegen des ansonsten nicht zu lösenden Problems der auswirkungsrelevanten Randsortimente (vgl. Schluss-Gutachten Büro Dr. Acocella, Kap. 5.4.4) - sogar die nach dem Anpassungsverlangen gegebenen Entwicklungsspielräume für bestehende Betriebe mit auswirkungsrelevantem Hauptsortiment sowie die Möglichkeit einer Ansiedlung weiterer Betriebe mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment.	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>4 Die Konformität mit der Intention des Anpassungsverlangens ist insofern Bewertungsmaßstab für die genannte Zielsetzung des Planes, solche weiterreichenden Nutzungsänderungen zu ermöglichen.</p> <p>Wie gerichtlich im Rahmen des Anpassungsverlangens festgestellt wurde, überschreitet der im Ostseepark vorhandene Einzelhandelsbestand der raumordnerischen Zielsetzung. Demzufolge soll der zentrenrelevante Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen werden, Ausnahmen können bestandsbezogen sowie eine Arrondierung und Erweiterung bis zu 5 % der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zulassen werden.</p>	Hinweis	Kenntnisnahme
<p>5 Eine solche ausnahmsweise Möglichkeit einer Bestandssicherung mit geringfügigen Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten sehen wir in der jetzigen Planung weniger realisiert als eine Bestandsfestigung des heutigen Umfangs mit weiterreichende Vitalisierungsmöglichkeiten, die allerdings mit den vorliegenden Unterlagen nicht abschließend eingeschätzt werden können. Dass mit der Planung insofern auch eine Festigung des Ostseeparks als Einzelhandels-Standort an dem als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft Standortkommune stattfinden soll, zeigt sowohl die sich im F-Plan umfangreichen Neuausweisung als Einzelhandelsflächen anstelle der bisherigen Gewerbeflächen-Ausweisung (Sondergebiete für nicht auswirkungsrelevanten großflächigen Einzelhandel und Gewerbe) wie auch den Festsetzungen im Bebauungsplan. Diese setzen einen ausnahmsweise möglichen Bestand - über einen baurechtlichen Bestandschutz hinaus - als generelle Festsetzung um. Mit den - auf Grundlage der Bestandssituation und der hergeleiteten Erweiterungen - getroffenen Festsetzung setzt sich die Festigung der Einzelhandelssituation damit auch auf Ebene des Bebauungsplanes fort. Mit diesen Entwicklungsspielräumen werden damit umfangreiche Möglichkeiten geschaffen, um eine Nutzung in diesem Umfang auch weiterhin aktiv zu ermöglichen. Auch wenn wir im Grundsatz der gerichtlich eingeräumten Möglichkeit einer ausnahmsweise geringfügigen Erweiterung nichts entgegensetzen können, sehen wir den Umfang an Vitalisierungsoptionen kritisch. Auch eine weitere Ausdehnung von großflächigem nicht-auswirkungsrelevanten Einzelhandel ist im Hinblick auf die raumordnerische Verträglichkeit problematisch.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dem landesplanerischen Anpassungsverlangen und die daraus möglichen Auswirkungen im Hinblick auf eine Verträglichkeit nach § 2 Abs. 2 BauGB sind in der Verträglichkeitsuntersuchung erfasst und bewertet.</p> <p>Der B-Plan ermöglicht keine Entwicklungsspielräume unter Einhaltung des Anpassungsverlangens, sondern setzt lediglich die mit dem Anpassungsverlangen zu vereinbarenden maximalen Entwicklungsmöglichkeiten um.</p> <p>Nochmals ist darauf hinzuweisen, dass der B-Plan über das Anpassungsverlangen hinaus sogar die nach dem Anpassungsverlangen gegebenen Entwicklungsspielräume für bestehende Betriebe mit auswirkungsrelevantem Hauptsortiment begrenzt sowie die Möglichkeit einer Ansiedlung weiterer Betriebe mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment ausschließt.</p>	Die grundlegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten.
<p>6 Bevor wir inhaltlich genauer auf die Bestandssituation und im Weiteren auf die Entwicklungsperspektiven eingehen, wollen wir vorweggenommen nochmals den Aspekt der Planungssicherheit als wichtigen Maßstab für unsere Einschätzung unterstreichen:</p>	Hinweis	Kenntnisnahme

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
7	<p>Entscheidend - gerade angesichts der Komplexität der Planung - ist für die Wirtschaftsakteure wie auch kommunale Ebene die Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Planung. Diese hängt - neben einer rechtssicheren Umsetzung - auch von einer nachvollziehbaren Datengrundlage, klaren Festsetzungen wie auch eine Einheitlichkeit und Konsistenz der verwendeten Begrifflichkeiten ab. Hier sehen wir allerdings grundsätzlichen Nachbesserungsbedarf, insbesondere auch bei folgenden Aspekten:</p>	Hinweis	Kenntnisnahme
8	<p>• Randsortimente:</p> <p>Der Begriff der „Randsortimente“ ist im Rechtsgebrauch für zentrenrelevante Sortimente im wechselhaften, funktionellen Zusammenhang mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gebräuchlich. Dazu verweisen wir beispielhaft auf das Urteil des OVG NRW (22.06.1998 - 7 a D 108/96.NE), dem sich weitere Obergerichte angeschlossen haben, wie auch das BVerwG. Dagegen ist der Begriff „Randsortimente“ in den Planungsunterlagen anders definiert, und zwar als diejenigen Sortimente, die nicht festgesetzt sind“. Diesen Ansatz sehen wir kritisch, da auch eine Begründung, warum von dem von Anpassungsverlangen verwendeten und intendierten Begrifflichkeit der „Randsortimente“ mit funktionalem Bezug zum Kernsortiment überhaupt abgewichen wird, für uns nicht nachvollziehbar ist, insbesondere da weitere Umschichtungsmöglichkeiten resultieren (auf die wir im Folgenden noch eingehen werden). Sofern ein solcher Ansatz erforderlich wäre, wäre eine entsprechende abgrenzbare und klare Benennung geboten. Unklarheiten bestehen aktuell zwischen (und teils auch innerhalb) Verträglichkeitsgutachten), Begründungstext und Tabellen-Anhang.</p>	<p>Ausgangspunkt für die spezielle Definition der Randsortimente im hier vorliegenden Bebauungsplan ist der Bestandschutz für die vorhandenen Betriebe aufgrund der erteilten Baugenehmigungen. Dort sind die typischerweise als Randsortimente bezeichneten Waren nicht als solche genehmigt. Sie können nicht durch den Bebauungsplan einschränkend zu Randsortimenten zurückgestuft werden.</p> <p>Es erfolgte bewusst eine vorhabenspezifische Neudefinition einzelner Begrifflichkeiten, um der komplexen Einzelhandelsstruktur bei der Umsetzung des Anpassungsverlangens gerecht zu werden. Dieser Möglichkeit stehen rechtliche Bedenken nicht entgegen, wenn es zu eindeutigen Begriffsbestimmungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen kommt. Das ist in diesem Fall erfolgt.</p> <p>Die Verträglichkeitsuntersuchung wird für die Offenlage nach § 3 Absatz 2 BauGB und Beteiligung nach § 4 Abs. 2 zusammenfassend aktualisiert ("Schluss-Gutachten"), auch um Unklarheiten zwischen den Planungsunterlagen und der Verträglichkeitsuntersuchung zu beseitigen.</p>	Den Anregungen wird in Teilen gefolgt.
9	<p><b>Verkaufsflächenzahlen:</b></p> <p>Im Hinblick auf die Rechtssicherheit der Planung haben wir zudem Fragen bezüglich einer Festsetzung von sortimentsspezifischen Verkaufsflächenzahlen. Die Verwendung von Verkaufsflächenzahlen setzt unseres Wissens nach voraus, dass mit ihr das Störpotential und damit die Betriebseigenschaft des konkret zugelassenen Einzelhandelsbetriebs geregelt wird. Wegen der Schwierigkeit, Einzelhandelsbetriebe anhand des jeweiligen Verhältnisses der Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche betrieblich zu typisieren, besteht die Rechtsauffassung, dass mit dem Instrument der Verkaufsflächenzahl behutsam umzugehen sei (Bischopink ZfBR 2010, ZfBR Jahr 2010 Seite 223 (ZfBR Jahr 2010 227 f.)).</p>	<p>Die Verkaufsfläche stellt nach allgemeiner Ansicht im Sondergebiet eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dar. Eine gebietsbezogene Verkaufsflächenfestsetzung ist ausschließlich über eine Verkaufsflächenzahl rechtmäßiger Weise zu erreichen. Sie steht in Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes. Von einem „behutsamen“ Umgang mit dem Instrument der Verkaufsflächenzahl geht die Stadt aus.</p>	Der Anregung, auf die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen zu verzichten, wird nicht gefolgt.

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>10 Sofern sortimentspezifische Verkaufsflächenzahlen vor diesem Hintergrund rechts-sicher verwendet werden können, ist angesichts dieses in der Praxis üblichen Vor-gehens die Nachvollziehbarkeit (wie auch die Überprüfbarkeit) der Planungen und Festsetzungen zu gewährleisten. Entsprechend wären aus unserer Sicht die Pla-nungsunterlagen bezüglich konsistenter Begrifflichkeiten zu bereinigen, die relevan-ten Bezugsgrößen der Berechnung der Verkaufsflächen- und Sortimentsaufteilung aufzunehmen und die entsprechenden Flächenaufteilungen auch in Quadratmeter-Angaben nachvollziehbar darzulegen.</p>	<p>Die Unterlagen werden hierzu ergänzt. Die Dar-stellung der Verkaufsflächenzahlen in Verkaufsflä-chen einschließlich erforderlicher Anpassungen und Aktualisierungen dient der Übersichtlichkeit und erfolgt in einer Anlage zur Planbegründung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>11 Im Hinblick auf die Nachvollziehbarkeit der Planungsunterlagen wollen wir ergänzen, dass ggf. auch Beispiele (wie dies im Kontext der Umwandlung von Haupt- in Rand-sortimente begrüßenswerterweise gemacht wurde) auch an anderer Stelle für eine bessere Verständlichkeit beim Planungsadressaten sorgen können.</p>	<p>Beispiele für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in einer Anlage zur Planbegründung aufgenommen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>12 <b>Bestandssituation</b>  Wie bereits angesprochen, bezieht sich die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Be-standsregelung im Anpassungsverlangen nur auf die genehmigte tatsächliche und aktuell noch ausgeübte Nutzung (bei Leerstand nur, wenn für die zuletzt ausgeübte Nutzung noch Bestandsschutz besteht). Insofern liefert die Bestandsnutzung und der Einschätzung des Bestandsschutzes die Grundlage für die weitere Einschätzung.</p>	<p>Dieses ist auch Grundlage des vorgelegten Pla-nungskonzeptes. In der Verträglichkeitsuntersu-chung (vgl. Schluss-Gutachten, Kap. 5, insbes. 5.1-5.3) ist nachvollziehbar dargelegt, welcher Be-stand im Ostseepark zugrunde zu legen ist. In Kap. 5.4 werden die möglichen Erweiterungen dargestellt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genom-men.</p>
<p>13 Ohne die Analyse der Bestandssituation an dieser Stelle weiter hinterfragen zu wol-len, sehen wir allerdings den Umgang mit nicht ausgeschöpften Verkaufsflächen kri-tisch. Dem Anpassungsverlangen, das auf die tatsächliche ausgeübte Nutzung ab-stellt, können wir nicht entnehmen, dass auch diese nicht ausgeschöpften Geneh-migungsflächen einer planerischen Bestandsregelung unterliegen sollen. Deshalb kön-nen wir nicht nachvollziehen, dass auch diese nicht ausgeschöpften Verkaufsflächen dem tatsächlichen Bestand zugeordnet wurden und somit (inklusive Erweiterungsmöglichkeiten) weitere 2.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt werden sollen.</p>	<p>Soweit Baugenehmigungen für Einzelhandelsnut-zungen vorliegen und Teile davon zurzeit nicht ausgeschöpft sind, wurde die baugenehmigte Flä-che als Grundlage für die Beurteilung der Be-standssituation genutzt. Das ergibt sich auch aus der Systematik des Anpassungsverlangens. Zwi-schenzeitlich hat sich diese Erweiterungsmöglich-keit auf gut 2.400 m<sup>2</sup> VKF reduziert, von denen rd. 1.225 m<sup>2</sup> VKF auf auswirkungsrelevante Sorti-mente entfallen, von denen wiederum rd. 1.015 m<sup>2</sup> VKF auf der Grundlage der Baugenehmigungen sortimentsgenau auf Sondergebiete verteilt wur-den (Schluss-Gutachten, Kap. 5.2).</p>	<p>Die dargelegte Regelung zur Erfassung der Bestandsnutzung unabhängig von der tatsächlich genutzten Baufläche wird beibehalten.</p>
<p>14 <b>Entwicklungsperspektiven und Erweiterungsspielräume</b>  Entscheidend für die Beurteilung der Erweiterungsspielräume (über die vom Anpas-sungsverlangen ausnahmsweise genannten Spielraum hinaus) muss die Vermeidung von Funktionsstörung zentraler Versorgungsbereiche sowie die raumordneri-sche Verträglichkeit im Rahmen der zentralörtlichen Funktion sein.</p>	<p>Hinweis</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>15 Auf Basis des vom Gutachter erfassten Bestands werden im Verträglichkeitsgutachten aus dem Anpassungsverlangen eine Erweiterung von insgesamt 8.100 m<sup>2</sup> abgeleitet - dabei noch nicht berücksichtigt ist allerdings die Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente bei neuen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Eine solche Erweiterung von insgesamt knapp 10 % der heutigen Fläche wirkt bereits in dieser Dimension Fragen im Hinblick auf die Intention des Anpassungsverlangens auf, das im Grundsatz einen Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente vorsieht.</p>	<p>Im Schluss-Gutachten hat sich der Wert bezogen auf die auswirkungsrelevanten Sortimente auf rd. 13.780 m<sup>2</sup> VKF erhöht: Maximal um diesen Wert kann die gesamte Verkaufsfläche auswirkungsrelevanter Sortimente im Ostseepark zunehmen.</p> <p>Da der B-Plan keine neuen Betriebe ermöglicht, kann dieser Wert nicht überschritten werden.</p> <p>Tatsächlich wird dieser Wert deutlich unterschritten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht alle Betriebe werden bei sämtlichen auswirkungsrelevanten Sortimenten die maximal ermöglichte Erweiterung um 5% ausschöpfen,</li> <li>• u.U. werden nicht alle derzeit ungenutzten genehmigten Verkaufsflächen realisiert,</li> <li>• insbesondere aber werden sicherlich nicht alle Betriebe die Möglichkeit, 10% ihrer Verkaufsfläche mit auswirkungsrelevanten Randsortimenten belegen.</li> </ul> <p>Selbst für den Maximalwert von knapp 14.000 m<sup>2</sup> VKF weist die Verträglichkeitsuntersuchung nach, dass eine Verträglichkeit gegeben ist (Kap. 7.4 sowie 8.2, insbes. Kap. 8.2.3).</p> <p>Zwar wird dargelegt, dass in einzelnen Sortimenten eine Überschreitung der verträglichen Erweiterung nicht auszuschließen ist, eine solche aber unwahrscheinlich ist, wobei ergänzend zu beachten ist, dass der Ostseepark nicht ein Vorhaben (sondern eine Vielzahl einzelner Vorhaben) ist und dass insbesondere alternative Festsetzungen aus rechtlichen Gründen ausscheiden (Kap. 8.2.4).</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme/Abwägung zu Nr. 2 Landesplanung verwiesen.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>15a Über diesen umfangreichen Handlungsspielraum hinaus sieht die Planung allerdings noch weitere Erweiterungsspielräume vor, die wir in dieser Form nicht vertreten können. Deren Umfang beruht auf einer Ermittlung eines weiteren möglichen Verkaufsflächen-Zuwachs (insgesamt 31.000 m<sup>2</sup>) als Grundlage für Flexibilisierungsoptionen. Diesen sehen wir allerdings kritisch:</p>	<p>Weitere Erweiterungsspielräume eröffnet der B-Plan nicht - insbesondere keine zusätzliche Erweiterung um 31.000 m<sup>2</sup> VKF. Insgesamt kann die Verkaufsfläche im Ostseepark um maximal 13.475 m<sup>2</sup> zunehmen, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alle Betriebe um 5% erweitern,</li> <li>• alle derzeit ungenutzten genehmigten Verkaufsflächen realisiert werden und</li> <li>• der bestandsgeschützte Leerstand mit der maximal zulässigen Fläche realisiert wird.</li> </ul>	
<p>16 Angesichts der auch gerichtlichen Bestätigung der Unverträglichkeit des bisherigen Bestandes ist aus unserer Sicht die bereits eingetroffenen Vorschädigung in den angrenzenden Zentralen Orten dabei nicht ausreichend berücksichtigt. Der gewählte, iterative Ansatz zur Ableitung eines weiteren verträglichen Verkaufsflächenumfang, der zukünftige Umsatzumverteilungswirkungen von bis zu 7 % bzw. 10 % in Kauf nimmt, wird dem nicht gerecht. Im Hinblick auf die Entwicklungsperspektiven der angrenzenden Zentralen Orte halten wir diesen Ansatz angesichts der Entwicklung in den Innenstädten und Ortszentren - die sich durch die Krise und einen sich beschleunigenden Strukturwandel im Handel weiterzuspitzen wird - für zu weitgehend.</p>	<p>Zur Vorschädigung sei auf die Abwägung zur Stellungnahme des Kreises Plön (Ifd. Nr. 05), Ordnungsnummer 5 verwiesen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Anpassungsverlangens und des gemeindenachbarlichen Rücksichtnahmegebots des § 2 Abs. 2 BauGB. Das Verträglichkeitsgutachten weist nach, dass keine unzulässigen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche zu erwarten sind.</p>	<p>Der Anregungen, die Entwicklungsspielräume des Ostseeparks weiter zu verringern, wird nicht gefolgt.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p><b>17 Umnutzungen</b></p> <p>Eine Reduktion auswirkungsrelevanter Sortimente ist gerade im Hinblick auf den Schutz benachbarter zentraler Versorgungsbereich angesichts der festgestellten Unverträglichkeit grundsätzlich zu begrüßen. Dazu kann eine Umnutzung von auswirkungsrelevanten hin zu nicht-auswirkungsrelevanten Sortimenten in der Konsequenz beitragen, eine solche Wirkung entfaltet allerdings eine ebenfalls vorgesehene Umnutzung von nicht-auswirkungsrelevanten zu anderen nicht-auswirkungsrelevanten Sortimenten nicht. Bei allen Umnutzungsoptionen muss allerdings auch berücksichtigt werden, dass auch städtebaulich nicht auswirkungsrelevante Sortimente (wie der Gutachter dies auch als Formulierung vorgeschlagen hat) durchaus erhebliche raumordnerische Auswirkungen nach sich ziehen können, gerade auch angesichts der erheblichen Bestände auch in diesem Sortimentsbereich.</p>	<p>In der Tat ist die durch den B-Plan ebenfalls ermöglichte Umnutzung von nicht auswirkungsrelevanten zu anderen nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten nicht mit einer Reduktion auswirkungsrelevanter Sortimente verbunden. Allerdings ergibt sich aus dem Anpassungsverlangen keine Begründung für eine Verhinderung einer solchen Umnutzung.</p> <p>Gerade wenn aber eine im anderen Fall mit der Reduktion auswirkungsrelevanter Sortimente verbundene Umnutzung "grundsätzlich zu begrüßen" ist, stellt sich die Frage nach den Hürden für eine solche Umnutzung.</p> <p>Im Rahmen der Vorbereitung des Rechtsverfahrens zur Aufstellung des B-Plans ist die Frage aufgeworfen worden, ob für einzelne Umnutzungen - auch für Umnutzungen von einem nicht auswirkungsrelevanten Sortiment in ein anderes nicht auswirkungsrelevantes Sortiment - eine "Unbedenklichkeitsschwelle" abgeleitet werden kann, um den bei solchen Umnutzungen erforderlichen Untersuchungsaufwand zu reduzieren. Dazu wurde ein Vorschlag für sicher verträgliche einzelne Umnutzungen erarbeitet und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Dabei wird im Schluss-Gutachten des Büros Dr. Acocella (Kap. 8.1) auch dargelegt, dass eine Unverträglichkeit selbst bei mehrfacher Nutzung hin zum gleichen Sortiment als äußerst unwahrscheinlich anzusehen ist, sodass - anders als bei einer Umnutzung in einem Zug - von einer Verträglichkeit ausgegangen werden kann.</p> <p>Bei Umnutzungen, die diese Schwellenwerte überschreiten, bedarf es eines vorhabensspezifischen Verträglichkeitsgutachtens. Die Gesamtverkaufsfläche darf sich auch bei Überschreitung der Umnutzungsschwellenwerte nicht erhöhen.</p> <p>Diese Anpassung wurde gegenüber der Vorentwurfssfassung vorgenommen.</p>	<p>Der Anregung, bei den Umnutzungen erhebliche negative raumordnerische Auswirkungen auszuschließen, wird durch diese Regelungen nachgekommen.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
18	Auch wenn wir also die Überlegung einer Umnutzung in Richtung nicht auswirkungs-relevanter Sortimente im Grundsatz nachvollziehen können, haben wir in der Gesamtschau durchaus auch Bedenken hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung und dem Umfang der vorgesehenen Umnutzungsmöglichkeiten:	Hinweis	Kenntnisnahme
19	Umnutzungen sollen der Planung zufolge im Rahmen der sogenannten Umnutzungsgrenzen (siehe 1.1.2.1) ohne weitere Verträglichkeitsnachweise möglich sein. Diese Umnutzungsgrenzen sehen wir allerdings kritisch. Denn diese Umnutzungsschwellen resultieren aus der Herleitung einer insgesamt für angrenzende zentrale Orte bzw. zentrale Versorgungsbereiche als verträglich eingestufte Erweiterung des Ostseeparks, die wir - wie bereits dargelegt - kritisch sehen.	Die entwickelten Schwellenwerte wurden bewusst so niedrig angesetzt, dass sich daraus keine unverträglichen Auswirkungen ableiten lassen. Neben den konkret für Erweiterungen im Ostseepark abgeleiteten Ergebnissen wurden für die Maximalwerte Erfahrungswerte des Büros Dr. Acocella sowie die in Kap. 8.1 des Schluss-Gutachtens aufgeführten Quellen herangezogen, die bereits in der zusammenfassenden Stellungnahme des Büros Dr. Acocella vom Februar 2020 aufgeführt waren. Auch die von den baden-württembergischen IHKS veröffentlichten Daten - Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/ 2019 Baden-Württemberg - legen nahe, dass angesichts der Mindestbetriebsgrößen solche Umnutzungen eher selten eintreten werden, sodass üblicherweise im Einzelfall die Verträglichkeit nachzuweisen ist.	Angesichts der festgesetzten Maximalwerte, bis zu denen Umnutzungen auch ohne Einzelnachweis der Verträglichkeit ermöglicht werden, sind erhebliche negative raumordnerische Auswirkungen äußerst unwahrscheinlich.
20	Hinzu kommt, dass gerade bei mehreren Umnutzungen eine Kumulation an Effekten entsteht. Wie auch das Gutachterbüro im Verträglichkeitsgutachten darlegt, wäre eine Umnutzung in einem Zug unverträglich, vorrangig im Hinblick auf Beeinträchtigungen der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion sowie der verbrauchernahen Versorgung. Gerade angesichts der zunehmenden Transformation im Einzelhandel - verstärkt durch die jetzige Krise - können bei neuen Konzepten solche kumulativen Vorhaben aus unserer Sicht nicht ausgeschlossen werden. Erhebliche negative Auswirkungen gerade im Hinblick auf die raumordnerische Bedeutung können demnach nicht ausgeschlossen werden.	Der Gutachter verweist darauf, dass eine Umnutzung des Ostseeparks in einem Zuge unverträglich ist. Dass dieses Szenario in naher Zukunft eintreten wird, ist mehr als unwahrscheinlich. Wahrscheinlicher ist, dass es vereinzelt Umnutzungswünsche geben wird, die den Verträglichkeitsrahmen nicht sprengen werden.	Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Festsetzungen nicht zu Unverträglichkeiten kommen wird. Der Anregung, die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten weiter einzuschränken, wird nicht entsprochen.

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>21 Kritische Effekte können sich aus unserer Sicht darüber hinaus auch dadurch ergeben, dass - bei entsprechenden Verträglichkeitsnachweisen - auch Umnutzungen über die genannten Schwellenwerte ermöglicht werden wollen, durch die sogar die jeweils zulässige Gesamtverkaufsfläche weiter überschritten werden kann. Solchen weitgehenden Flächenzuwachs können wir nicht aus den Anpassungsverlangen ableiten und sehen diesen deshalb als nicht vertretbar an.</p>	<p>Aus dem Anpassungsverlangen ergibt sich keine Erforderlichkeit einer Begrenzung des Ostseeparks insgesamt: Begrenzungen gibt das Anpassungsverlangen nur für zentrenrelevante/ auswirkungsrelevante Sortimente vor.</p> <p>Dennoch begrenzt der B-Plan auch die Entwicklungsspielräume für bestehende Betriebe mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment und schließt eine Ansiedlung weiterer Betriebe mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment aus. Aus dem gleichen Grund soll auch bei den Umnutzungen keine Überschreitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche erfolgen.</p> <p>Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die IHK selbst eine mit Umnutzungen auswirkungsrelevanter Sortimente zu nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten als "grundsätzlich zu begrüßen" einschätzt.</p>	<p>Der Anregung wird insoweit gefolgt, als eine Überschreitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche bei einer Umnutzung nicht mehr ermöglicht wird.</p>
<p>22 Die kritischen Auswirkungen einer solchen Regelung lässt sich beispielhaft am Umgang mit dem Sondergebiet 1 (Max Bahr) aufzeigen, die einer weitergehenden Prüfung der einzelnen Sondergebiete vorweggenommen sei. Genehmigt ist aktuell ein Verkaufsflächenumfang von 5.600 m<sup>2</sup>, für die Neuplanung - im Sortimentsbereich Möbel - wird von einer Verkaufsfläche von 6.200 m<sup>2</sup> ausgegangen (zudem folgender Hinweis zur Nachvollziehbarkeit: bei der Nennung einer Festsetzung von 6.510 m<sup>2</sup> scheint ein Erweiterungsspielraum von 5 % irrtümlich doppelt inkludiert). Für sich genommen wäre eine solche Entwicklung in einem Stadtrandkern II. Ordnung nicht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben, eine Verträglichkeit ist insofern nicht zweifelsfrei gegeben. Dass Umnutzungsoptionen Flexibilisierungen in diesem Ausmaß ermöglichen, bestätigt unsere Kritik an diesem Instrument.</p>	<p>Während ursprünglich von einem genehmigten Bestand von 5.600 m<sup>2</sup> VKF ausgegangen wurde (so auch Verträglichkeitsuntersuchung, Kap. 5.3), ist inzwischen von einem genehmigten Bestand von gut 6.430 m<sup>2</sup> VKF auszugehen.</p> <p>Die Gesamtverkaufsfläche wird im Baugebiet SO 1 deshalb mit 6.754 m<sup>2</sup> festgesetzt.</p> <p>Berücksichtigt werden hier der Bestandsschutz und die Möglichkeit einer Umnutzung. Grundlage dazu sind konkrete Entwicklungsabsichten, für die ein separates Verträglichkeitsgutachten vorliegt.</p> <p>Fraglos steht der gesamte Ostseepark nicht in Übereinstimmung mit der Einordnung der Stadt Schwentinental als Stadtrandkern II. Ordnung, der Bestand an Einzelhandelsflächen zuzüglich einer Erweiterung um 5 % wird jedoch gerichtlich anerkannt und nicht in Frage gestellt.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Festsetzungen nicht zu Unverträglichkeiten kommen wird. Der Anregung, die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten weiter einzuschränken, wird nicht entsprochen.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p><b>23 Haupt- und Randsortimente</b></p> <p>Wie bereits erwähnt, ist aus Gründen der Transparenz und Nachvollziehbarkeit eine entsprechende konsistente und verständliche Verwendung der zugrundeliegenden Begrifflichkeiten entscheidend. Mit der neuen Begriffsinterpretation von Randsortimenten wird unserem Verständnis nach auch eine andere Ausformung bzw. eine Erweiterung des möglichen Entwicklungsspielraum geschaffen, als im Anpassungsverlangen intendiert. Ohne weitere Klarstellung in den Planungsunterlagen erscheinen die resultierenden Effekte zudem schwer greifbar. Auch wenn wir im Folgenden den Versuch unternehmen, diesen Aspekt für eine bessere Verständlichkeit genauer zu beleuchten, sehen wir für die weitere Planung die Notwendigkeit des Planungsträgers, diesbezüglich für eine bessere Verständlichkeit zu sorgen:</p>	<p>Der B-Plan fasst unter Ziff. 1.0 Definitionen der verwendeten Begriffe zusammen. Dies dient der Transparenz und einer konsistenten und verständlichen Verwendung der zugrundeliegenden Begrifflichkeiten.</p> <p>Soweit Ergänzungen der Begrifflichkeiten erforderlich sind, werden diese vorgenommen. Dieses erfolgt in der Planbegründung und dem Schlussgutachten, das insbesondere auch im Hinblick auf die Konsistenz der Begrifflichkeiten mit den Definitionen des B-Plans erarbeitet wurde.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>24 Das Anpassungsverlangen stellt - für den Ausnahmefall - auf einen maximalen Umfang von 10 % zentrenrelevanter Sortimente im Zusammenhang mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ab; im Rechtsgebrauch werden diese zentrenrelevanten Sortimente üblicherweise als Randsortimente bezeichnet. Entsprechend der gewählten Auslegung scheinen allerdings dagegen - bei Festsetzung aller aktuell bestehenden Nutzungen (inklusive vorhandener auswirkungsrelevante Sortimente und einschließlich 5 %-Erweiterungsspielraum) als Bestand - nun jegliche neue „nicht festgesetzte“, also auch auswirkungsrelevante Sortimente unter dem Begriff „Randsortimente“ auf 10 % der Gesamt- Verkaufsfläche ermöglicht zu werden. Diese damit eröffnete Möglichkeiten von Sortimentsverschiebungen in Richtung auswirkungsrelevanter Sortimente ergibt sich demnach nicht aus der Intention des Anpassungsverlangens. Zur Begrenzung der sich dadurch ergebenden nachteiligen Effekte erscheint eine Begrenzung der einzelnen neuen „nicht festgesetzten“ Sortimente auf jeweils 4 % der Gesamtverkaufsfläche (sowie in der Summe aller neuen Sortimente auf 10 %) nicht ausreichend, insbesondere da keine weitere Kontrollmöglichkeit über die kumulierte Sortimentszusammensetzung besteht.</p>	<p>Für das Bauleitplanverfahren B-69 „Kernbereich Ostseepark“ wurden die Begriffe Haupt- und Randsortiment neu definiert, um mit der Vielzahl und auch den unterschiedlichen Flächenanteilen der Bestandssortimente „umgehen“ zu können. So kann ein Sortiment, bezogen auf alle Betriebe im Ostseepark, sowohl Haupt- als auch Randsortiment sein. Sie können als Haupt- oder Randsortiment sowohl auswirkungsrelevant als auch nicht auswirkungsrelevant sein.</p> <p>Hauptsortimente sind nach der ausdrücklichen Definition dieses Bebauungsplans (Ziff. 1.0.1 der Festsetzungen) alle im jeweiligen Sondergebiet vorhandenen und deshalb festgesetzten Sortimente, unabhängig von deren Zuordnung zu auswirkungsrelevanten oder nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten. Sie werden in der jeweils vorhandenen Verkaufsflächengröße zuzüglich 5% Erweiterungsfläche festgesetzt; die Summe aller Verkaufsflächen + 5% ergibt die jeweils zulässige <u>Gesamtverkaufsfläche</u>.</p> <p>Die Festsetzung aller vorhandenen Sortimente als Hauptsortimente dient der Abgrenzung zu den Randsortimenten. Die Abgrenzung ist erforderlich, weil nach dem Anpassungsverlangen auswirkungsrelevante Hauptsortimente um 5% erweitert werden dürfen und Randsortimente 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen können. Randsortimente können nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans (nur) all jene Sortimente sein, die im jeweiligen Sondergebiet nicht festgesetzt sind.</p> <p>Insgesamt berücksichtigt das System der Festsetzungen den Bestand und die aus dem Anpassungsverlangen resultierenden Entwicklungsmöglichkeiten.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Festsetzungen nicht zu Unverträglichkeiten kommen wird. Der Anregung, die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten weiter einzuschränken, wird nicht entsprochen.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
		<p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Anpassungsverlangen keinerlei Regelung für Randsortimente in Betrieben mit auswirkungsrelevantem Hauptsortiment trifft. Im Hinblick auf eine Gleichbehandlung und auch im Hinblick auf die Vermeidung nicht mehr quantifizierbarer auswirkungsrelevanter Randsortimente begrenzt der B-Plan auch auswirkungsrelevante Randsortimente in Betrieben mit auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten.</p>	
25	<p>Wir befürchten - insbesondere in der Kumulation - durchaus nachteilige Folgen, selbst wenn die Planung bei einer solchen Umschichtung die Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche vorsieht. Wie bereits angesprochen, wäre aber aus unserer Sicht zunächst ein Ansatz für den Umgang mit Randsortimenten im Hinblick auf die Intention des Anpassungsverlangens nachvollziehbar abzuleiten. In diesem Zusammenhang weisen wir zudem darauf hin, dass der üblicherweise bei nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten geforderte funktionale Zusammenhang eines Randsortiments nicht nur aus dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes zu begründen ist, sondern sich entsprechend der rechtsgebräuchlichen Verwendung auch aus der Intention des Anpassungsverlangens ergibt.</p>	<p>Durch die verwendete Festsetzungssystematik werden die befürchteten Folgen unterbunden. Soweit der Ansatz für den Umgang mit Randsortimenten im Hinblick auf die Intention des Anpassungsverlangens nicht ausreichend nachvollziehbar ist, werden dazu Ergänzungen in der Plangebegründung und in der Verträglichkeitsuntersuchung vorgenommen.</p> <p>Das Schluss-Gutachten betrachtet in Kap. 8.2.4 die Möglichkeit einer Überschreitung der vertraglichen Erweiterungen bei einzelnen Sortimenten. Auch wenn diese nicht völlig auszuschließen ist, ist doch auf verschiedene Aspekte hinzuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine zeitgleiche/ zeitnahe Realisierung vieler Erweiterungen mit dem gleichen Sortiment in größerem Umfang in voneinander unabhängigen Betrieben ist unwahrscheinlich.</li> <li>• Bei einer späteren Genehmigung einer entsprechenden Erweiterung hat sich möglicherweise die Situation im Ostseepark bzw. in der Umgebung verändert.</li> <li>• Eigentlich handelt es sich - v.a. bei Realisierung in weiter voneinander entfernten Sondergebieten - nicht um ein Vorhaben - und in einem einzelnen Vorhaben ist die Überschreitung der vertraglichen Erweiterung noch unwahrscheinlicher.</li> </ul> <p>Insbesondere aber scheiden alternative Festsetzungen aufgrund eines fehlenden Festsetzungsinstrumentariums und wegen der Gesichtspunkte der Gleichbehandlung aus.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>26 Im Kontext mit der Neudefinition von Randsortimenten wollen wir zudem auf die folgende Sortimentsverschiebung im Rahmen der sogenannten „Umwandlung“ eingehen:</p>	<p>Hinweis</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>27 <b>Umwandlung</b></p> <p>Mit der sogenannten „Umwandlung“ können aktuelle, und mit 5 %-Erweiterungsspielraum festgesetzte, bestehende Sortimente weiter ausgebaut werden, die bislang nur in kleinerem Maßstab vorhanden sind: Die Ausweitung auch auswirkungsrelevanter Sortimente wäre entsprechend bis zu 4 % der Gesamtverkaufsfläche je Einzelsortiment (sowie 10 % in der Summe) möglich. Wie bereits angesprochen, befürchten wird trotz der dabei geforderten Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche, dass nachteilige Folgen damit nicht auszuschließen sind.</p>	<p>Die Festsetzung der Umwandlung dient der Gleichbehandlung von Betrieben im Ostseepark. Es wäre nicht nachvollziehbar, wenn ein Betrieb, der ein auswirkungsrelevantes Sortiment bereits in geringer Größe führt, gegenüber einem gleichartigen Betrieb, der dieses gar nicht führt, benachteiligt würde.</p>	<p>Der Anregung, die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten weiter einzuschränken, wird nicht entsprochen.</p>
<p>28 <b>Transferregelung</b></p> <p>Im Hinblick auf das Ziel einer unbürokratischen Vitalisierung können wir die Überlegungen bezüglich eines einfachen Verkaufsflächenübertrags aus unternehmerischer Sicht war nachvollziehen. Gegenüber der vorgeschlagenen Transferregelung für einen Verkaufsflächenübertrag im Umfang von bis 800 m<sup>2</sup> mittels Baulasten haben wir erhebliche Bedenken hinsichtlich Rechtssicherheit wie auch Nachvollziehbarkeit und Planungssicherheit, so dass wir diese Regelung ablehnen:</p>	<p>Die Transferregelung ist als Ausnahme vorgesehen, die aufgrund der Voraussetzungen äußerst selten auftreten wird. Die Grundstückseigentümer werden grundsätzlich kaum Interesse haben, eine Einzelhandelsnutzung aufzugeben.</p> <p>Die Ablehnung der Transferregelung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Transferregelung wird beibehalten.</p>
<p>29 Generell bezweifeln wir, dass öffentlich-rechtliche Baulasten zur Umsetzung solcher Verkaufsflächentransfers rechtlich zulässig sind. Baulasten können zwar planungsrechtliche Vorgaben absichern, sind aber kein Mittel, um planungsrechtliche Vorschriften oder Festsetzungen zu verdrängen, aufzuheben oder zu verändern. Insofern sind Baulasten mit "bebauungsplanersetzender" Wirkung unter Umgehung der planungsrechtlichen Verfahrensvorschriften zur Öffentlichkeitsbeteiligung unwirksam (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.09.2009 - 3 S 1773/07). Während auf Ebene des Bebauungsplans Neustrukturierung und Erweiterungen der Verkaufsflächen der Abwägung öffentlicher wie auch privater Belangen unterliegen, ist dies beim öffentlich-rechtlichen Instrument der Baulasten nicht der Fall. Damit können selbst die privaten Belange der Gewerbetreibenden nicht hinreichend berücksichtigt werden.</p>	<p>Die planungsrechtliche Festsetzung einer Transferregelung von Verkaufsflächen und deren Eintragung als öffentlich-rechtliche Baulasten wurden von den zuständigen Stellen des Innenministeriums als rechtskonform bewertet. Mit den Regelungen wird das mit dem raumordnerischen Anpassungsverlangen des Landes verfolgte Planungsziel aus dortiger Sicht rechtssicher unterstützt.</p>	
<p>30 Diese Bedenken sehen wir insbesondere dadurch unterstrichen, dass unklar bleibt, wie eine Weitergabe von übernommenen Verkaufsflächen durch das aufnehmende Grundstück konkret und rechtssicher nachvollzogen und verhindert werden kann. Andernfalls wäre ein Verbot einer Weitergabe unwirksam, mit der Gefahr umfangreicher Weitergaben mit erheblichen, unerwünschten und nicht mehr kontrollierbaren Auswirkungen. Gerade in der Kombination mit den sonstigen Entwicklungsspielräumen (Nachnutzungen, Umnutzungen und Umwandlungen) sind die Auswirkungen nicht abzuschätzen.</p>	<p>Es ist zu berücksichtigen, dass die Transferregelung voraussichtlich selten genutzt wird, da dafür die Bereitschaft eines Eigentümers erforderlich ist, dauerhaft auf eine entsprechende Nutzung zu verzichten.</p> <p>Sowohl das Innenministerium als auch der Kreis haben zu dieser Ausnahmeregelung keine rechtlichen Bedenken.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>31 Gegen eine Transferregelung mittels Baulast spricht aus unserer Sicht auch die Leitlinie, dass der Bebauungsplan für die Unternehmen eine nachvollziehbare Planungsgrundlage für unternehmerische Entscheidungen bieten soll. Beim Instrument der nicht öffentlich einsehbaren Baulasten sehen wir dagegen keine verlässliche Planungsgrundlage mehr gegeben.</p>		
<p>32 <b>Festsetzungen</b></p> <p>Vorrangig zu klären ist aus unserer Sicht eine rechtssichere Festsetzung zur Vermeidung eines baurechtlich unzulässigen „Windhundrennens“. Diese Gefahr ergibt sich unserem Verständnis zufolge bei der jetzigen Sondergebietseinteilung und dem Gebietsbezug mit mehreren Handelsbetrieben. Entsprechend unklar bleiben bei den jetzigen Unterlagen die resultierenden Verkaufsflächen und Sortimentsaufteilungen. Dies muss aus Sicht der Planungssicherheit und Überprüfbarkeit allerdings gewährleistet sein, und ist Voraussetzung für eine fundierte Einschätzung im Beteiligungsverfahren. Im Hinblick auf Rechtssicherheit, wie auch die Planungssicherheit und Überprüfbarkeit, sind in der Konsequenz -je nach gewähltem Ansatz - auch alle festsetzungsrelevanten Bezugsgrößen in den Festsetzungen aufzunehmen.</p>	<p>Im Hinblick auf diese Problematik wurden die Sondergebiete - soweit möglich - auf einzelne Betriebe begrenzt. Es verbleiben aber Bereiche, in denen eine solche Teilung von Sondergebieten nicht möglich ist.</p> <p>Die Festsetzungen sind in diesen Fällen auf jeden Einzelbetrieb zu begrenzen. Die textlichen Festsetzungen werden für diese Fälle wie folgt ergänzt:</p> <p>Textliche Festsetzung Nr. 1.1.5.4:</p> <p>„Bestehen in einem Sondergebiet mehrere Einzelhandelsbetriebe, errechnet sich die zulässige Randsortimentsfläche aus der Verkaufsfläche des einzelnen Betriebes. Ein Einzelhandelsbetrieb im Sinne dieser Regelung ist ein Betrieb, der selbstständig, d.h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Dazu muss der Einzelhandelsbetrieb jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben; er muss unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>33 <b>Sortimentsliste</b></p> <p><u>Sortiment Leuchten:</u></p> <p>Da bei der Zuordnung als auswirkungsrelevantes bzw. nicht auswirkungsrelevantes Sortiment nicht nur die tatsächliche aktuelle Verteilung, sondern auf die angestrebten Entwicklungsperspektiven zu berücksichtigen sind, erscheint eine Zuordnung zu den auswirkungsrelevanten Sortimenten als zielführender, zumal diese in Heikendorf, Kiel, Schönberg und Lütjenburg als auswirkungsrelevant eingestuft sind. Bestätigung findet diese Zuordnung bei dem aktuellen Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in Kiel.</p>	<p>In der Tat sind bei der Aufstellung von Sortimentslisten die angestrebten Entwicklungsperspektiven zu berücksichtigen. Dies ist eine Entscheidung der jeweiligen Kommune. So hat neben der Stadt Schwentinental auch die Stadt Plön entschieden, Leuchten als nicht zentrenrelevant einzustufen.</p> <p>Dennoch ist ein Anteil von etwa drei Vierteln des Angebots im Untersuchungsraum an nicht integrierten Standorten eher als Argument für die Einstufung als nicht auswirkungsrelevant geeignet.</p>	<p>Der Anregung, das Sortiment „Leuchten“ als wirkungsrelevant einzustufen, wird nicht gefolgt.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>34 <u>Sortiment Zoobedarf:</u></p> <p>Der Überlegung des Gutachters im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens, bei Zooartikeln eine Differenzierung in Tiernahrung als nahversorgungsrelevantes/auswirkungsrelevantes Sortiment einerseits und lebende Tiere/Tiermöbel/ Zubehör andererseits können wir folgen - dies wurde auch beim Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept Kiel so übernommen. Insofern bitten wir diese Einstufung entsprechend zu prüfen, da diese ohne weitere Begründung nicht in die Sortimentsliste übernommen wurde.</p>	<p>Lediglich in Kiel erfolgt eine Einstufung als zentrenrelevant, wenn auch bislang nicht als nahversorgungsrelevant.</p> <p>Die Stadt Schwentinental ist dem gutachterlichen Vorschlag nicht gefolgt. Dafür ist zu berücksichtigen, dass sich das Angebot an Tiernahrung im Untersuchungsraum zu drei Fünfteln an nicht integrierten Standorten findet. Die Begründung wird wie folgt ergänzt:</p> <p>Tiernahrung wird nicht den auswirkungsrelevanten Sortimenten zugerechnet, weil neben der Angebotsverteilung im Untersuchungsraum nach den für Schwentinental angestrebten Entwicklungsperspektiven keine Begrenzung auf Zentren erfolgen soll.</p>	<p>Anregung wird z.T. berücksichtigt.</p>
<p>35 <u>Sortiment Getränke in Getränkemärkten:</u></p> <p>Im Sinn der Rechtssicherheit bitten wir um Prüfung, da üblicherweise keine Ausweisung von Betriebstypen erfolgt (dementsprechend wären ggf. Getränke insgesamt den auswirkungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen wären, wie dies auch bei der Fortschreibung des Kieler Einzelhandelskonzeptes geplant ist).</p>	<p>Zwar handelt es sich bei Getränkekisten um eine Artikelgruppe, aber deren Einstufung als nicht auswirkungsrelevant ist nachvollziehbar, auch vor dem Hintergrund, dass sich nur rd. 17% des im Untersuchungsraum erfassten Angebots in den Zentren finden.</p> <p>Auch die Landesplanung ist dieser Argumentation gefolgt (vgl. Schluss-Gutachten, Kap. 4.2.1).</p>	<p>Der Anregung, Getränke zu den auswirkungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen, wird nicht gefolgt.</p>
<p>36 <u>Unterhaltungselektronik:</u></p> <p>Als redaktioneller Hinweis zu verstehen ist vermutlich, dass das Sortiment „Unterhaltungselektronik“, das im Verträglichkeitsgutachten als „immer zentrenrelevant“ eingestuft und separat gelistet wurde, in der Sortimentsliste im Begründungstext allerdings an keiner Stelle aufgeführt ist.</p>	<p>Die Unterhaltungselektronik ist in der Sortimentsliste Sortimente A Nr. 8 enthalten und ist als auswirkungsrelevant gelistet.</p>	<p>Anregung wird berücksichtigt.</p>
<p>37 <b>Fazit</b></p> <p>Übergeordnet kommt einer zügigen Schaffung einer rechtssicheren Planungsgrundlage hohe Priorität zu, gerade angesichts der bestehenden unregelmäßigen Planungssituation und der langjährigen Historie der Planungsentwicklung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>38 In der Gesamtschau muss sich die Planung an der Intention des Anpassungsverlangens und der Gewährleistung einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit für die Zukunft messen lassen, die auch den benachbarten Zentralen Orten Entwicklungsperspektiven bietet. Wie gerichtlich im Rahmen des Anpassungsverlangens festgestellt wurde, widerspricht der im Ostseepark vorhandene Einzelhandelsbestand bereits heute der raumordnerischen Zielsetzung. Demzufolge soll der zentrenrelevante Einzelhandel mit Ausnahme der Bestandssicherung ausgeschlossen werden - eine solche ausnahmsweise Bestandssicherung mit den gerichtlich ermöglichten geringfügigem Modernisierungsmöglichkeiten wird in der jetzigen Planung als Bestandsfestigung mit umfangreichen Vitalisierungsoptionen umgesetzt, die wir in der Summe der Umgestaltungsmöglichkeiten kritisch und kaum überprüfbar sehen:</p>	<p>Der B-Plan entspricht dem Anpassungsverlangen - und somit auch dessen Intention. Insbesondere werden die Hürden für eine Umnutzung durch die festgesetzten Maximalwerte bewusst reduziert.</p> <p>Während das Anpassungsverlangen lediglich auf der Betriebsebene eine Erweiterungsmöglichkeit um 5% vorgegeben hat, wurde dieses sortimentsbezogen umgesetzt (vgl. auch Schluss-Gutachten Kap. 2.2.2).</p> <p>Die durch den B-Plan ermöglichten Erweiterungen auswirkungsrelevanter Sortimente im gesamten Ostseepark bleiben unter der in der Verträglichkeitsuntersuchung abgeleiteten verträglichen Erweiterung (Schluss-Gutachten, Kap. 7.4): Insofern sichert der B-Plan den benachbarten Zentralen Orten Entwicklungsperspektiven.</p> <p>Auch wenn sortimentsbezogen eine Unverträglichkeit nicht vollkommen ausgeschlossen ist - wenn der Ostseepark als ein Vorhaben angesehen wird, - ist zu berücksichtigen, dass eine einschränkende Festsetzung im B-Plan nicht vorstellbar ist (Schluss-Gutachten, Kap. 8.2.4).</p>	
<p>39 Auch wenn der Wunsch nach Umschichtungen aus unternehmerischer Perspektive nachvollziehbar erscheint, sehen wir deshalb angesichts der schon bestehenden Unverträglichkeit und Vorschädigungen in benachbarten Zentralen Orten die Summe an Flexibilisierungsansätzen zu denen wir oben im Einzelnen unsere Bedenken geäußert haben - kritisch, zumal auch Möglichkeiten bestehen, die Gesamtverkaufsfläche durchaus über eine 5 %-ige Erweiterung hinaus weiter zu erhöhen. Solche Gesamteffekte dürfen allerdings nicht die Intention des Anpassungsverlangens konterkarieren. Herausgehoben sei an dieser Stelle nochmals unsere Kritik am Instrument der Baulasten für eine Flächen-Transferregelung. Sicherzustellen ist, dass die Festsetzungen eine nachvollziehbare, überprüfbare und planungssichere Entwicklung für die Zukunft gewährleisten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen zur Transferregelung unter den Ordnungsnummern 28-31 wird verwiesen.</p> <p>Insbesondere ist zu beachten, dass durch die Festsetzungen des B-Plans keine über die Erweiterung um 5% hinausgehende Erweiterung ermöglicht wird.</p>	<p>Keine Änderung der grundsätzlichen Festsetzungssystematik.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>40    Jenseits der Ausschöpfung jeglicher rechtlicher Zulässigkeitspielräume geht es auf übergeordneter Ebene im Kern allerdings um die Frage, inwiefern die Planung in Überstimmung mit den Bemühungen um Entwicklungsperspektiven in den benachbarten Zentralen Orten steht. Die Vorschädigungen durch die jetzige Dimension des Einzelhandelsstandortes halten wir beim vorliegenden Ansatz für unzureichend berücksichtigt. Insofern ist im weiteren Verfahren eine entsprechende interkommunale Verständigung und Abstimmung aller betroffener Standortkommunen sicherzustellen, um die jeweiligen Bemühung um stabile Versorgungsstrukturen auf eine längerfristige Grundlage zu stellen.</p>	<p>Die durch die Baugenehmigungen „produzierte“ Vorschädigung ist hinzunehmen. Hier genießen die Grundstückseigentümer*innen Bestandschutz.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Ausführungen zum System der Zentralen Orte unter der Ordnungsnummern 16 verwiesen.</p>	<p>Keine Änderung der grundsätzlichen Festsetzungssystematik.</p>
<p>41    Gerade angesichts der - durch die Corona-Krise weiter beschleunigten - Transformation im Handel stehen die Innenstädte und Ortszentren als Zentrale Versorgungsbereiche vor immensen Herausforderungen. Generell muss im Leitsatz umso mehr gelten, eine städtebauliche wie auch raumordnerische Verträglichkeit zu gewährleisten. Auch wenn angesichts des Transformationsprozesses im Handel der Wunsch nach umfassenden Vitalisierungsoptionen aus Unternehmensperspektive nachvollziehbar erscheint, bestätigt dies allerdings umso mehr die Notwendigkeit, im Sinne eines längerfristigen Planungshorizont und im Hinblick auf zukünftige, und mögliche neue Konzepte einen planerischen Rahmen zu sichern, der auch zukünftig eine städtebaulich wie auch raumordnerische Verträglichkeit gewährleistet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Da der B-Plan die Entwicklungsmöglichkeiten des Ostseeparks beschränkt, wirkt er einer weiteren Verschlechterung der Einzelhandelssituation in den Nachbargemeinden entgegen.</p>	
<p>42    Da gerade nicht auszuschließen ist, dass diese umfangreichen Entwicklungsoptionen auch ausgeschöpft werden, wollen wir deshalb nochmals unterstreichen, dass wir angesichts des Umfangs an Vitalisierungsoptionen durchaus erhebliche negative Auswirkungen befürchten, die sich durch die Vielfalt an Flexibilisierungsansätzen auf Grundlage der Planungsunterlagen auch nur schwer abschließend abschätzen lässt - zumal auch die Darstellung die Nachvollziehbarkeit erheblich erschwert.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die vorherigen Ausführungen wird verwiesen.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Festsetzungen nicht zu Unverträglichkeiten kommen wird. Der Anregung, die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten weiter einzuschränken, wird nicht entsprochen.</p>
<p>43    Auch wenn wir anerkennen, dass die Planung des knapp 90.000 m<sup>2</sup> großen unregelmäßig geformten Gebietes durchaus hochkomplex ist, kommt der Planungssicherheit, Nachvollziehbarkeit, Überprüfbarkeit und Umsetzbarkeit der Planung für alle Wirtschaftsakteure an allen betroffenen Standorten und Planungsadressaten zentrale Bedeutung zu. Um weitere Bedenken auszuräumen, gehen wir für das weitere Planverfahren von einer entsprechenden Bereinigung und Darstellung insbesondere im Hinblick auf die oben genannten Aspekte aus. Auf die dafür notwendige Klarstellung möglicher Verkaufsflächen- und Sortimentsaufteilungen sei in diesem Zusammenhang nochmals hingewiesen.</p>	<p>Soweit die Klarheit und Verständlichkeit ergänzungsbedürftig sind, werden Planbegründung und Verträglichkeitsuntersuchung ergänzt.</p>	<p>In dieser Hinsicht wird der Anregung entsprochen.</p>
<p>44    Wir bitten, uns weiter einzubinden, und stehen für einen weiteren Austausch gerne zur Verfügung.</p>	<p>Hinweis</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>14</b>	<b>Industrie- und Handelskammer Kiel mit Schreiben vom 05.02.2021</b>	
1	Wir bedanken uns für die Beteiligung und Gelegenheit zur Stellungnahme.		
2	Wie auch in unserer ersten Stellungnahme dargestellt, kommt übergeordnet einer zügigen Schaffung einer rechtssicheren Planungsgrundlage hohe Priorität zu, gerade angesichts der bestehenden unregelmäßigen Planungssituation und der langjährigen Historie der Planungsentwicklung.		Kenntnisnahme
3	Die Konformität mit der Intention des Anpassungsverlangens und die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit stellt grundsätzlich den Bewertungsmaßstab für die Planung dar. Wie gerichtlich festgestellt wurde, widerspricht die Einzelhandelsagglomeration Ostseepark der raumordnerischen Zielsetzung.		Kenntnisnahme
4	<p>Die im ersten Beteiligungsverfahren erbetene Klarstellung und Bereinigung der Planungsunterlagen begrüßen wir. Dass die Ausgestaltung der Planung im Hinblick auf eine nicht hinreichend kontrollierbare und zum jetzigen Zeitpunkt damit nicht abschließend bewertbare Entwicklung nicht unsere uneingeschränkte Zustimmung findet, haben wir bereits in unserer ersten Stellungnahme formuliert. Als Agglomeration bzw. faktisches Sondergebiet Einkaufszentrum ist für die Planung die Gesamtverkaufsfläche zum Ausgangspunkt der Verträglichkeitsprüfung zu machen.</p> <p>In Summe geht mit der Planung eine Festigung des Ostseeparks als Einzelhandelsstandort einher und ein Erweiterungsspielraum im Bereich der auswirkungsrelevanten Sortimente um knapp 14.000 qm Verkaufsfläche. Dass die Spielräume weiter als der Intention des Anpassungsverlangens entsprechend angelegt sind, zeigt zum einen der gewählte Umgang mit den Randsortimenten. In diesem Zusammenhang können bis zu 10 Prozent gänzlich neue Sortimente (pro Sortiment 4 Prozent) zugelassen werden, bei einem auswirkungsrelevanten Hauptsortiment auch ohne funktionalen Zusammenhang zu diesem. Insbesondere die von uns bereits kritisierte Transferregelung kann durch kumulierte Übertragungen zu unverträglichen Entwicklungen führen, die gerade angesichts der starken Transformationsprozesse im Handel und den Innenstädten nicht nachvollziehbar sind und abschließend bewertet werden können.</p>	<p>Der B-Plan ermöglicht keine Entwicklungsspielräume unter Einhaltung des Anpassungsverlangens, sondern setzt lediglich die mit dem Anpassungsverlangen zu vereinbarenden maximalen Entwicklungsmöglichkeiten um. Aufgrund des hohen Regelungsinhaltes sowie einer stringenten Festschreibung der Bestandssituation wird keine unkontrollierbare Entwicklung im Ostseepark gesehen.</p> <p>Das Anpassungsverlangen sieht eine Bestandssicherung vor, die der Bebauungsplan umsetzt. Damit eben keine unkontrollierbaren Veränderungen der Einzelhandelsflächen entstehen, wurden umfangreiche Regelungen zu Haupt- und Randsortimenten, zu Umnutzungen und Umwandlungen von Sortimenten getroffen.</p> <p>Die Optionen der Transferregelung führen nicht zu einer Erhöhung der Verkaufsfläche.</p>	Kenntnisnahme
5	Auf die genannten Aspekte sind wir bereits eingegangen, so dass wir an dieser Stelle noch folgenden Hinweis anfügen wollen: Bezüglich des angesprochenen Vorgehens für den Fall mehrerer Handelsbetriebe in einem Sondergebiet wurde die textliche Festsetzung Nr. 1.1.5.4 neu aufgenommen; auch die genehmigte Verkaufsfläche für die einzelnen Einzelhandels-Betriebe ist nun ebenfalls in den Festsetzungen der einzelnen Sondergebiete hinterlegt. Da diese jedoch nicht durchgängig hinterlegt zu sein scheinen (z.B. bei SO 6, 13.3, 15, 16), bitten wir diesbezüglich um Prüfung.	Die Festsetzung Nr. 1.1.5.4 gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und müssen nicht explizit bei den einzelnen Sondergebieten genannt werden.	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>6 Wie das Schlussgutachten darstellt, bezieht sich das Ziel der Planung nur darauf, weitere Schwächungen des Einzelhandels in der Region zu vermeiden - Vorschädigungen werden in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt. Um die zukünftige städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit mit entsprechenden Entwicklungsperspektiven für die benachbarten Zentralen Orten zu sichern, kommt der interkommunalen Verständigung und Abstimmung insofern entscheidende Bedeutung zu. In dieser Hinsicht erscheint weiterführend eine regionale Kooperation und Abstimmung zur Einzelhandelssteuerung zielführend.</p>	<p>Ziel des Anpassungsverlangens und somit auch der Planung ist in der Tat die Vermeidung einer weiteren Schwächung des Einzelhandels in der Region. Wesentliche Vorschädigungen sind allerdings nicht erkennbar - und werden auch von der GMA in ihrer Stellungnahme 21.01.2021 für die Victoria Lebensversicherung AG, Düsseldorf, vorgelegt von der durch den Grundstückseigentümer MEAG beauftragten Rechtsanwaltskanzlei nicht erkannt. <i>GMA: Gutachterliche Stellungnahme zu den B-Planfestsetzungen für die Grundstücke SO 10.1 und SO 10.2 im Ostseepark in Schwentinental - Stufe I - Auftraggeber: Victoria Lebensversicherung AG, Düsseldorf, Hamburg, Januar 2021, S. 26</i></p>	<p>Zurückweisung</p>
<p>7 Für einen weiteren Austausch stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>15</b>	<b>Handwerkskammer Lübeck, Breite Straße 10/12, 23552 Lübeck mit Schreiben vom 16.07.2020</b>	
1	Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden, sofern die Belange der ansässigen Handwerksunternehmen berücksichtigt werden.	Hinweis	Kenntnisnahme
2	Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Grundsätzlich sind in allen SO- und GE-Baugebieten Handwerksbetriebe zulässig. Mögliche Entschädigungsfragen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	Kenntnisnahme

	<b>15</b>	<b>Handwerkskammer Lübeck, Breite Straße 10/12, 23552 Lübeck mit Schreiben vom 27.01.2021</b>	
1	Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.		Kenntnisnahme
2	Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Grundsätzlich sind in allen SO- und GE-Baugebieten Handwerksbetriebe zulässig. Mögliche Entschädigungsfragen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>24</b>	<b>Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Mühlenweg 166, 24116 Kiel</b> <b>Schreiben vom 16.12.2020</b>	
1	In der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen.		Kenntnisnahme der Nr. 1-4.
2	Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.		
3	Die Untersuchung wird auf Antrag durch das <b>Landeskriminalamt Dezernat 33, Sachgebiet 331</b> <b>Mühlen weg 186 24116 Kiel</b> durchgeführt.		
4	Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	Die Hinweise zu möglichen Kampfmittelfunden werden im konkreten Fall einer Baumaßnahme berücksichtigt. Der Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.	Berücksichtigung.

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>25</b>	<b>Gewässerunterhaltungsverband Schwentinegebiet im Kreis Plön, Am Berg 2, 24211 Schellhorn mit Schreiben vom 15.06.2020</b>	
1	Gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen im Grundsatz keine Anregungen und Bedenken.	Hinweise	Kenntnisnahme
2	Der Gewässerunterhaltungsverband geht davon aus, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine Erhöhung der abzuleitenden Regenwassermengen über das Maß der geltenden Einleitungserlaubnis hinaus ausgelöst wird.	Bei einem Ausbau des Bereichs „Erdbeerberg“ erfolgt ein Nachweis im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren. Die grundsätzliche technische Machbarkeit wurde überprüft.	Der Nachweis der schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers wird im Zuge einer Bebauung des Erdbeerberges erbracht.

	<b>25</b>	<b>Gewässerunterhaltungsverband Schwentinegebiet im Kreis Plön, Am Berg 2, 24211 Schellhorn mit Schreiben vom 13.02.2021</b>	
1	1.) Aus Sicht der vom GUV zu vertretenden Belange bestehen zu der vorliegenden Bauleitplanung keine Anregungen oder Bedenken. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch diese Planung keine nennenswerten Erhöhungen der in die Verbandsgewässer einzuleitenden Niederschlagsmengen geplant sind (Pkt. 2.14 d. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69).		Kenntnisnahme
2	Sollten sich dennoch im Zuge weiterer Flächenversiegelungen die Einleitungsmengen erhöhen, ist der GUV im Zuge des dann erforderlichen Genehmigungs-/Erlaubnisverfahrens zu beteiligen.		Der Anregung wird gefolgt.
3	2.) Stellungnahme fertigen und an obige E-Mail-Anschrift versenden (leider verspätet).		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>27</b>	<b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg mit Schreiben vom 11.06.2020</b>	
1	Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.	Hinweise Bedingungen /Auflagen werden Bestandteil der Planhinweise	Kenntnisnahme der Nr. 1-6.
2	Gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Schwentinental bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.		
3	Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.		
4	Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.		
5	Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.		
6	Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.		
7	Wir bitten um Zusendung des Abwägungsbeschlusses und der Satzung.		Der Anregung wird gefolgt.

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>28</b>	<b>Eisenbahnbundesamt mit Schreiben vom 13.08.2020 (Fristverlängerung bis 14.08.2020)</b>	
1	Die im Betreff bezeichneten Schreiben sind am 03.06. und 10.06.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und werden hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVVG) berühren.	Hinweise unter Ordnungsnummern 1-4	Kenntnisnahme
2	Das im Betreff bezeichnete Änderungsgebiet sowie das Gebiet des B-Plans Nr. 69 „Kerngebiet Ostseepark“ liegen an der Eisenbahnstrecke Nr. 1023 (Kiel Hbf - Neustadt/Holst). Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.		
3	1) Es ist folgendes Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim EBA anhängig: „Streckenertüchtigung Kiel Hbf - Lübeck, 2. Bauabschnitt, Planfeststellungsabschnitt 2, Gz.: 571ppo/012-2018#005. Aus planrechtlicher Sicht bestehen zwar keine Bedenken. Um jedoch jegliche Auswirkungen auf das Änderungsgebiet im Vorwege zu berücksichtigen, empfehle ich die Kontaktaufnahme mit der Vorhabenträgerin, der DB Netz AG unter 0511/286-49415 oder -49820.		
4	1) Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.		
5	1) Eine Beteiligung der DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien AG, Region Nord, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg) wurde gemäß Verteilerliste bereits vorgenommen, wodurch Betroffenheiten ebenfalls frühzeitig erkannt werden können.	Hinweise unter Ordnungsnummern 5 und 6	Kenntnisnahme
6	Diese Stellungnahme wird gemäß Ihrer Bitte elektronisch übermittelt und trägt deshalb keine Unterschrift.		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>28</b>	<b>Eisenbahn-Bundesamt, Schanzenstraße 80, 20357 Hamburg mit Schreiben vom 25.01.2021</b>	
1	Vielen Dank für die erneute Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes. Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 13.08.2020 (Gz.: 571pt/0014-2020#128), die weiterhin gültig ist.	Die mit Stellungnahme vom 13.08.2020 vorgebrachten Hinweise zur Lage der Bahntrasse und zu anhängenden Planrechtsverfahren wurden zur Kenntnis genommen.  Für das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 69 ergibt sich hieraus kein Anpassungsbedarf.	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>30</b>	<b>Deutsche Flugsicherung mit Schreiben vom 16.07.2020</b>	
1	<p>Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	Hinweise	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>37</b>	<b>Tennet mit Schreiben vom 16.07.2020</b>	
1	Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ verläuft westlich unsere o.a. Höchstspannungsfreileitung sowie die mitgeführte 110-kV-Hochspannungsfreileitung der Schleswig-Holstein Netz AG. Unsere Belange sind in der Begründung zum B-Plan Nr. 69 berücksichtigt. Unsere Stellungnahme vom 19.03.2019 (Herr Sperling) hat weiterhin Gültigkeit.	Hinweise	Kenntnisnahme

	<b>41</b>	<b>Stadtwerke Kiel mit Schreiben vom 27.01.2021</b>	
1	den oben aufgeführten Bebauungsplan Nr. 69 der Stadt Schwentinental haben die Stadtwerke Kiel AG sowie die Fachbereiche der SWKiel Netz GmbH hinsichtlich der stadtwerkeseitigen Versorgungsleitungen und -anlagen geprüft und nehmen wie folgt Stellung: Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.		Kenntnisnahme
2	Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren, durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber (proiektinfo@stadtwerke-kiel.de) mindestens 4 Monate vor dem geplanten Baubeginn anzumelden.	Die Anregung wird im Zuge der möglichen Bauumsetzung berücksichtigt	
3	Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.		


Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>42</b>	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, mit Schreiben vom 16.06.2020</b>	
1	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Hinweise unter Ordnungsnummern 1-3, die Belange der Bundeswehr sind nicht berührt.	Kenntnisnahme der Nr. 1-3
2	Das Plangebiet liegt im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Breken- dorf. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.		
3	Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-767-20-BBP ausschließlich an folgende Adresse: <a href="mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org">BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</a>		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>46</b>	<b>Landeshauptstadt Kiel, Postfach 1152, 24099 Kiel, mit Schreiben vom 23.07.2020</b>	
1	Für die Beteiligung am oben genannten Bauleitplanverfahren bedanken wir uns. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen bringen wir nach Abstimmung mit den bei der Landeshauptstadt Kiel zuständigen Fachämtern und in Ergänzung zur intensiven Einbindung in die Vorbereitung dieses Bebauungsplanentwurfes folgende Hinweise und Anregungen vor:		
2	1. Beim Thema Immissionsschutz (Punkt 2.1.5) wird ausschließlich auf das Thema Lärm eingegangen, die Bedeutung sowie die Auswirkungen von Licht und Luftschadstoffen werden nicht erwähnt, Es sollte geprüft werden, inwiefern diese Themen im Hinblick auf die Rechtssicherheit ebenfalls zu berücksichtigen sind.	Unzulässige Luftbelastungen durch Überschreitung der Grenzwerte der TA-Luft liegen bei den offenen Siedlungsstrukturen, den Verkehrsbelastungen und den Luftbewegungen erwartungsgemäß nicht vor.  Lichtimmissionen sind wegen fehlender Wohnbebauung im Nahbereich als nicht wesentlich zu bewerten.  Zur Überprüfung der ursprünglichen Aussagen wurde eine Kurzstellungnahme zu Luftschadstoffen eingeholt und in die Entwurfsfassung eingearbeitet.	Der Anregung, eine Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung erstellen zu lassen, wird gefolgt. Nicht gefolgt wird der Anregung, das Thema Lichtimmissionen ebenfalls zu behandeln.
3	2. Die Themen Verkehr und Mobilität sind in den vorgelegten Unterlagen nicht enthalten, entsprechende Darstellungen sind im Entwurf zu ergänzen. Es wird angeregt, Flächen für eine Verbesserung der Rad- und Fußverkehrsanlagen einzuplanen. Auch Flächenbedarf für einen durch NAH.SH vorgesehenen Haltepunkt sind gegebenenfalls vorzusehen.	Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden in die Planbegründung übernommen. Bauliche Änderungen und Ergänzungen durch die Stadt sind zurzeit nicht vorgesehen. Keine diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan.  Das Planungsziel dieser Bauleitplanung ist, eine bestandssichernde Regelung für den großflächigen Einzelhandel zu erwirken.	Anregung wird berücksichtigt.
4	3. Um dem weiterhin vorherrschenden Gewerbeflächenbedarf in der Kiel Region noch mehr Nachdruck zu verleihen, regen wir an die bereits in den Festsetzungen und der Begründung verankerte potenzielle Entwicklungsrichtung hin zu klassischen Gewerbenutzungen deutlicher hervorzuheben. Das Potenzial, das der Ostseepark nicht zuletzt aufgrund seiner Lagegunst birgt, ist auch im Sinne eines regionalen Gewerbeflächenbedarfs als Belang der Bauleitplanung von Interesse.	Textergänzung in Begründung. Innerhalb der Sondergebiete ist eine gewerbliche Nutzung jederzeit möglich. und bei Aufgabe der Einzelhandelsnutzung planerisch gewollt.	Anregung wird berücksichtigt.

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>46</b>	<b>Landeshauptstadt Kiel, Postfach 1152, 24099 Kiel, mit Schreiben vom 04.02.2021</b>	
1	Für die Beteiligung am oben genannten Bauleitplanverfahren möchten wir uns bedanken.		Kenntnisnahme der Nr. 1 u 2.
2	Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, inklusive der Abwägung zum vorhergehenden Planungsstand, bringen wir nach Abstimmung mit den bei der Landeshauptstadt Kiel zuständigen Fachämtern erneut folgende Hinweise und Anregungen vor:		
3	An der Stellungnahme zu den Themen Verkehr und Mobilität aus dem Beteiligungserfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wird weiterhin festgehalten. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Kiel-Region eine Radwegenetzuntersuchung für den Korridor Plön-Preetz-Schwentinental-Kiel erstellt hat, die auch der Stadt Schwentinental vorliegt. Der Bebauungsplan würde die Chance bieten, Flächen für den Radverkehr zu sichern, da beispielsweise eine der Varianten auch durch den Ostseepark führt.	Die Hinweise zur Radwegenetzuntersuchung werden zur Kenntnis genommen; Die Aussagen in der Begründung diesbezüglich ergänzt.  Bauliche Änderungen und Ergänzungen durch die Stadt sind zurzeit nicht vorgesehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bestandsorientiert festgesetzt worden. Die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer ist jederzeit möglich. Weitergehende Festsetzungen sind nicht vorgesehen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt.
4	Darin enthalten sind Zielsetzungen, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und den ÖPNV, den Fußverkehr und den Radverkehr zu erhöhen. Gerade im Ostseepark ist die Ausrichtung auf den MIV hervorragend (allein bezogen auf die Erreichbarkeit). Alle anderen Verkehrsarten sind derzeit eher nachrangig berücksichtigt.	Die Nutzung eines großflächigen Einzelhandelsstandort ist klassischerweise durch den MIV geprägt. Eine Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer ist jedoch gegeben und möglich. Die Anbindung des Ostseeparks an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Buslinien 4310, 4320 und 4330 an das regionale Busliniennetz und an das Kieler Stadtgebiet mit den Linien 2, 22 und 300. Haltestellen befinden sich an der Mergenthalerstraße und der Gutenbergstraße.	Kenntnisnahme
5	Es wird daher angeregt parallel ein Mobilitätskonzept zu entwickeln, welches sowohl die Erreichbarkeit mit verschiedenen Verkehrsmitteln ermöglicht (inklusive Abstellanlagen für Räder und Lastenräder), als auch die innerörtliche Mobilität (also innerhalb des Gewerbegebietes) zu Fuß und mit dem Rad abbildet und verbessert.	Nicht Gegenstand der Bauleitplanung.	Kenntnisnahme
6	Für den konstruktiven Austausch im Rahmen des kooperativen Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes möchten wir uns erneut bedanken und begrüßen auch weiterhin das vorliegende Ergebnis zur Festsetzung der einzelnen Baugebiete inklusive des Umganges mit bestehenden und der bestandsorientierten Ausweisung von zukünftigen Einzelhandelsflächen innerhalb des Ostseeparks.		Kenntnisnahme


Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>47</b>	<b>Stadt Preetz, FB Bauen und Umwelt, Bahnhofstraße 27, 24211 Preetz mit Schreiben vom 22.07.2020</b>	
1	Ich danke Ihnen für die Beteiligung im o.g. Verfahren. Im Vorentwurf des Bebauungsplans werden die Belange der Stadt Preetz durch die Begrenzung der zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten für den Einzelhandel im Wesentlichen berücksichtigt. Trotz der Bemühungen um eine eindeutige Systematik der Festsetzungen erscheint eine Umsetzung der komplizierten Regelungen jedoch schwierig.	Hinweis	Kenntnisnahme
2	Die Stadt Preetz bittet darum, dass die städtischen Versorgungsbereiche im Verfahren weiterhin berücksichtigt werden.	Hinweis	Die Berücksichtigung erfolgte durch Nachweis der Verträglichkeit im Gutachten.

	<b>47</b>	<b>Stadt Preetz, FB Bauen und Umwelt, Bahnhofstraße 27, 24211 Preetz mit Schreiben vom 26.01.2021</b>	
1	Ich danke Ihnen für die Beteiligung im o.g. Verfahren. Im Entwurf des Bebauungsplans werden die Belange der Stadt Preetz durch die Begrenzung der künftig zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten für den Einzelhandel weiterhin im Wesentlichen berücksichtigt. Die mit versandten Erläuterungen des Regelungsgehalts der textlichen Festsetzungen waren sehr hilfreich.		Kenntnisnahme
2	Die Stadt Preetz bittet darum, auch im weiteren Verfahren beteiligt zu werden.	Nach Abschluss des Planverfahrens wird die Stadt Preetz über das Abwägungsergebnis informiert.	Die Anregung wird berücksichtigt.

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>50</b>	<b>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) mit Schreiben vom 20.07.2020</b>	
1	Das Gewerbegebiet Ostseepark entstand in den 70er Jahren. Sowohl die Gebäude als auch die verkehrliche Ausrichtung spiegeln dieses bis heute wider. Jedoch erfordern der Klimawandel und das Artensterben dringend ein Umdenken, welches durch die Planungen der Stadt vorangetrieben werden sollte.	Hinweis Der „Erdbeerberg“ in großen Bereichen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft durch Festsetzung gesichert. Die Entwicklung eines Gewerbegebietes erfolgt in einem deutlich geringeren Umfang. Eine Bebauungsmöglichkeit war schon im geltenden Flächennutzungsplan vorbereitet.	Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung der Anregung.
2	Aus unserer Sicht muss das oberste Ziel einer Kommune sein, mit den Ressourcen Boden, Wasser und Luft so sparsam wie möglich umzugehen. Daraus ergibt sich, zunächst alle brachliegenden bereits versiegelten und bebauten Flächen zu nutzen. Bei einer Begehung konnten wir mehrere ungenutzte Gebäude ausmachen. (Ein Beispiel, siehe Foto).	Hinweis. Der Ostseepark ist ein weitgehend versiegelter Standort mit bestandsgenehmigten Nutzungen, die durch die vorliegende Planung abgesichert werden. Durch die Absicherung der Bestandsnutzungen werden noch unbebaute Standorte für den Einzelhandel vor einer Neubebauung bzw. Flächeninanspruchnahme geschützt.	Kenntnisnahme
3			


Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>4 Da wir mit den Möglichkeiten der Einflussnahme der Stadt auf verkehrliche und grünordnerische Aspekte sowie auf Bauten nicht betraut sind, bitten wir Sie, folgende Vorschläge zu prüfen und falls möglich in Ihre Planungen miteinzubeziehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wie in den Planungsunterlagen mehrfach erwähnt, besteht innerhalb des Plangebietes ein „Gewerbeklimatop, welches möglicherweise auch Auswirkungen auf angrenzende Flächen hat.“ Soweit als möglich sollten, beispielsweise bei Neunutzung einer Fläche, Versiegelungen aufgebrochen bzw. durch offene Versiegelungen oder durch Stauden-/Wiesenflächen ersetzt werden.</li> </ul>	<p>Hinweise</p> <p>Ziel der Planung ist die Sicherstellung der Bestandsnutzungen. Veränderungen der Versiegelungsraten der Flächen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Ziel der Planung ist Sicherstellung eines großflächigen Einkaufs- und Gewerbeparks mit Anforderungen an intensive Bodennutzungen für hochbauliche Einrichtungen und KFZ-Stellplätze.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise zur Flächenentsiegelung obliegen den jeweiligen Flächeneigentümern. Die städtebaulichen Dichtewerte des Bebauungsplanes ermöglichen eine maximale Ausnutzung von 80 % der jeweiligen Grundstücksflächen für hochbauliche Anlagen. Für die Anlage von Stellplätzen sind Überschreitungen bis zu insgesamt 100 % zulässig; die Ausführung kann jedoch auch in wasserdurchlässigen Befestigungsformen erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Verringerung der Versiegelungen durch textliche Festsetzungen vorgesehen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bepflanzungen mit Bäumen und Gehölzen haben sowohl eine positive Auswirkung auf klimarelevante Aspekte, als auch auf das Wohlbefinden der Menschen vor allem bei sommerlichen Temperaturen. Eine Außengestaltung, wie derzeit an einigen Teilen des Gewerbegebietes vorhanden, sollte zukünftig nicht mehr möglich sein, (siehe Fotos).</li> </ul>	<p>Baum- und Pflanzerschutz im Bereich des Erdbeerberges und westlich vom GE 7. Sonst keine weiteren Pflanzgebote für die Bauflächen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p>6</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ebenfalls klimarelevant wäre eine Umgestaltung der Verkehrsführung. Hier sollten die Belange der Radfahrer und Fußgänger vor den Belangen des Individualverkehrs Vorrang haben. (Ausgewiesene Radwege fehlen gänzlich).</li> </ul>	<p>Nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p>7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Da trotz fußgängerfeindlicher Verkehrsausrichtung (fehlende sichere Querschnittsmöglichkeiten) immer wieder Menschen die Fahrbahn überqueren, wäre eine Reduzierung auf Tempo 30 ratsam.</li> </ul>	<p>Verkehrsbeschilderung nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p>8</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ferner wäre es zu begrüßen, wenn die ansässigen Unternehmen soweit als möglich auf regenerative Energien zugreifen würden. Hierfür bieten sich besonders die teils riesigen Flachdächer an.</li> </ul>	<p>Nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.</p> <p>Unterliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.</p>	
<p>0</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Beleuchtung sollte außerhalb der Öffnungszeiten auf ein absolutes Minimum reduziert werden. Insektenfreundliche Leuchtkörper sind zwingend angeordnet.</li> </ul>	<p>Nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.</p>	
<p>10</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei dem vorhandenen Warenangebot vermissen wir nachhaltige und ökologische Erzeugnisse wie beispielsweise einen Second-Hand Laden, ein Geschäft für gebrauchte Einrichtungsgegenstände und Haushaltswaren, ein Reparatur-Kaffee und ein Geschäft für ökologische Bekleidung.</li> </ul>	<p>Nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.</p> <p>Kann durch die Festsetzungen des B-Planes nicht gesteuert werden, unterliegt dem unternehmerischen Willen.</p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
11	<p>Zu der geplanten Teilbebauung des „Erdbeerberges“ möchten wir Folgendes anmerken.</p> <p>Als positiv zu bewerten ist, dass die Stadt nur eine Teilbebauung und damit einen teilweisen Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen plant.</p> <p>Auf 5130 qm jedoch ist mit dem Verlust von Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzen zu rechnen. Hierdurch wird die Population der Vögel und Insekten wie bei jedem Bauvorhaben zurückgedrängt bzw. ganz vertrieben.</p>	<p>Hinweis.</p> <p>Im geltenden FNP der Stadt ist die Gesamtfläche des Erdbeerberges bereits als Baufläche dargestellt. Aktueller B-Planentwurf beansprucht deutlich weniger Fläche des landschaftsökologischen Inventars. Keine wesentliche artenschutzrechtliche Problematik und kein Verbotstatbestand vorhanden.</p>	Kenntnisnahme
12	<p>In der Zusammenfassung des Planungsbüros ist von einem bereits vorhandenen „störenden Übergang zum Siedlungsrand“ und dem „Erhalt von landschaftsökologisch relevanten Strukturen und Elementen“ die Rede. Beides wird bei einer weiteren Bebauung des o.g. Gebietes verstärkt bzw. zerstört.</p>	<p>Hinweise</p> <p>Die getroffenen Flächenfestsetzungen werden in die Bilanzierung eingestellt. Dabei wird der Erdbeerberg als bereits planungsrechtlich vollständig versiegelt bewertet.</p>	Kenntnisnahme
13	<p>Da das Gewerbegebiet bereits fast vollständig versiegelt ist, sollte aus klimatischen Gründen keine weitere Versiegelung vorgenommen werden zumal auch bei GE 5 von einer Versiegelung von ca. 80 % auszugehen ist. Das Planungsbüro erwähnt ebenfalls „den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen entgegenzuwirken.“ Dieses wäre durch einen Verzicht der Bebauung des Erdbeerberges zu erreichen.</p>	<p>Bestandsbebauung, Veränderungen der Versiegelungsraten nicht vorgesehen. Ziel der Planung ist die Bestandsicherung der bestehenden Einzelhandelsflächen zzgl. geringfügiger Erweiterungen mit Anforderungen an intensive Bodennutzungen für hochbauliche Einrichtungen und KFZ-Stellplätze.</p>	Keine Berücksichtigung
14	<p>Die zunehmende Zersiedelung durch SuV-Flächen hat daneben weitere direkte und indirekte Folgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sie führt zu erhöhtem Verkehrsaufkommen, steigendem Kraftstoffverbrauch und höheren Abgas- und Lärmbelastungen sowie zu mehr Staus. Dadurch entsteht die Notwendigkeit, Verkehrswege weiter auszubauen, was wiederum die Zersiedelung fördert.</li> <li>• Durch zusätzliche Gebäude kommt es zu einem erhöhten Energieverbrauch für Heizung, Kühlung und Beleuchtung und damit auch zu zusätzlichen Kohlendioxid-Emissionen.</li> <li>• Mehr Gebäude und Infrastrukturen führen zu einem höheren Materialverbrauch für deren Instandhaltung und Erneuerung.</li> </ul> <p>Zersiedelung verstärkt den Trend zu material- und energieaufwändigeren Wirtschaftsweisen und Lebensstilen. (Bericht Bundesumweltamt)</p>	<p>Hinweise.</p> <p>Die Bestandssicherung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes führt nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft.</p>	Kenntnisnahme

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
15	Wir bitten darum, wie in dem Artenschutzbericht gefordert, zu jeder Jahreszeit fällende Bäume auf den Besatz mit Fledermäusen zu untersuchen.	Die Thematik ist im Umweltbericht mit den erforderlichen Maßnahmen unter Pkt. 2.3.1 behandelt. Bei Fällung findet die Baumschutzsatzung Anwendung und artenschutzrechtliche Aspekte sind immer zu berücksichtigen.	Berücksichtigung der Anregung.
16	Sollte die Stadt sich für eine zusätzliche Versiegelung auf dem Erdbeerberg aussprechen, möchten wir folgende Vorschläge machen.		
17	<p>Es sollte ein offener Wegebelag bevorzugt werden.</p> <p>Die Gebäude sollten klimaneutral betrieben werden. Hohe Dämmeffizienz, Wärmerückgewinnung, Photovoltaik, geringe Beleuchtung usw.</p> <p>Ferner möchten wir darum bitten, dass Ausgleichsflächen für Gehölzpflanzungen, eine Wald- Neuanlage und der Ersatz der Gras- und Staudenflures rechtzeitig zur Verfügung stehen und unbedingt im Stadtgebiet ausgeglichen werden. Auf Einzahlungen auf ein Ökokonto sollte verzichtet werden.</p> 	<p>Hinweise.</p> <p>Nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Keine Ausgleichsflächen i.S. der städtebaulichen Eingriffsregelung erforderlich, da die Bestandsflächenutzung im B-Plan berücksichtigt wird. Das betrifft auch mögliche Bebauungen auf dem „Erdbeerberg“, da dieser Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.</p> <p>Artenschutzregelungen und -maßnahmen sind gemäß Artenschutzbeitrag zu berücksichtigen. Es sind die folgenden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen beschrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauzeitenregelung für Brutvögel/Fledermäuse,</li> <li>- Besatzkontrolle der winterquartiergeeigneten Bäume vor Fällung,</li> <li>- sowie Gehölz- und Waldneuanlage, und Neuanlage einer Gras- und Staudenflur.</li> </ul> <p>Die Flächen und Standorte für diese Maßnahmen sind noch zu definieren.</p> <p><u>Fazit aus dem ASB, S. 36:</u></p> <p>Resümierend ist zu der betrachteten Aufstellung des B-Plans Nr. 69 („Kerngebiet Ostseepark Bereich Erdbeerberg“) zu sagen, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht den Planungen keine Bedenken entgegenstehen, sofern die in Kapitel 8 genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse, Besatzkontrolle winterquartiergeeigneter Bäume) und Ausgleichsmaßnahmen (Neuanlage von Gehölzen, Wald-Neuanlage, Neuanlage einer Gras- und Staudenflur) umgesetzt werden. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen oder Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich.“</p>	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>50</b>	<b>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Klingenbergstraße 125, 24222 Schwentinental mit Schreiben vom 31.01.2021</b>	
1	Wir verweisen in obiger Angelegenheit auf unsere Stellungnahme vom 20.07.2020.		Hinweise und Verweis auf die Abwägung zum frühzeitigen Planverfahren. Kenntnisnahme

	<b>51</b>	<b>NABU Schleswig-Holstein, Färberstraße 51, 24534 Neumünster mit Schreiben vom 03.08.2020</b>	
1	Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU gibt zu dem o.a. Vorhaben - nach Rücksprache mit seinem örtlichen Bearbeiter - die nachfolgende Stellungnahme ab.  Diese gilt gleichermaßen für den NABU Preetz-Probstei.		Hinweis  Kenntnisnahme
2	Eine Bebauung des Erdbeerbergs lehnt der NABU aus folgenden Gründen ab:		
3	Im Artenschutzbericht wird die Fläche folgendermaßen beschrieben: „Die Freifläche im Bereich des Erdbeerberges .... stellt sich als blüten- und insektenreiche Brachflächen mit trockener Gras- und Staudenflur, einem waldähnlichen Bereich und weiteren Gehölzen und Gebüsch dar* (Seite 5 Artenschutzbericht BIOPLAN). Auf Seite 8 folgt „... ist hier ein reich strukturierter, gut besonnener und halbwegs ungestörter Tierlebensraum vorhanden.“		Im geltenden FNP der Stadt bereits als Baufläche dargestellt. Aktueller B-Planvorentwurf beansprucht deutlich weniger Flächen des landschaftsökologischen Inventars. Keine wesentliche artenschutzrechtliche Problematik und kein Verbotstatbestand.
4	Es ist wenigstens erfreulich, dass in der jetzigen Version des B-Plans einige Bäume erhalten werden. Dies ändert nichts daran, dass ein letztes kleines Stück Naturraum in dieser Betonwüste zerstört werden soll. Für die Vogelwelt ist der Erdbeerberg kein isoliert liegendes Areal, da bis zum nächstgelegenen Wiesen- und Baumbereich über die Bahngleise hinweg nur eine kurze Distanz zurückzulegen ist.		Es werden größere Teile des „Erdbeerberges“ mit seinen landschaftsökologischen Strukturen erhalten als neue Gewerbefläche entsteht. Damit wird beiden Belangen, der Gewerbeentwicklung als auch der Sicherung relevanter Grünstrukturen, Rechnung getragen.
5	Der Artenschutzbericht klassifiziert den Erdbeerberg als Vogelbrutraum mittlerer Wertstufe III. Somit ist diese Grünfläche unbedingt zu erhalten.		Es wird eine größere Fläche mit Gehölzbestand durch Festsetzung gesichert, die als Vogelbrutraum genutzt werden kann. Eine wesentliche Verschlechterung für den Populationsbestand ist nicht zu erwarten.  <u>Fazit aus dem ASB, S. 36:</u>  Resümierend ist zu der betrachteten Aufstellung des B-Plans Nr. 69 („Kerngebiet Ostseepark Bereich Erdbeerberg“) zu sagen, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht den Planungen keine Bedenken entgegenstehen, sofern die in Kapitel 8 genannten artenschutzrechtlichen

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>6 Sollte die Grünfläche bebaut werden, wird dies besonders bei fortschreitender Klimaerwärmung das jetzt schon katastrophale Mikroklima des gesamten Ostseeparks besonders während des Sommerhalbjahrs deutlich verschlechtern. Hier ist ein Um-den-prozess notwendig.</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse, Besatzkontrolle winterquartiergeeigneter Bäume) und Ausgleichsmaßnahmen (Neuanlage von Gehölzen, Wald-Neuanlage, Neuanlage einer Gras- und Staudenflur) umgesetzt werden. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen oder Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich.“</p> <p>Die neu zu besiedelnden Flächen auf dem Erdbeerberg (GE 5) stellt nur sehr geringen Teil des hoch versiegelten Ostseeparks dar (8.316 m² zu 345.316 m² = 2,5 %).</p> 	<p>Der Anregung, den gesamten Erdbeerberg von Besiedlung freizuhalten, wird nicht gefolgt.</p>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
		Die hier noch mögliche Versiegelung durch das GE 5 wird keine nennenswerten Auswirkungen auf das Mikroklima im Ostseepark haben. Geringe mikroklimatische Auswirkungen im Bereich des Erdbeerberges sind jedoch nicht auszuschließen. Das GE 6 ist bereits gewerblich genutzt.	
7	Bei den jetzt schon seit mehreren Jahren andauernden Leerständen ist fraglich, ob überhaupt ein Bedarf an zusätzlichem Gewerberaum notwendig ist. Alle Arten von Einzelhandel sind ja hier nicht zulässig. Bedenklich ist ebenfalls, dass die Stadt Schwentimental schon jetzt so gut wie keine Flächen hat, die als Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen. Gerade deshalb sollte keine Bebauung des Erdbeerberges erfolgen.	Das Ziel dieser Bauleitplanung ist ein anderes. Die notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind überprüft und umzusetzen. Eine weitere „Ausdünnung“ des Bebauungsplans ist nicht dessen Ziel, im Übrigen verhindert der Bestandschutz die Umsetzung.  Leerstände im Ostseepark sind eher temporärer Natur; nur ein Leerstand mit gültiger Baugenehmigung ist bestandsgeschützt. Es gibt keine Anzeichen dafür, dass sich die Leerstandsproblematik dauerhaft verstärkt. Vielfach etablieren sich Folge Nutzungen. Zudem bestehen Möglichkeiten, auch in den SO-Baugebieten Gewerbetriebe i.S. des § 8 BauNVO unterzubringen.	Der Anregung, den gesamten Erdbeerberg von Besiedlung freizuhalten, wird nicht gefolgt.
8	Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor und bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde, sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.	Die Benachrichtigung zu der Stellungnahme und die weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Regelungen des BauGB.	Berücksichtigung

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>51a</b>	<b>NABU Preetz-Probstei und SH mit Schreiben vom 03.08.2020</b>	
1	Eine Bebauung des Erdbeerbergs lehnen wir aus nachfolgenden Gründen ab:	Es wird auf die Stellungnahme zu Einwender 51 verwiesen. Hier besteht Textgleichheit.	
2	Im Artenschutzbericht wird die Fläche folgendermaßen beschrieben: „Die Freifläche im Bereich des Erdbeerberges .... Stellt sich als blüten- und insektenreiche Brachflächen mit trockener Gras- und Staudenflur, einem waldähnlichen Bereich und weiteren Gehölzen und Gebüsch dar* (Seite 5 Artenschutzbericht BIOPLAN). Auf Seite 8 folgt „ ... ist hier ein reich strukturierter, gut besonnener und halbwegs ungestörter Tierlebensraum vorhanden.“		
3	Es ist wenigstens erfreulich, daß in der jetzigen Version des B-Plans einige Bäume erhalten werden. Dies ändert nichts daran, daß ein letztes kleines Stück Naturraum in dieser Betonwüste zerstört werden soll. Für die Vogelwelt ist der Erdbeerberg kein isoliert liegendes Areal, da bis zum nächstgelegenen Wiesen- und Baumbereich über die Bahngleise hinweg nur eine kurze Distanz zurückzulegen ist. Der Artenschutzbericht klassifiziert den Erdbeerberg als Vogelbrutraum mittlerer Wertstufe III. Somit ist diese Grünfläche unbedingt zu erhalten.		
4	Sollte die Grünfläche bebaut werden, wird dies besonders bei fortschreitender Klimaerwärmung das jetzt schon katastrophale Mikroklima des gesamten Ostseeparks besonders während des Sommerhalbjahrs deutlich verschlechtern. Hier ist ein Umdenkprozess notwendig.		
5	Bei den jetzt schon seit mehreren Jahren andauernden Leerständen ist fraglich, ob überhaupt ein Bedarf an zusätzlichem Gewerberaum notwendig ist. Alle Arten von Einzelhandel sind ja hier nicht zulässig. Bedenklich ist ebenfalls, daß die Stadt Schwentinental schon jetzt so gut wie keine Flächen hat, die als Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen. Gerade deshalb sollte keine Bebauung des Erdbeerbergs erfolgen.		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>53</b>	<b>Amt Lütjenburg (Fristverlängerung bis 28.08.2020)</b>	
		Keine Stellungnahme eingegangen.	

	<b>54</b>	<b>Stadt Plön mit Schreiben vom 26.08.2020 (Fristverlängerung bis 28.08.2020)</b>	
1	Bitten um Fristverlängerung bis 25.09.2020	Nicht gewährt Mail Finkeldey 31.07.2020	
2	Mit Datum von 24.07.2020 wurde die Stadt Plön zum Bebauungsplanverfahren 69 „Kernbereich Ostseepark“, der Stadt Schwentinental beteiligt.		
3	Generell begrüßt die Stadt Plön die Aufstellung des Bebauungsplans 69 „Kernbereich Ostseepark“, welcher vorrangig die Steuerung des Einzelhandels zum Ziel hat. Durch diesen Bebauungsplan soll die weitgehend ungeordnete Situation im Bereich des Ostseeparks erstmals planerisch umfassend geordnet werden.	Hinweise	Kenntnisnahme
4	Die Stadt Plön hat als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums neben der Sicherstellung des Grundbedarfs auch die Aufgabe der Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Aufgabe der Stadt Plön ist damit nicht nur die Versorgung des Stadtgebiets, sondern auch der ländlichen Umlandbereiche mit Gütern des täglichen sowie des gehobenen Bedarfs.	Hinweise	Kenntnisnahme
5	Um diesem Auftrag gerecht zu werden, ist der Schutz der Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich Plöns von besonderer Bedeutung.	Hinweise	Kenntnisnahme
6	Die großen Verkaufsflächen im Ostseepark Schwentinental hatten bereits in der Vergangenheit erhebliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in Plön. Diese Tatsache wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans 69 „Kernbereich Ostseepark“ nur unzureichend berücksichtigt, indem der Status Quo als verträglich hingenommen wird.	Zur Vorschädigung sei auf die Abwägung zur Stellungnahme des Kreises Plön (Ifd. Nr. 05), Ordnungsnummer 5 verwiesen.	Weitergehende Untersuchungen zur Wirkung des Status Quo erfolgen nicht.

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
7	<p>Zwar begrenzen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Erweiterung der Verkaufsflächen. Durch Erweiterungsmöglichkeiten von 5 % zusätzlicher Verkaufsfläche für die sogenannten auswirkungsrelevanten Sortimente sowie die Zulässigkeit von bis zu 10% auswirkungsrelevanter Randsortimente, ist jedoch auch zukünftig eine erhebliche Erweiterung der Verkaufsflächen auch zentrenrelevanter Sortimente planungsrechtlich zulässig. Weitere negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Plön sind daher anzunehmen, auch wenn die vorgelegte Verträglichkeitsuntersuchung zu einem anderen Ergebnis kommt.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Anpassungsverlangens. Das Verträglichkeitsgutachten weist nach, dass keine unzulässigen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche zu erwarten sind.</p> <p>Selbst für den Maximalwert einer Erweiterung der auswirkungsrelevanten Sortimente von knapp 14.000 m² VKF weist die Verträglichkeitsuntersuchung nach, dass eine Verträglichkeit gegeben ist (Schluss-Gutachten, Kap. 7.4 sowie 8.2, insbes. Kap. 8.2.3).</p> <p>Zwar wird dargelegt, dass in einzelnen Sortimenten eine Überschreitung der verträglichen Erweiterung nicht auszuschließen ist, eine solche aber unwahrscheinlich ist, wobei ergänzend zu beachten ist, dass der Ostseepark nicht ein Vorhaben (sondern eine Vielzahl einzelner Vorhaben) ist und dass insbesondere alternative Festsetzungen aus rechtlichen Gründen ausscheiden (Kap. 8.2.4).</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Festsetzungen nicht zu Unverträglichkeiten kommen wird. Der Anregung, die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten weiter einzuschränken, wird nicht entsprochen.</p>
8	<p>Aus diesem Grund sollte der Bebauungsplan die Erweiterung der Verkaufsflächen stärker begrenzen. Dies könnte über eine restriktivere Festsetzung zu Erweiterungsmöglichkeiten erfolgen oder aber auch durch den Ausschluss von Einzelhandel auf einzelnen Flächen, so dass Teile der Flächen im Ostseepark langfristig nur noch für andere gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen.</p>	<p>Sämtliche derzeit nicht mit Einzelhandel belegten Flächen stehen künftig für eine Einzelhandelsnutzung nicht zur Verfügung.</p> <p>Wegen der Problematik auswirkungsrelevanter Randsortimente werden im B-Plan nicht nur keine weiteren Betriebe ermöglicht, sondern auch Erweiterungen von Betrieben mit nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten nicht ermöglicht (vgl. Schluss-Gutachten, Kap. 5.4.4).</p>	
9	<p>Die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung für den Bebauungsplan 69 weist hinsichtlich der erfassten Verkaufsflächen teilweise deutliche Abweichungen von den Werten des Plöner Einzelhandelskonzepts auf. Es wird gebeten, die Aussagen der Verträglichkeitsuntersuchung zu überprüfen und auf die Werte des Plöner Einzelhandelskonzepts zurück zu greifen, welches mit einer Bestandserhebung aus August 2019 eine höhere Aktualität aufweist als die Daten der Verträglichkeitsuntersuchung aus Mai 2018.</p>	<p>Im Schluss-Gutachten wird auf die aktuelleren Daten der CIMA eingegangen (Kap. 6.5).</p> <p>Dennoch werden diese - v.a. wegen der abweichenden Methodik - nicht den Berechnungen zur Verträglichkeit zugrunde gelegt.</p>	
10	<p>Um eine Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p>		<p>Der Anregung wird entsprochen.</p>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>54</b>	<b>Stadt Plön, Schloßberg 3-4, 24306 Plön mit Schreiben vom 21.01.2021</b>	
1	Mit Datum vom 10.12.2020 wurde die Stadt Plön zum Bebauungsplanverfahren 69 „Kernbereich Ostseepark“ der Stadt Schwentinental erneut beteiligt.		
2	Die Abwägung zu unserem mit Datum vom 26.08.2020 abgegebenen Stellungnahme nehme ich zur Kenntnis, erhalte die in dieser Stellungnahme enthaltenen Anregungen und Hinweise jedoch weiterhin aufrecht und bitte um erneute Prüfung im weiteren Planverfahren.	Hinweise Es wird auf die Abwägung zur SN vom 26.08.2020 verwiesen.	Kenntnisnahme. Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht zu Unverträglichkeiten kommen wird.

	<b>55</b>	<b>Amt Selent/Schlesen (Fristverlängerung bis 28.08.2020)</b>	
	Keine Stellungnahme eingegangen.		

	<b>56</b>	<b>Amt Probstei (Fristverlängerung bis 28.08.2020)</b>	
	Keine Stellungnahme eingegangen.		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>57</b>	<b>Handelsverband Nord e.V., Hopfenstraße 65, 24103 Kiel mit Schreiben vom 10.08.2020 (Fristverlängerung bis 10.08.2020)</b>	
1	in obiger Angelegenheit bedauern wir, dass wir anders als bei der frühzeitigen Beteiligung zur F-Plan-Änderung nicht unmittelbar in das Verfahren einbezogen worden sind. Dennoch sind wir im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung auf die aktuelle Planungsunterlage aufmerksam geworden und nutzen hiermit die Gelegenheit, uns dazu zu äußern. Bedanken möchten wir uns dennoch dafür, dass Sie uns auf unseren Antrag hin eine Verlängerung der Stellungnahmefrist bis zum Ablauf des heutigen Tages eingeräumt haben.	Hinweis. Die TÖB-Liste wurde um den Handelsverband e.V. ergänzt.	Kenntnisnahme
2	In der Sache begrüßen wir zunächst, dass der Kernbereich Ostseepark nunmehr infolge des Anpassungsverlangens einer grundlegenden Überplanung unterzogen wird. Aus unserer Sicht ist dies mehr als überfällig und wird sowohl den Unternehmen in der Standortgemeinde als auch in den benachbarten Gemeinden mehr Planungs- und Investitionssicherheit geben.	Hinweis	Kenntnisnahme
3	Dennoch findet der vorliegende Planentwurf nicht uneingeschränkt unsere Zustimmung	Hinweis	Kenntnisnahme
4	Auch wenn es aus unserer Sicht weder richtig noch zulässig ist, allein den vorhandenen Ist- Bestand der derzeitigen Einzelhandelsflächen dauerhaft festzuschreiben, sehen wir in dem vorliegenden Planentwurf eine so hohe Flexibilitätsrate die zumindest Zweifel an der Verträglichkeit zulassen und auch die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen überstrapazieren.	Das Landesplanerische Anpassungsverlangen formuliert die Vorgaben einer bestandsorientierten Festschreibung und den raumordnerisch verträglichen Entwicklungsspielraum von + 5%. Der Bebauungsplan setzt die gutachterlichen Ergebnisse um.  In der Verträglichkeitsuntersuchung wurde abgeleitet, dass die durch den B-Plan ermöglichten Erweiterungen auswirkungsrelevanter Sortimente im gesamten Ostseepark unter der abgeleiteten verträglichen Erweiterung bleiben (Schluss-Gutachten, Kap. 7.4).  Auch wenn sortimentsbezogen eine Unverträglichkeit nicht vollkommen ausgeschlossen ist - wenn der Ostseepark als ein Vorhaben angesehen wird -, ist zu berücksichtigen, dass eine einschränkende Festsetzung im B-Plan nicht vorstellbar ist (Schluss-Gutachten, Kap. 8.2.4).	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
5	Beginnend mit den Letzteren hat bereits das Schleswig-Holsteinische Verwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 14.03.2017 (Az. 2 A 219/14) unter der dortigen Rz. 71 festgestellt, dass die im Gemeindegebiet der Stadt Schwentinental im Laufe der Jahrzehnte entstandene Einzelhandelsagglomeration „Ostseepark“ mit ca. 90.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche den Zielen der Raumordnung in Schleswig-Holstein widerspricht.	Hinweis	Zu Nr. 5-7 Kenntnisnahme
6	Dennoch ergibt sich durch die vorgesehene Planung schon allein bei den zentrenrelevanten Sortimenten nach den Berechnungen des Gutachters Dr. Donato Acocella eine mögliche Erweiterung um mehr als 8.100 m <sup>2</sup> . Der Gutachter gibt weiter an, dass in jedem Fall durch bestandsgeschützte ungenutzte Genehmigungen, Leerstände sowie nicht genutzte Randsortimente nebst einer 5% igen Erweiterung mehr als 13.000 m <sup>2</sup> zusätzliche Verkaufsfläche realisierbar wären. Aus unserer Sicht ist dieses Erweiterungspotential vor dem Hintergrund der bereits gerichtlich festgestellten Unvereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung im Ist-Zustand nicht vertretbar.	Im Schluss-Gutachten hat sich der Wert bezogen auf die auswirkungsrelevanten Sortimente auf rd. 13.780 m <sup>2</sup> VKF erhöht: Maximal um diesen Wert kann die gesamte Verkaufsfläche auswirkungsrelevanter Sortimente im Ostseepark zunehmen. Ergänzend sei auf die Abwägung zur Stellungnahme der IHK Kiel (Ild. Nr. 14), Ordnungsnummer 15 verwiesen.  Es wird auf die Stellungnahme/Abwägung zu Nr. 2 Landesplanung verwiesen.	
7	Unstreitig dürfte sein, dass die Neuansiedlung eines Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 6.510 m <sup>2</sup> in einem Stadtrandkern zweiter Ordnung, der unmittelbar an ein Oberzentrum grenzt, nach den Regelungen des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein grundsätzlich abzulehnen wäre. Die vorgesehenen Festsetzungen lassen das allerdings schon durch eine Umnutzung der Fläche des ehemaligen Max Bahr Baumarktes zu. Das halten wir für unvertretbar, da eine weitere strukturschädigende Verdrängung im Sortiment Möbel und seinem dazugehörenden, beachtlichem und auch zentrenrelevanten Randsortiment in den Nachbargemeinden nicht unwahrscheinlich ist.	Die maximale Verkaufsfläche im SO 1 ist auf 6.754 m <sup>2</sup> , orientiert an der Baugenehmigung, festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen bestandsgeschützten Leerstand. Ausweislich der Verträglichkeitsuntersuchung sind die festgesetzten Obergrenzen verträglich. Die auswirkungsrelevanten Randsortimente werden auf 10% begrenzt.  Siehe hierzu auch Abwägung zu Bürger 04	
8	Darüber hinaus lag uns bisher noch kein Bebauungsplan vor, der so unklar und in seinen Auswirkungen schwer zu fassen ist, wie der vorliegende. Zunächst ist die Angabe einzelner Verkaufsflächenzahlen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße schwer nachzuvollziehen.  Auch für eine spätere Überprüfbarkeit würden wir eine Angabe der Verkaufsflächen und Sortimentsaufteilungen in Quadratmetern ausdrücklich begrüßen.	Aus rechtlichen Gründen, insbesondere durch aktuelle Rechtsprechungen des Bundesverwaltungsgerichtes veranlasst, hat sich die Stadt entschieden, die maximal zulässigen Verkaufsflächen in Verkaufsflächenzahlen festzusetzen, die die zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück (entsprechend dem System der GRZ- und GFZ-Festsetzungen) verdeutlicht. Damit wird die zulässige Verkaufsfläche begrenzt, ohne dass durch Grundstücksteilungen Verkaufsflächenmehrungen stattfinden können. Die Festsetzung der Verkaufsflächenzahlen verhindert Unklarheiten der Festsetzung bei der Teilung von Grundstücken. Des Weiteren wurden über 20 flächenbezogene Sondergebiete, z.T. mit weiteren Unterteilungen in die Planzeichnung aufgenommen.	Kenntnisnahme

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
9	<p>Klarheit geht dem Bebauungsplan aus unserer Sicht auch dadurch verloren, dass der Begriff Randsortiment anders verwendet wird als sonst in Bauleitverfahren üblich. Die in diesem Zusammenhang zusätzlich eingefügten Instrumente der Umnutzung und Umwandlung machen es dem Betrachter noch schwieriger, zulässige Verkaufsgrößen abzuschätzen. Dazu kommt eine Transferregelung, die die Übertragung von Verkaufsflächen auf andere Grundstücke ermöglicht und damit aus unserer Sicht eine Einschätzbarkeit der Entwicklungsmöglichkeiten unerträglich erschwert.</p>	<p>Unter Pkt. 1.0 der textlichen Festsetzungen und ergänzend dazu in der Planbegründung werden die Begriffsbestimmungen erläutert.</p>	
10	<p>In der Verträglichkeitsanalyse wird wiederholt dargelegt, dass noch zu entscheiden sei, ob bei zentrenrelevanten Randsortimenten in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment die Notwendigkeit eines Bezugs zum Kernsortiment erfüllt sein muss. Aus unserer Sicht sollte das in jedem Fall zwingend sein und zwar auch in den Fällen, wo eine Umnutzung sog. auswirkungsrelevanter Hauptsortimente in Randsortimente vorgesehen ist. Bisher ist das lediglich bei einer Umnutzung von sog. nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten der Fall.</p>	<p>Zu Nr. 8-10 ist die Planbegründung hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit der Festsetzungssystematik zu ergänzen.</p> <p>Die Randsortimentsregelung fordert in Ziff. 1.1.5.3.1 einen funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment.</p> <p>Was als "Umnutzung" bezeichnet wird, stellt eine Umwandlung im Sinne von Ziff. 1.1.5.3.2 dar. Bei auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten ist - in Übereinstimmung mit dem Anpassungsverlangen - ein funktionaler Zusammenhang mit dem Hauptsortiment nicht festgesetzt.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Festsetzungen nicht zu Unverträglichkeiten kommen wird. Der Anregung, die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten weiter einzuschränken, wird nicht entsprochen.</p>
11	<p>Auch eine „Umnutzung über die dargestellten Grenzen hinaus“, sollte anders als vorgesehen, gänzlich ausgeschlossen sein. Aus unserer Sicht wäre letzteres mit dem Anpassungsverlangen nicht in Einklang zu bringen.</p>	<p>Eine Umnutzung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus wurde seitens der IHK - zumindest hinsichtlich einer Umnutzung von auswirkungsrelevanten zu nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten - als grundsätzlich begrüßenswert eingeschätzt (vgl. Ordnungsnummer 17).</p> <p>Die Formulierung im Bebauungsplan wird allerdings dahingehend geändert, dass „eine Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche“ Ziel der Planung ist und bleibt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>12 Insgesamt beinhaltet die vorliegende Festsetzung nach unserer Einschätzung ein deutlich zu umfassendes Erweiterungspotential. Durch die benannten Mechanismen werden erhebliche Umgestaltungen zugelassen, die abschließend nicht ausreichend eingeschätzt werden können. Die vorgesehenen Festzungen tragen auch dem ursprünglichen Motiv des Anpassungsverlangens nicht ausreichend Rechnung. Es wurde gerichtlich festgestellt, dass im Ostseepark bereits eine Einzelhandelsagglomeration entstanden ist, deren Ausmaß bereits bei Weitem das zulässige Maß überschreitet. Der zentrenrelevante Einzelhandel soll nach dem Anpassungsverlangen grundsätzlich mit Ausnahme der Bestandssicherung ausgeschlossen werden. Auch das sehen wir nicht in ausreichendem Maße realisiert.</p>	<p>Das durch den B-Plan ermöglichte Erweiterungspotenzial ergibt sich entsprechend dem Anpassungsverlangen aus dem vorhandenen Bestand und möglichen Erweiterungen.</p> <p>Das Schluss-Gutachten weist nach, dass eine Verträglichkeit der ermöglichten auswirkungsrelevanten Sortimente gegeben ist (Kap. 7.4 sowie 8.2, insbes. Kap. 8.2.3).</p> <p>Zwar wird dargelegt, dass in einzelnen Sortimenten eine Überschreitung der verträglichen Erweiterung nicht auszuschließen ist, eine solche aber unwahrscheinlich ist, wobei ergänzend zu beachten ist, dass der Ostseepark nicht ein Vorhaben (sondern eine Vielzahl einzelner Vorhaben) ist und dass insbesondere alternative Festsetzungen aus rechtlichen Gründen ausscheiden (Kap. 8.2.4).</p> <p>Von zentraler Bedeutung für die Stadt ist die Sicherstellung der wirtschaftlichen Bedeutung des „Ostseepark“ für die Zukunft unter Einhaltung des Anpassungsverlangens. Der Bebauungsplan setzt lediglich die mit dem Anpassungsverlangen zu vereinbarenden maximalen Entwicklungsmöglichkeiten um.</p>	
	<p>Zu verweisen ist auf Flexibilisierungen, die der Bebauungsplan zugunsten der Grundeigentümer und Betriebe vorsieht. Dazu gehören die 5% Erweiterungsregelung gegenüber dem baurechtlichen Bestand, die Möglichkeiten der Umnutzung, der Umwandlung, der Transferregelung und einer Bagatellgrenze bei den Randsortimenten. Details dazu sind der Planbegründung zu entnehmen.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Festsetzungen nicht zu Unverträglichkeiten kommen wird. Der Anregung, die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten weiter einzuschränken, wird nicht entsprochen.</p>
<p>13 Bei diesen Anmerkungen möchten wir es zunächst einmal belassen und bitten ausdrücklich darum, uns im Fortgang des weiteren Beteiligungsverfahrens aktiv einzubinden. Wir würden uns auch gern in die nächste Beteiligungsrunde einbringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Verteiler wurde entsprechend angepasst.</p>	

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<b>57</b>	<b>Handelsverband Nord e.V., Hopfenstraße 65, 24103 Kiel mit Schreiben vom 08.02.2021</b>	
1	Herzlichen Dank, für Ihr Schreiben vom 10. Dezember 2020, mit welchem Sie uns die Gelegenheit geben, uns zu dem o.a. B-Planverfahren zu äußern.		
2	Wir haben dies bereits unter dem 10. August 2020 getan und halten an den damaligen Aussagen fest. Wir verweisen auf unser Schreiben vom 10. August 2020, welches wir im Anhang erneut übersenden und machen es inhaltlich auch zum Gegenstand dieser Anhörung.		Kenntnisnahme
3	<b><u>Anlage (Schreiben vom 10.08.2020):</u></b>	Die Aussagen der Ordnungsnummern 3-18 (kursiv-Druck) entstammen aus dem Planstand der frühzeitigen TÖB-Beteiligung. Da mit der SN vom 08.02.2021 keine neuen Aspekte/Anhaltspunkte mehr vorgebracht wurden, wird auf die ursprüngliche Abwägung aus dem frühzeitigen Planverfahren verwiesen.  Es ergeben sich keine Änderungen an den Planunterlagen.	Kenntnisnahme
4	<i>In obiger Angelegenheit bedauern wir, dass wir anders als bei der frühzeitigen Beteiligung zur F-Plan-Änderung nicht unmittelbar in das Verfahren einbezogen worden sind. Dennoch sind wir im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung auf die aktuelle Planungsunterlage aufmerksam geworden und nutzen hiermit die Gelegenheit, uns dazu zu äußern. Bedanken möchten wir uns dennoch dafür, dass Sie uns auf unseren Antrag hin eine Verlängerung der Stellungnahmefrist bis zum Ablauf des heutigen Tages eingeräumt haben.</i>	<i>Die TÖB-Liste wurde um den Handelsverband e.V. ergänzt.</i>	
5	<i>In der Sache begrüßen wir zunächst, dass der Kernbereich Ostseepark nunmehr infolge des Anpassungsverlangens einer grundlegenden Überplanung unterzogen wird. Aus unserer Sicht ist dies mehr als überfällig und wird sowohl den Unternehmen in der Standortgemeinde als auch in den benachbarten Gemeinden mehr Planungs- und Investitionssicherheit geben.</i>		
6	<i>Dennoch findet der vorliegende Planentwurf nicht uneingeschränkt unsere Zustimmung.</i>		

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
7	<p><i>Auch wenn es aus unserer Sicht weder richtig noch zulässig ist, allein den vorhandenen Ist- Bestand der derzeitigen Einzelhandelsflächen dauerhaft festzuschreiben, sehen wir in dem vorliegenden Planentwurf eine so hohe Flexibilitätsrate die zumindest Zweifel an der Verträglichkeit zulassen und auch die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen überstrapazieren.</i></p>	<p><i>Das Landesplanerische Anpassungsverlangen formuliert die Vorgaben einer bestandsorientierten Festschreibung und den raumordnerisch verträglichen Entwicklungsspielraum von + 5%. Der Bebauungsplan setzt die gutachterlichen Ergebnisse um.</i></p> <p><i>In der Verträglichkeitsuntersuchung wurde abgeleitet, dass die durch den B-Plan ermöglichten Erweiterungen auswirkungsrelevanter Sortimente im gesamten Ostseepark unter der abgeleiteten verträglichen Erweiterung bleiben (Schluss-Gutachten, Kap. 7.4).</i></p> <p><i>Auch wenn sortimentsbezogen eine Unverträglichkeit nicht vollkommen ausgeschlossen ist - wenn der Ostseepark als ein Vorhaben angesehen wird -, ist zu berücksichtigen, dass eine einschränkende Festsetzung im B-Plan nicht vorstellbar ist (Schluss-Gutachten, Kap. 8.2.4).</i></p>	
8	<p><i>Beginnend mit den Letzteren hat bereits das Schleswig-Holsteinische Verwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 14.03.2017 (Az. 2 A 219/14) unter der dortigen Rz. 71 festgestellt, dass die im Gemeindegebiet der Stadt Schwentinental im Laufe der Jahrzehnte entstandene Einzelhandelsagglomeration „Ostseepark“ mit ca. 90.000 m2 Verkaufsfläche den Zielen der Raumordnung in Schleswig-Holstein widerspricht.</i></p>		
9	<p><i>Dennoch ergibt sich durch die vorgesehene Planung schon allein bei den zentrenrelevanten Sortimenten nach den Berechnungen des Gutachters Dr. Donato Acocella eine mögliche Erweiterung um mehr als 8.100 m2. Der Gutachter gibt weiter an, dass in jedem Fall durch bestandsgeschützte ungenutzte Genehmigungen, Leerstände sowie nicht genutzte Randsortimente nebst einer 5%igen Erweiterung mehr als 13.000 m2 zusätzliche Verkaufsfläche realisierbar wären. Aus unserer Sicht ist dieses Erweiterungspotential vor dem Hintergrund der bereits gerichtlich festgestellten Unvereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung im Ist-Zustand nicht vertretbar.</i></p>	<p><i>Im Schluss-Gutachten hat sich der Wert bezogen auf die auswirkungsrelevanten Sortimente auf rd. 13.780 m² VKF erhöht: Maximal um diesen Wert kann die gesamte Verkaufsfläche auswirkungsrelevanter Sortimente im Ostseepark zu-nehmen. Ergänzend sei auf die Abwägung zur Stellungnahme der IHK Kiel (Ild. Nr. 14), Ordnungsnummer 15 verwiesen.</i></p> <p><i>Es wird auf die Stellungnahme/Abwägung zu Nr. 2 Landesplanung verwiesen.</i></p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>10 <i>Unstreitig dürfte sein, dass die Neuansiedlung eines Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 6.510 m<sup>2</sup> in einem Stadtrandkern zweiter Ordnung, der unmittelbar an ein Oberzentrum grenzt, nach den Regelungen des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein grundsätzlich abzulehnen wäre. Die vorgesehenen Festsetzungen lassen das allerdings schon durch eine Umnutzung der Fläche des ehemaligen Max Bahr Baumarktes zu. Das halten wir für unvertretbar, da eine weitere strukturschädigende Verdrängung im Sortiment Möbel und seinem dazugehörenden, beachtlichem und auch zentrenrelevantem Randsortiment in den Nachbargemeinden nicht unwahrscheinlich ist.</i></p>	<p><i>Die maximale Verkaufsfläche im SO 1 ist auf 6.754 m<sup>2</sup>, orientiert an der Baugenehmigung, festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen bestandsgeschützten Leerstand. Ausweislich der Verträglichkeitsuntersuchung sind die fest-gesetzten Obergrenzen verträglich. Die auswirkungsrelevanten Randsortimente werden auf 10% begrenzt.</i></p>	
<p>11 <i>Darüber hinaus lag uns bisher noch kein Bebauungsplan vor, der so unklar und in seinen Auswirkungen schwer zu fassen ist, wie der vorliegende. Zunächst ist die Angabe einzelner Verkaufsflächenzahlen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße schwer nachzuvollziehen.</i></p>	<p><i>Aus rechtlichen Gründen, insbesondere durch aktuelle Rechtsprechungen des Bundesverwaltungsgerichtes veranlasst, hat sich die Stadt entschieden, die maximal zulässigen Verkaufsflächen in Verkaufsflächenzahlen festzusetzen, die die zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück (entsprechend dem System der GRZ- und GFZ-Festsetzungen) verdeutlicht. Damit wird die zulässige Verkaufsfläche begrenzt, ohne dass durch Grundstücksteilungen Verkaufsfächenmehrungen stattfinden können. Die Festsetzung der Verkaufsflächenzahlen verhindert Unklarheiten der Festsetzung bei der Teilung von Grundstücken. Des Weiteren wurden über 20 flächenbezogene Sondergebiete, z.T. mit weiteren Unterteilungen in die Planzeichnung aufgenommen.</i></p>	
<p>12 <i>Auch für eine spätere Überprüfbarkeit würden wir eine Angabe der Verkaufsflächen und Sortimentsaufteilungen in Quadratmetern ausdrücklich begrüßen.</i></p>		
<p>13 <i>Klarheit geht dem Bebauungsplan aus unserer Sicht auch dadurch verloren, dass der Begriff Randsortiment anders verwendet wird als sonst in Bauleitverfahren üblich. Die in diesem Zusammenhang zusätzlich eingefügten Instrumente der Umnutzung und Umwandlung machen es dem Betrachter noch schwieriger, zulässige Verkaufsgrößen abzuschätzen. Dazu kommt eine Transferregelung, die die Übertragung von Verkaufsflächen auf andere Grundstücke ermöglicht und damit aus unserer Sicht eine Einschätzbarkeit der Entwicklungsmöglichkeiten unerträglich erschwert.</i></p>	<p><i>Unter Pkt. 1.0 der textlichen Festsetzungen und ergänzend dazu in der Planbegründung werden die Begriffsbestimmungen erläutert.</i></p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>14 <i>In der Verträglichkeitsanalyse wird wiederholt dargelegt, dass noch zu entscheiden sei, ob bei zentrenrelevanten Randsortimenten in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment die Notwendigkeit eines Bezugs zum Kernsortiment erfüllt sein muss. Aus unserer Sicht sollte das in jedem Fall zwingend sein und zwar auch in den Fällen, wo eine Umnutzung sog. auswirkungsrelevanter Hauptsortimente in Randsortimente vorgesehen ist. Bisläng ist das lediglich bei einer Umnutzung von sog. nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten der Fall.</i></p>	<p><i>Zu den Ziff. 8-10 ist die Planbegründung hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit der Festsetzungssystematik zu ergänzen.</i></p> <p><i>Die Randsortimentsregelung fordert in Ziff. 1.1.5.3.1 einen funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment.</i></p> <p><i>Was als "Umnutzung" bezeichnet wird, stellt eine Umwandlung im Sinne von Ziff. 1.1.5.3.2 dar. Bei auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten ist - in Übereinstimmung mit dem Anpassungsverlangen - ein funktionaler Zusammenhang mit dem Hauptsortiment nicht festgesetzt.</i></p>	
<p>15 <i>Auch eine „Umnutzung über die dargestellten Grenzen hinaus“, sollte anders als vorgesehen, gänzlich ausgeschlossen sein. Aus unserer Sicht wäre letzteres mit dem Anpassungsverlangen nicht in Einklang zu bringen.</i></p>	<p><i>Eine Umnutzung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus wurde seitens der IHK - zumindest hinsichtlich einer Umnutzung von auswirkungsrelevanten zu nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten - als grundsätzlich begrüßenswert eingeschätzt (vgl. Ordnungsnummer 17).</i></p> <p><i>Die Formulierung wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt, Nr. 1.1.2. der textlichen Festsetzungen.</i></p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
16	<p><i>Insgesamt beinhaltet die vorliegende Festsetzung nach unserer Einschätzung ein deutlich zu umfassendes Erweiterungspotential. Durch die benannten Mechanismen werden erhebliche Umgestaltungen zugelassen, die abschließend nicht ausreichend eingeschätzt werden können. Die vorgesehenen Festzungen tragen auch dem ursprünglichen Motiv des Anpassungsverlangens nicht ausreichend Rechnung. Es wurde gerichtlich festgestellt, dass im Ostseepark bereits eine Einzelhandelsagglomeration entstanden ist, deren Ausmaß bereits bei Weitem das zulässige Maß überschreitet. Der zentrenrelevante Einzelhandel soll nach dem Anpassungsverlangen grundsätzlich mit Ausnahme der Bestandssicherung ausgeschlossen werden. Auch das sehen wir nicht in ausreichendem Maße realisiert.</i></p>	<p><i>Das durch den B-Plan ermöglichte Erweiterungspotenzial ergibt sich nach der Abwägung der unterschiedlichen Interessen auch der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und Beachtung des Anpassungsverlangens aus dem vorhandenen Bestand und möglichen Erweiterungen.</i></p> <p><i>Das Schluss-Gutachten weist nach, dass eine Verträglichkeit der ermöglichten auswirkungsrelevanten Sortimente gegeben ist (Kap. 7.4 sowie 8.2, insbes. Kap. 8.2.3).</i></p> <p><i>Zwar wird dargelegt, dass in einzelnen Sortimenten eine Überschreitung der verträglichen Erweiterung nicht auszuschließen ist, eine solche aber unwahrscheinlich ist, wobei ergänzend zu beachten ist, dass der Ostseepark nicht ein Vorhaben (sondern eine Vielzahl einzelner Vorhaben) ist und dass insbesondere alternative Festsetzungen aus rechtlichen Gründen ausscheiden (Kap. 8.2.4).</i></p> <p><i>Von zentraler Bedeutung für die Stadt ist die Sicherstellung der wirtschaftlichen Bedeutung des „Ostseepark“ für die Zukunft unter Einhaltung des Anpassungsverlangens und Berücksichtigung der vorhandenen genehmigten Betriebe. Der Bebauungsplan setzt lediglich die mit dem Anpassungsverlangen zu vereinbarenden maximalen Entwicklungsmöglichkeiten um.</i></p> <p><i>Zu verweisen ist auf Flexibilisierungen, die der Bebauungsplan zugunsten der Grundeigentümer und Betriebe vorsieht. Dazu gehören die 5% Erweiterungsregelung gegenüber dem baurechtlichen Bestand, die Möglichkeiten der Um-nutzung, der Umwandlung, der Transferregelung und einer Bagatellgrenze bei den Randsortimenten. Details dazu sind der Planbegründung zu entnehmen.</i></p>	
17	<p><i>Bei diesen Anmerkungen möchten wir es zunächst einmal belassen und bitten ausdrücklich darum, uns im Fortgang des weiteren Beteiligungsverfahrens aktiv einzubinden. Wir würden uns auch gern in die nächste Beteiligungsrunde einbringen.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Der Verteiler wurde entsprechend angepasst.</i></p>	
18	<p><i>Für Fragen stehen wir gern zur Verfügung.</i></p>		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p><b>Keine Anregungen und Bedenken nach § 4 (1) BauGB hatten:</b></p> <p>9 Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR mit Schreiben vom 01.07.2020</p> <p>19 Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt mit Schreiben vom 25.06.2020</p> <p>33 Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 17.06.2020</p> <p>34 Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 13.07.2020</p> <p>35 Dataport AöR mit Schreiben vom 30.06.2020</p> <p>38 Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 14.07.2020</p> <p>41 Stadtwerke Kiel AG mit Schreiben vom 30.06.2020</p>		
<p><b>Keine Anregungen und Bedenken nach § 4 (2) BauGB hatten:</b></p> <p>19 Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt mit Schreiben vom 18.12.2020</p> <p>33 Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 04.01.2021</p> <p>34 Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 01.02.2021</p> <p>35 Dataport AöR mit Schreiben vom 28.12.2020</p> <p>38 Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 8.01.2021</p> <p>42 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 01.02.2021</p>		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<b>Bürger 01</b>	<b>Lidl Vertriebs GmbH mit Schreiben vom 16.07.2020</b>	
1	Wir möchten hiermit Bezug nehmen, auf den von der Stadt Schwentinental veröffentlichten Vorentwurf des B-Plan Nr. 69 und das für uns relevante Gebiet SO 3. Wir haben im Februar 2020 eine Bauvoranfrage gestellt, mit welcher wir eine geplante Verkaufsfläche von 1.241 m <sup>2</sup> angefragt haben. Mit Ihrem Schreiben vom 15.05.2020 haben Sie diesem Vorhaben eine auf drei Jahre bindende Zusage erteilt.	Nach der textlichen Festsetzung zum Baugebiet SO 3 besteht die Möglichkeit 1.241 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche zu realisieren. Das entspricht auch der gestellten Anfrage.	Der Anregung, 1.241 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche im Baugebiet SO 3 realisieren zu können, wird entsprochen.
2	Aus dem nun vorliegenden B-Plan Nr. 69 geht jedoch eine angedachte max. Verkaufsfläche von 1.160 qm für das Gebiet SO 3 hervor. Des Weiteren hat die Firma ALDI mit 0,2576 eine deutlich größere Kennzahl im Gegensatz zu unseren 0,1624. Der Grund für diese unterschiedliche Gewichtung kann sich einzig auf das unterschiedliche Verhältnis von Grundstücksgröße zur Verkaufsfläche beziehen und benachteiligt uns auf Grund unseres größeren Grundstücks in unserer Planung. In der Bauvoranfrage sind wir für den geplanten Neubau von einer Verkaufsfläche von 1.241 m <sup>2</sup> ausgegangen, würden jedoch gerne auf die Notwendigkeit der Möglichkeit einer Vergrößerung auf 1.450 m <sup>2</sup> hinweisen.	Die Größenunterschiede ergeben sich aus der Tatsache, dass der Bebauungsplan auf den Bestand aufbaut und deswegen ein größeres bestehendes Geschäft auch eine größere Verkaufsflächenzahl erhält.  Ein unmittelbarer Vergleich mit der Verkaufsflächenzahl anderer Discounter scheidet deshalb aus.  Der Bebauungsplan setzt das landesplanerische Anpassungsverlangen mit seinen Detailregelungen um und kann nur im Rahmen dieser Vorgaben Erweiterungsabsichten der Bestandsbetriebe ermöglichen.	Eine Anpassung an die Verkaufsflächenengrößen anderer Discounter wird nicht gefolgt.
3	Der aus dem Entwurf hervorgehende, maßgeblich für uns bindende GRZ Wert von 0,8 ist so unsererseits nicht zu akzeptieren. Die gem. genehmigte Bauvoranfrage dort notwendige Stellplatzanlage macht einen Wert von min. 0,9 erforderlich. Wir sind im Begriff, die genehmigte Bauvoranfrage alsbald in einen Bauantrag zu stellen und bitten daher die entsprechenden Anpassungen im B-Plan vorzunehmen.  Sofern der B-Plan in seiner jetzigen Form des Entwurfs umgesetzt werden sollte, würde der Kreis unsere genehmigte Bauvoranfrage, dann als Bauantrag nicht positiv bescheiden können.	Die Festsetzung von einer GRZ 0,8 entspricht dem Maximalwert für hochbauliche Vorhaben in den einzelnen Sondergebieten gemäß BauNVO. Diese wird in dem gesamten Ostseepark kaum ausgenutzt, da großflächige Stellplatzanlagen das Bild prägen. Die textliche Festsetzung 1.5.2 regelt die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ bis zu einem Wert von 1,0 für Anlagen i.S. des § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO.  Eine Anpassung der städtebaulichen Dichtewerte ist demnach nicht erforderlich.	Die Anpassung der GRZ wird nicht vorgenommen.

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<b>Bürger 02/03</b>	<b>RA Wegner Stähr &amp; Partner mit Schreiben vom 23.07.2020</b>	
1	In vorbezeichneter Angelegenheit vertreten wir erneut die Grundstücksgesellschaft Speckenbeker Weg IV GmbH & Co. KG, Buschkoppel 7, 24113 Molfsee.		
2	Unsere Mandantin ist Eigentümerin verschiedener Flächen im künftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“. Bei Durchsicht der im Internet im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Verfügung gestellten Unterlagen ist aufgefallen, dass an verschiedenen Stellen auf eine „Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch mögliche Erweiterungen im „Ostseepark Schwentinental“ (inkl. Differenzierung der Sortimente), Dr. Acocella Lörrach, 25.02.2019“ Bezug genommen wird. Da die bislang im Vorentwurf vorliegende amtliche Begründung des Bebauungsplanes die Festsetzungssystematiken, insbesondere auch aus der vorbezeichneten Untersuchung ableitet, darf ich bitten, mir die Untersuchung in Ablichtung, gern auch als elektronisches Dokument, zur Verfügung zu stellen.	Kenntnisnahme. Festzuhalten ist, dass diese Verträglichkeitsuntersuchung ausgelegt und ins Internet eingestellt war.	Wurde zur Verfügung gestellt.
3	Nur in Kenntnis der mehrfach in Bezug genommenen Untersuchung lässt sich vollständig nachvollziehen, ob und das die beabsichtigten Festsetzungen rechtmäßig sind.	Hinweise.	Kenntnisnahme
4	Meine Anforderung ist unabhängig von der mit gleicher Post abgesandten Stellungnahme im Rahmen der vorzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu sehen.		Kenntnisnahme

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<b>Bürger 02/03</b>	<b>RA Wegner Stähr &amp; Partner (Lang) mit Schreiben vom 23.07.2020</b>	
1	Die Grundstücksgesellschaft Speckenbeker Weg IV GmbH & Co.KG, diese vertreten durch ihre Komplementärin, die VGS GmbH, diese vertreten durch ihre Geschäftsführer, Buschkoppel 7, 24113 Molfsee und die VGS ST GmbH, vertreten durch Ihre Geschäftsführer, Buschkoppel 7, 24113 Molfsee haben uns mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt. Auf uns lautende Vollmachtsurkunden reichen wir nach.	Hinweise	Kenntnisnahme
2	Unsere Mandantinnen sind Eigentümerinnen von Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen, künftigen Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“. Im Einzelnen handelt es sich um Grundstücke in den in Aussicht genommenen Teilgebieten des Bebauungsplanes SO 4.1 „großflächiger Einzelhandel/Elektrofachmärkte“ und SO4.2 „großflächiger Einzelhandel/Drogerie“ (Grundstücksgesellschaft Speckenbeker Weg IV GmbH & Co.KG) sowie im Teilgebiet SO 17 „Einkaufszentrum/großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Mediamarkt, Big Deal, Bo-Design) (VGS ST GmbH).	Hinweise	Kenntnisnahme
3	Unsere Mandantinnen haben uns gebeten, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die nachfolgende Stellungnahme abzugeben:  Die Stadt Schwentinental beschreibt als Planungsanlass, das Anpassungsverlangen der Landesplanungsbehörde nach § 18 Abs. 5 LaPlaG i. V. m. § 1 Abs. 3 und 4 BauGB. Dieses Anpassungsverlangen war Gegenstand einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung, die mit Urteil des Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgerichts vom 14.03.2017 endete, dass das Anpassungsverlangen im Wesentlichen bestätigte.	Hinweise	Kenntnisnahme
4	Vor diesem Hintergrund ist es zunächst nicht recht nachvollziehbar, weshalb der Satzungsgeber sich von den Vorgaben des Anpassungsverlangens entfernen will. So hat die Landesplanungsbehörde der Stadt ausdrücklich aufgegeben, durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich auszuschließen, wobei zur Definition von zentrenrelevantem Einzelhandel die „Schwentinentaler Liste“, die seinerzeit zu den vorliegenden Entwürfen der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 57 A - D erstellt worden war, einzubinden sei. Der Stadt war darüber hinaus gestattet, „in diesem Rahmen“ bestandsbezogene Ausnahmen zuzulassen und im Rahmen des Grundgedankens des § 1 Abs. 10 BauNVO geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen bis zu 5 % der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zuzulassen. Derartige Regelungen mit Bestandsbezug sollten sich nur auf die genehmigte tatsächliche und aktuell noch ausgeübte Nutzung beziehen.	Die Stadt hat auf der Grundlage des landesplanerischen Anpassungsverlangens sowie der erstellten Verträglichkeitsuntersuchung die Festsetzungen zur Einzelhandelsbegrenzung vorgebebedingt umgesetzt. Von zentraler Bedeutung für die Stadt ist die Sicherstellung der wirtschaftlichen Bedeutung des „Ostseepark“ für die Zukunft unter Einhaltung des Anpassungsverlangens. Der Bebauungsplan setzt lediglich die mit dem Anpassungsverlangen zu vereinbarenden maximalen Entwicklungsmöglichkeiten um. Neben dem landesplanerischen Anpassungsverlangen wurde zur Flächenregulierung des Einzelhandels im Planungsgebiet des Ostseeparks die „Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch mögliche Erweiterungen im „Ostseepark	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		Schwentimental“ (inkl. Differenzierung der Sortimente), Dr. Acocella Lörrach, 25.02.2019“ erstellt. Diese Untersuchung entwickelte im Kontext der Sortimentslisten benachbarter Städte und Gemeinden eine „Sortimentsliste Ostseepark“, die Grundlage für die Festsetzungen der einzelnen Sondergebiete wurde. Während diese noch zwischen immer, teils und nie zentrenrelevanten Sortimenten differenzierte, wurde im weiteren kommunikativen Verfahren die Differenzierung zwischen auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten abgeleitet. Diese Verträglichkeitsuntersuchung wurde unter Berücksichtigung der zusammenfassenden Stellungnahme des Büros Dr. Acocella vom Februar 2020 zu einem Schluss-Gutachten zu den Festsetzungen des B-Plans ausgearbeitet.  Aus diesem ergibt sich die Notwendigkeit, auch für Betriebe mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortimente zu begrenzen, weil ansonsten die auswirkungsrelevanten Randsortimente nicht quantifizierbar und von ihren Auswirkungen her nicht hinnehmbar wären. (Kap. 5.4.4).	
5	Des Weiteren war es der Stadt gestattet, Ausnahmen für zentrenrelevante Sortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß den seinerzeitigen Entwürfen der Bebauungspläne Nr. 57 A - D (maximal 10 % der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb) zu regeln.	Wie 4. Die Regelungen in den seinerzeitigen Bebauungsplanentwürfen 57 A-D sind nicht mehr Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Die angesprochene 10%-Regelung betraf bzw. betrifft nur den Umgang mit auswirkungsrelevanten Randsortimenten.	Kenntnisnahme
6	Die Begrifflichkeit des Anpassungsverlangens orientiert sich an den gängigen Kategorien „zentrumrelevante“ bzw. „nicht zentrenrelevante“ Sortimente. Vor dieser Begrifflichkeit will der Plangeber nunmehr abweichen, wenn er gleichsam als neue Begriffskategorie sogenannte „auswirkungsrelevante“ und „nicht auswirkungsrelevante“ Sortimente definiert und in künftige Festsetzungen umsetzen will. Das begegnet jedenfalls solange Bedenken, wie der Plangeber nicht offenlegt, wie er in Bezug auf einzelne Sortimente zu der Einschätzung gelangt ist, dieses oder jenes Sortiment sei „auswirkungsrelevant“ oder „nicht auswirkungsrelevant“. Deshalb fehlt es bislang den der Öffentlichkeit vorgestellten Planunterlagen an der nötigen Transparenz, was die Nachvollziehbarkeit der von der Stadt beabsichtigten Festsetzungssystematik in Frage stellt.	Die Ostseeparkliste entwickelte sich im Verfahren aus der Verträglichkeitsuntersuchung bezüglich der künftigen Leitsortimente des LEP. In der Verträglichkeitsuntersuchung war eine Unterscheidung auf Grundlage vorliegender Sortimentslisten der Nachbargemeinden vorgenommen worden (immer, nie, teils zentrenrelevant). Die Begrifflichkeit "auswirkungs- und nicht auswirkungsrelevant" wurde in bewusster Abgrenzung von der üblichen Begrifflichkeit „zentrumrelevant und nicht-zentrumrelevant“ gewählt, um zu verdeutlichen, dass es sich nicht um eine örtliche Sortimentsliste der Stadt Schwentimental	Den Bedenken wird nicht gefolgt.

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		handelt, sondern dass die Sortimentslisten benachbarter Gemeinden mit eingeflossen sind. Im Schluss-Gutachten wird die Herleitung der Sortimentsliste Ostseepark dargestellt (Kap. 4.2). Aus den ausgelegten Unterlagen waren diese Zusammenhänge ausreichend erkennbar.	
7	Insoweit wird der Satzungsgeber offenzulegen haben, auf welcher Grundlage er zu der vom regelmäßigen Sprachgebrauch und der regelmäßigen Kategorisierung abweichenden Kategorisierung gelangt ist. Unsere Mandantin vermutet, dass diese Kategorisierung auf die bislang nicht veröffentlichte „Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch möglichen Erweiterungen im „Ostseepark Schwentinental“ (inkl. Differenzierung der Sortimente), Dr. Acocella Lörrach, 25.02.2019“ zurückgeht. Ob diese Verträglichkeitsuntersuchung sich mit landesplanerischen und raumordnungsrechtlichen Kategorien beschäftigt oder mit städtebaulichen Aspekten, ist derzeit nicht nachzuvollziehen	wie 6 Die Verträglichkeitsuntersuchung war veröffentlicht (vgl. Ordnungsnummer 2 zum Schreiben vom 23.07.2020). Diese hat sich sowohl mit landesplanerischen und raumordnungsrechtlichen Kategorien als auch mit städtebaulichen Aspekten beschäftigt.	
8	Nach diesseitigem Verständnis sind „landesplanerisch mögliche Erweiterungen“ auf das Städtebaurecht „herunterzubrechen“. Derzeit fehlen Anhaltspunkte, dass dies beabsichtigt oder bereits geschehen ist.		
9	Festzuhalten ist des Weiteren, dass entgegen der anderslautenden Formulierung in der Begründung des Bebauungsplanes eine Bestimmung/Definition der Begriffe Hauptsortimente/Randsortimente nicht vorgenommen wird. Ja es fehlt sogar an einer Definition des Begriffs Sortiment. Unter Sortiment eines Handelsbetriebs wird gemeinhin die Gesamtheit aller beschafften oder selbst hergestellten Absatzgüter (vor allem Sachgüter und Dienstleistungen) verstanden, die ein Handelsbetrieb zu einem Zeitpunkt oder in einem bestimmten Zeitraum seinen Kunden physisch oder auf andere Weise anbietet. Dabei lässt sich die Zusammenstellung des Sortiments nach verschiedenen Prinzipien vornehmen:	Unter Pkt. 1.0 der textlichen Festsetzungen und ergänzend dazu in der Planbegründung sind die Begriffsbestimmungen ausgeführt. Der Inhalt des Begriffs Sortiment im Zusammenhang mit Sortimentslisten erscheint hinreichend klar, um nicht im B-Plan eigens definiert werden zu müssen.	Kenntnisnahme
10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nach dem stofflich-produktionstechnischen Zusammenhang (z.B. Eisenwaren)</li> <li>• nach der Bedarfsgruppierung (z.B. „Alles für das Bad“, Baumärkte)</li> <li>• nach bestimmten Preislagen (z.B. in Kleinpreisgeschäften)</li> <li>• nach der Selbstverkäuflichkeit der Güter („problemloses Gut“ - „problemvolles Gut“).</li> </ul> <p>Eine Begriffsbestimmung, die diesen Namen verdient, wird nachzuholen sein.</p>	Hinweise/Definitionen. Die Ausführungen zur Begrifflichkeit „Sortiment“ haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. In diesem Zusammenhang wird auf das Bestimmungsrecht der Stadt im Rahmen eines Sondergebietes verwiesen. In diesem Zusammenhang ist im Übrigen festzuhalten, dass eine sehr tiefe Sortimentsstaffelung im Rahmen der Sondergebiete stattgefunden hat; siehe auch die sehr spezifische Ostseeparkliste. Es wird auf die Begründung sowie die Aussagen des Schluss-Gutachtens Acocella hierzu verwiesen.	Kenntnisnahme.

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>11 Soweit ersichtlich sollen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an die tatsächlich im Zeitpunkt der sogenannten Bestandserhebung in der Zeit vom 07.05. - 01.06.2019 festgestellten Sortimente sein. Hieran anknüpfend sollen dann auch die Umnutzungsmöglichkeiten sowie Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt werden. Damit beabsichtigt der Satzungsgeber einen erheblichen Eingriff in die Sortimentspolitik der Mieter unserer Mandantin. Die Sortimentspolitik eines Handelsbetriebes umfasst alle Maßnahmen zur Planung, Realisation und Kontrolle des Sortiments. Dabei können sich sortimentsspezifische Maßnahmen auf verschiedene Bereiche beziehen, bei Waren auf die Warenarten (z.B. Schuhe), die Warenbereiche (z.B. Damenschuhe), die Artikelgruppen (z.B. Damen-Wildlederschuhe), Artikel oder Sorten. Sie können auf eine Ausweitung des Sortiments (Sortimentsexpansion), seine Variation (Sortimentsvariation) oder seine Einengung (Sortimentskontraktion) zielen, wodurch Sortimentsbreite, -tiefe und -läge festgelegt werden.</p>	<p>Die (nicht nur sogenannte) Bestandserhebung im Ostseepark erfolgte ausweislich der Verträglichkeitsuntersuchung "im Zeitraum vom 22. bis 24.05.18" (Kap. 3.2.1). Im hier genannten Zeitraum erfolgte hingegen die Bestandserhebung im gesamten Untersuchungsgebiet (Kap. 3.2.5).</p> <p>Die Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens und die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung haben Einfluss auf die Sortimentspolitik der ansässigen Betriebe. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die sich an den Bestandsrechten der Betriebe orientieren, schränken insbesondere die Entwicklung der wirkungsrelevanten Sortimente ein. Die Zusammenhänge, die diese Regelungen erforderlich machen, sind ausreichend in der Planbegründung erläutert.</p> <p>Von zentraler Bedeutung für die Stadt ist die Sicherstellung der wirtschaftlichen Bedeutung des „Ostseepark“ für die Zukunft auf der Basis der durch das landesplanerische Anpassungsverlangen raumordnungsrechtlich zugelassenen Entwicklungsmöglichkeit unter gleichzeitiger Berücksichtigung der gemeindenachbarlichen Belange im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Zu verweisen ist auf Flexibilisierungen, die der Bebauungsplan zugunsten der Grundeigentümer und Betriebe vorsieht. Dazu gehören die 5% Erweiterungsregelung gegenüber dem baurechtlichen Bestand, die Möglichkeiten der Umnutzung, der Umwandlung, der Transferregelung und einer Bagatellgrenze bei den Randsortimenten. Details dazu sind der Planbegründung zu entnehmen.</p>	<p>Der Anregung, eine Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Lockerung der Sortimentsregelungen vorzunehmen, wird nicht gefolgt.</p>
<p>12 Die unternehmerische Freiheit, auf bestimmtes Marktgeschehen sortimentsspezifische Maßnahmen ergreifen zu können, würde erheblich eingeschränkt.</p>	<p>Einschränkungen auf die unternehmerische Freiheit ergeben sich durch das Anpassungsverlangen und die Umsetzung der Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung.</p>	
<p>13 Die beabsichtigte Festsetzungssystematik geht nach diesseitiger Einschätzung weit über das Anpassungsverlangen der Landesplanungsbehörde hinaus, die eben gerade nicht eine gleichsam „regalgenaue“ Festsetzung von Verkaufsflächen verlangt.</p>	<p>Neben dem Anpassungsverlangen, dass noch keine ausgearbeiteten Vorgaben für Sortimentsregelungen trifft, war zu klären, auf welche Weise eine Verträglichkeit im Detail</p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<p>sichergestellt werden kann, sodass benachbarte zentrale Versorgungsbereiche sowie die zentral-örtliche Funktion gemäß § 2 Absatz 2 BauGB nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Hier sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung maßgebend.</p> <p>Angesichts der Ermöglichung auswirkungsrelevanter Sortimente als Randsortimente kann eine solche Verträglichkeit nur durch eine Begrenzung der Erweiterungsmöglichkeiten sämtlicher Betriebe - auch solcher mit nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten - sichergestellt werden (vgl. Schluss-Gutachten, Kap. 5.4.4).</p>	
14	<p>Der Satzungsgeber beabsichtigt, sogenannte Verkaufsflächenzahlen im Sinne einer Verhältniszahl festzusetzen. Er will von der ihm vermeintlich eingeräumten Möglichkeit, die höchst zulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass in einem Sondergebiet die maximale Verkaufsflächenengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, Gebrauch machen.</p> <p>Das ist allerdings nur zulässig, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden sollen. Das gleiche gilt auch für einzelne Warensortimente.</p>	<p>Die Festsetzung der Verkaufsflächenzahlen ist zulässig und notwendig. Unrichtig ist die Ausführung im zweiten Absatz, dass bestimmte Einzelhandelsbetriebstypen genannt werden müssen, vgl. Abwägungsausführungen zu Ordnungsnummer 16.</p> <p>Aus rechtlichen Gründen, insbesondere durch aktuelle Rechtsprechungen des Bundesverwaltungsgerichtes veranlasst, hat sich die Stadt entschieden, die maximal zulässigen Verkaufsflächen in Form von Verkaufsflächenzahlen festzusetzen, die die zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück (entsprechend dem System der GRZ- und GFZ-Festsetzungen) verdeutlicht. Damit wird die zulässige Verkaufsfläche begrenzt, ohne dass durch Grundstücksteilungen Verkaufsflächenmehrungen stattfinden können. Die Festsetzung der Verkaufsflächenzahlen verhindert Unklarheiten der Festsetzung bei der Teilung von Grundstücken. Des Weiteren wurden über 20 flächenbezogene Sondergebiete, z.T. mit weiteren Unterteilungen in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Die Tatsache, dass im Ostseepark vorhandene Betriebe die Grundlage für die festgesetzten Verkaufsflächenzahlen bilden, stellt dabei sicher, dass es sich um real vorkommende Betriebs- bzw. Anlagentypen handelt.</p>	<p>Die Festsetzungen von Verkaufsflächenzahlen werden beibehalten.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>15 Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel, dass - wie etwa für das SO 4.1 vorgesehen - mit der Festsetzung einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2786 ein bestimmter Anlagentyp erfasst wird. Das gleiche gilt für die Festsetzung für das SO 4.2 mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4210 und das S017 mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4730. Die Stadt wird sich zunächst zu vergegenwärtigen haben, dass es zwar grundsätzlich im Rahmen des § 11 BauNVO zulässig ist, bestimmte Arten und Unterarten von Nutzungen vorzusehen. Derartige Differenzierungen dürfen sich indes nur auf bestimmte Anlagentypen beziehen. Zulässige Differenzierungskriterien können dabei sowohl Gattungsbezeichnungen und ähnliche typisierende Beschreibungen oder aber auch auf die Größe einer Anlage bezogenen Kriterien, wie zum Beispiel die Verkaufs- oder Geschossfläche sein. Die gewählten Kriterien müssen aber eine ausreichende Abgrenzung von anderen Anlagentypen gewährleisten und sich auf einen Anlagentyp beziehen, der in der sozialen und ökonomischen Realität bereits vorhanden ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 05.06.2014, - 4 BN 8.14 ZfBR 2014, 575).</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu Ordnungsnummer 16 verwiesen.</p>	<p>Die Festsetzungen von Verkaufsflächenzahlen werden beibehalten.</p>
<p>16</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wählt eine Gemeinde die Verkaufsfläche oder gar die Verkaufsflächenzahl als Differenzierungskriterium, so sind Betriebe, die diese Fläche bzw. Verkaufsflächenzahl über- bzw. unterschreiten, nicht schon allein deshalb eine eigenständige Anlagenart. Vielmehr muss die Gemeinde darlegen, warum Betriebe unter bzw. über den von ihr festgesetzten Größen generell oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse einen bestimmten Anlagentyp entsprechen (vgl. BVerwGE 77, 317; BVerwG, Urteil vom 22.05.1987, - 4 C 19.85 - Buchholz 406.12 § 11 BauNVO Nr. 9; sowie BVerwG, Beschlüsse vom 27.07.1998 - 4 BN 31.98 - Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 25, vom 08.11.2004 - 4 BN 39.04 - Buchholz 406.12 § 8 BauNVO Nr. 20; und vom 18.02.2009, 4 B 54.08 BauR 2009, 1102).</li> </ul>	<p>Die Ausführungen sind unrichtig.</p> <p>1. Richtig ist, dass die Rechtsprechung des BVerwG für die Festsetzung eines flächen- und sortimentsmäßig beschränkten Einzelhandelsbetriebes einen bestimmten, am Markt/in der Realität vorhandenen Betriebstyp voraussetzt. Dies leitet das BVerwG aus § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ab.</p> <p>Die gesamte in dieser Synopse zitierte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und anderer Gerichte bezieht sich auf diese Differenzierung der §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.</p> <p>2. Für ein Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel/Einkaufszentrum) gilt diese Voraussetzung nicht. Hier hat die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in ständiger Rechtsprechung – zuletzt Beschluss vom 07.05.2020, - 4 BM 44/19 – festgestellt, dass „Einzelhandelsbetriebe, die im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO großflächig sind... einen eigenständigen Anlagentyp im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO“ darstellen, „und zwar unabhängig davon, ob die von ihnen in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO beschriebenen Wirkungen ausgehen oder nicht.“ Dies hat das BVerwG schon in der Entscheidung vom 03.04.2008 zusammenfassend verdeutlicht:</p>	<p>Die Festsetzungen von Verkaufsflächenzahlen werden beibehalten.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<p>„Die Gemeinde kann auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung über die Möglichkeiten hinaus, die § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO bietet, näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen (Urteil vom 28. Februar 2002 - BVerwG 4 CN 5.01 - NVwZ 2002, 1114 &lt;1115&gt;; stRspr). Insbesondere darf sie in einem von ihr zulässigerweise festgesetzten Sondergebiet den Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen (Urteil vom 27. April 1990 - BVerwG 4 C 36.87 - Buchholz 406.12 § 11 BauNVO Nr. 17 = NVwZ 1990, 1071); dabei kann sie auch Festsetzungen nach dem Vorbild des § 1 Abs. 10 BauNVO treffen. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO eröffnet der Gemeinde ferner die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl (z.B. 0,3/0,5 etc.) festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 11. Juli 2002 - OVG 1 C 10098/02 - NVwZ-RR 2003, 93 &lt;96&gt;).“</p> <p>BVerwG (3.4.2008), 4 CN 3/07, Rn. 16</p> <p>Es ist anerkannt, dass der zulässige Anlagentyp in einem Sondergebiet sowohl durch die Begrenzung der Verkaufsfläche (BVerwG, 27.04.2019, - 4 C 36.87 -, Bishopink in: Bönker/Bishopink, BauNVO, 2. Auflage 2018, § 11 Rn. 164), als auch durch eine sortimentsbezogene Differenzierung bestimmen kann (Bishopink, aaO, Rn. 180; Söfker in: EZBK, BauNVO, § 11 Rn. 125).</p> <p>Gegen das Festsetzungssystem bestehen also keine Bedenken.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>18 Nach § 9 Abs. 1 BauGB können Festsetzungen eines Bebauungsplanes nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Das gilt umso mehr für die detaillierten sortimentsbezogenen Festsetzungen einer Verkaufsflächenzahl, die bislang jedweder städtebaulichen Rechtfertigung entbehrt. Der Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes erschöpft sich vielmehr im Referieren der textlichen Festsetzungen ohne im Einzelnen zu erläutern, warum etwa im SO 4.1 das Sortiment „A22 Kommunikationselektronik/ Computer“ mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0857 festgesetzt wird, während im SO17 das Sortiment A22 als „Kommunikationselektronik/Computer“ mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0450 festgesetzt wird. Die Differenzierung der Verkaufsflächenzahl erschließt sich nicht, zumal dann nicht, wenn es sich in beiden Fällen ja um satzungsgemäß auswirkungsrelevante Hauptsortimente handeln soll. Weshalb nun die Auswirkungen des gleichen Sortiments auf verschiedenen Grundstücken mit unterschiedlichen Verkaufsflächenzahlen festgesetzt werden, erschließt sich nicht, insbesondere weil es um den Auswirkungsbezug geht.</p>	<p>Es gibt keine vergleichende Betrachtung hinsichtlich zulässiger Verkaufsflächen in Betrieben in anderen SO-Baugebieten mit gleichen Sortimenten, sondern Ausgangspunkt ist ausschließlich die an dem jeweiligen baurechtlichen Bestand orientierte ermittelte Verkaufsfläche bzw. Verkaufsflächenzahl der einzelnen Sondergebiete.</p>	<p>Die Festsetzungen von Verkaufsflächenzahlen werden beibehalten.</p>
<p>19 Wir regen deshalb schon heute an, von der beabsichtigten Festsetzung sortimentsbezogener Verkaufsflächenzahlen abzusehen und sich vielmehr allenfalls auf die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen im Allgemeinen zu beschränken, so wie sie wohl grundsätzlich auch von der Rechtsprechung (vgl. OVG Koblenz NVwZ-RR 2003, 93) anerkannt sind.</p>	<p>Hinweis, vgl. die vorherigen Ausführungen. Nur durch die Festsetzung sortimentsbezogener Verkaufsflächenzahlen kann sichergestellt werden, dass durch den B-Plan keine unverträgliche Entwicklung ermöglicht und das landesplanerische Anpassungsverlangen eingehalten wird.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>20 Weitergehender uns derart wie vorgesehen ins Detail gehender Regelungen bedarf es hingegen nicht, da damit massiv in die Sortimentspolitik (siehe oben) der auf den Grundstücken unserer Mandantschaft ansässigen Unternehmen eingegriffen wird, denen im Rahmen der ihnen erteilten Baugenehmigung und der sich daraus ableitenden Bandbreite der Baugenehmigung Änderungen in der Sortimentsgestaltung möglich bleiben müssen, ohne gleichsam quadratzentimetergenau auf bestimmte Sortimente festgelegt zu sein.</p>	<p>Hinweis wie vorstehend</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>21 Wären die beabsichtigten Festsetzungen schon rechtsverbindlich und wären auf der Grundlage dieser Festsetzungen Baugenehmigungen erteilt worden, hätte dies aktuell beispielsweise zur Konsequenz haben können, dass im Bereich der Drogeriemärkte der Flächenanteil für Drogeriewaren nicht hätte verändert werden können, um beispielsweise einen größeren Verkaufsflächenanteil für Desinfektionsmittel bereitzustellen. Dies würde, das Wirksamwerden der Festsetzungen unterstellt, eine Nutzungsänderung bedeuten, die einerseits dann baugenehmigungspflichtig wäre und andererseits wohl nicht genehmigungsfähig wäre, selbst dann nicht, wenn der für Desinfektionsmittel benötigte Verkaufsflächenanteil etwa zu Lasten von Bekleidung, Wäsche oder Miederwaren gehen würde.</p>	<p>Wie bereits dargestellt, orientieren sich die Sortimentsfestsetzungen am erfassten bzw. baugenehmigten Bestand. Die Bestandsgenehmigung schreibt keine Flächengrößen für einzelne Drogeriesortimente vor, so dass der Eigentümer aufgrund dessen seine Desinfektionsmittel erweitern kann. Nur die Gesamtverkaufsfläche muss gleichbleiben. Die Festsetzungen kommen erst zum Tragen, wenn eine bauliche Veränderung genehmigungspflichtig ist. So ist es im Übrigen bei den meisten Einzelhandelsbetrieben. Solange keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, ist durch die Bestandsgenehmigung relativ viel Spielraum</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden beibehalten.</p>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<p>vorhanden, da in den ursprünglichen Genehmigungen die einzelnen Sortimente erfasst sind. Das Anpassungsverlangen enthält die Vorgaben für die erforderliche gutachterliche Bewertung des Einzelhandelsbestandes und seiner möglichen Entwicklung. Die <b>Verträglichkeitsuntersuchung</b> für die landesplanerisch möglichen Erweiterungen im "Ostseepark Schwentinental" (inkl. Differenzierung der Sortimente) verdeutlicht die Auswirkungen und die zulässige Entwicklung des Einzelhandels im Ostseepark einschließlich der Bemessung der Verkaufsflächen sowie der einzelnen Sortimente.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt eine Obergrenze für das Sortiment „Drogeriewaren“ fest. Das bedeutet, dass eine bestimmte Drogerieware geringer werden muss, um z.B. Desinfektionsmittel zu erhöhen. Es ist kein Anlass ersichtlich, deshalb die Verkaufsfläche zu erhöhen. Im Übrigen sind in die Verkaufsflächen schon die 5% Erweiterung eingerechnet.</p>	
		<p>Bei dem genannten Beispiel mit der Vergrößerung des Sortiments „Desinfektionsmittel“ kann ggf. eine Lösung über die Umwandlungsregelung, die Transferregelung oder auch die Bagatellregelung gesucht werden. Ein beliebiges Ausdehnen von Verkaufsflächen für auswirkungsrelevante Sortimente kann bei Betrachtung aller Sondergebiete im Ostseepark auf Grund möglicher wesentlicher Beeinträchtigungen von benachbarten zentralen Bereichen nicht zugelassen werden.</p> <p>Richtig ist, dass ein „Flächentausch“ mit anderen Sortimenten nicht möglich ist.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
22	Ein derartiges „Hineinregieren“ in unternehmerische Entscheidungen ist durch keinerlei städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Auch das zwingt nach diesseitiger Einschätzung dazu, frühzeitig von den beabsichtigten Festsetzungen Abstand zu nehmen.	Die städtebaulichen Gründe sind detailliert in der Planbegründung und der Verträglichkeitsuntersuchung benannt. Grundlage aller Festsetzungen ist das Erfordernis, die Einzelhandelsentwicklung i.S. des Anpassungsverlagen im Ostseepark zu steuern und gleichzeitig sicherzustellen, dass es zu keinen relevanten Schädigungen in benachbarten Versorgungsbereichen kommt.
Änderungen oder Ergänzungen an den planerischen Festsetzungen werden nicht vorgenommen.		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<b>Bürger 04</b>	<b>Vertreten durch Lenz &amp; Johlen (SO 1) mit Schreiben vom 21.07.2020</b>	
1	Die AL Immobilienverwertungs- und -verwaltungs-GmbH Würzburg, Mergentheimer Straße 59, 97084 Würzburg wird von uns ständig beraten und vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht können wir erforderlichenfalls nachreichen.		
2	Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Raisdorf, Flur 1, Flurstücke 1/49 und 1/61 sowie Flur 2, Flurstücke 22/156 und 22/266, Mergenthaler Straße 34-38 in Schwentimental. Wie Sie wissen, beabsichtigt unsere Mandantin, den ehemaligen Max-Bahr-Baumarkt in einen Mömax-Möbelmarkt umzubauen und umzunutzen und steht insoweit mit Ihnen bereits seit geraumer Zeit in Kontakt. Für die Ansiedlung dieses Möbelmarktes im „Ostseepark Schwentimental“ hat das Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Donato Acocella unter dem 12.10.2018 eine Verträglichkeitsuntersuchung erstellt.	Hinweise.	Kenntnisnahme
3	Unter anderem für diesen Bereich wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ aufgestellt.		
4	Im Nachgang zu Ihrem mit (...), dem Vertreter unserer Mandantin geführten Gespräch und im Vorgriff auf den für den 30.07.2020 in Ihrem Hause um 08:30 Uhr vereinbarten Besprechungstermin dürfen wir die unsere Mandantin betreffenden Regelungspunkte im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 69 vorab einmal ansprechen. Es handelt sich um die Punkte, die auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß 3 Abs. 1 BauGB zu thematisieren sind und danken Ihnen für die Ermöglichung der Einreichung einer förmlichen Stellungnahme im Nachgang zu unserer Besprechung spätestens bis zum 10.08.2020.	Hinweise	Kenntnisnahme
5	Unsere Mandantin beabsichtigt, auf dem ehemaligen Max-Bahr-Grundstück ein Mömax-Einrichtungshaus mit einer Verkaufsfläche von bis zu 7.000 m <sup>2</sup> zu errichten. Wie der zuvor bezeichneten Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella zu entnehmen ist, sollen im Rahmen dieser Gesamtverkaufsfläche neben den Kernsortimenten Möbel sowie den nicht-auswirkungsrelevanten Sortimenten Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper und Teppichen sowie Bodenbelägen auch die sogenannten auswirkungsrelevanten Sortimente nach der Sortimentsliste für den Ostseepark angeboten werden. Diese Planungen unserer Mandantin lagen der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella zugrunde, aus der sich ergibt, dass insbesondere das Beeinträchtungsverbot bei Ansiedlung des Vorhabens nicht verletzt wird.	Die Gesamtgröße des Vorhabens von 6.200 m <sup>2</sup> war von Beginn an in Abstimmung mit der Fa. XXXLutz so als angestrebte Größe vereinbart. Dementsprechend wurde zunächst von einer Gesamtverkaufsfläche von 6.200 m <sup>2</sup> ausgegangen. Nur für diese Größe trifft die Verträglichkeitsuntersuchung eine Aussage zur Verträglichkeit/ zum Beeinträchtungsverbot.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung
6	Die Flächen unserer Mandantin ist als Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel/Möbelfachmarkt“ festgesetzt. In diesem Sondergebiet ist die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3880 mit den nachfolgend aufgeführten Hauptsortimenten einschließlich der Randsortimente zulässig. Dies entspricht bei der von Ihnen angenommenen Grundstücksgröße von 15.979 m <sup>2</sup> einer zulässigen Verkaufsfläche von 6.200 m <sup>2</sup> . Das Sortiment Möbel wird auf eine Verkaufsflächenzahl von 0,3592, entsprechend 5.740 m <sup>2</sup> beschränkt, das	Hinweise Die VKF-Zahl für Möbel kann auf 0,3860 angehoben werden. Nach erneuter Prüfung der Baugenehmigung wird die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche auf die 6.754 m <sup>2</sup> (= 6.432 m <sup>2</sup> + 5%) entsprechende Verkaufsflächenzahl angehoben. Die	Kenntnisnahme und Berücksichtigung

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	sortimentsweisen Obergrenzen werden entsprechend der Verträglichkeitsuntersuchung festgesetzt	
7	Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungsregelungen in Ziffer 1.1. Umnutzungen in nichtauswirkungsrelevante Sortimente sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.	Kenntnisnahme
8	Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen nehmen wir zum derzeit offenliegenden Planentwurf wie folgt Stellung:	
9	a) In der Bebauungsplanbegründung wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens vom 28.10.2014 bzw. vom 22.12.2016/12.01.2017 dient. Die wesentliche Kernaussage dieses landesplanerischen Anpassungsverlangens bestand darin, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet grundsätzlich auszuscheiden. In Zusammenhang mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten können Ausnahmen und geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen bis zu 5% der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zugelassen werden. Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können Ausnahmen für zentrenrelevante Randsortimente (max. 10%) der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden.	Kenntnisnahme
10	Entsprechend der Fortschreibung des LEP 2010, in der Entwurfsfassung aus dem Jahre 2018, können Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel auf 10% der Gesamtverkaufsfläche, max. aber auf 800 m² Verkaufsfläche begrenzt wird.  Die Fortschreibung des LEP 2010 ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme
11	b) Die derzeitige Fassung des Entwurfs des Bebauungsplanes geht über die Forderungen aus dem landesplanerischen Anpassungsverlangen und die zu berücksichtigenden, in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung hinaus.  Zunächst einmal gibt es aus dem Anpassungsverlangen und den raumordnerischen Vorgaben keine Notwendigkeit, die Verkaufsfläche für das Kernsortiment Möbel auf 5.740 m² zu reduzieren. Wir regen an, das Kernsortiment Möbel auf die von unserer	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<p>verdeutlicht die Auswirkungen und die zulässige Entwicklung des Einzelhandels im Ostseepark einschließlich der Bemessung der Verkaufsflächen sowie der einzelnen Sortimente.</p> <p>Die Ausdifferenzierung und Konkretisierung des Anpassungsverlangens sind erforderlich, da die städtebaulichen Auswirkungen nach § 3 Absatz 2 BauGB zu beurteilen sind. Um deutliche Schädigungen in den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen abzuwenden, sind die in der Verträglichkeitsuntersuchung bestimmten Sortimentsbeschränkungen in Bebauungsplanfestsetzungen umzusetzen.</p> <p>Die Verkaufsfläche für Möbel kann mit 6.200 m<sup>2</sup> festgesetzt werden, wie diese der Verträglichkeitsuntersuchung zugrunde gelegt wurden. Dass in einem Vorhaben dieser Größe die Gesamtfläche (6.754 m<sup>2</sup>, vgl. oben zu Ordnungsnummer 5) ausschließlich mit Möbeln belegt wird, kann ohnehin ausgeschlossen werden.</p>	
<p>12 c) Hinsichtlich der auswirkungsrelevanten Randsortimente gehen wir von der Geltung der Ziff. 1.1.5.3.1 in der Entwurfsfassung aus, wonach auf 10% der Gesamtverkaufsfläche auswirkungsrelevante Randsortimente zulässig sind, für jede einzelne Randsortimentsgruppe, wie sie in der Sortimentsliste Ostseepark wiedergeben ist, mit einer Begrenzung auf 4%. Um Missverständnisse auszuschließen sollte die Anlage 9 zur Begründung des Bebauungsplans geändert werden. In dieser ist die zulässige Verkaufsflächenzahl nicht an der zulässigen Gesamtverkaufsflächenzahl, sondern ausschließlich an der für Möbel orientiert. Dies entspricht aber nicht dem Inhalt der Festsetzung und auch nicht dem landesplanerischen Anpassungsverlangen. Außerdem bitten wir zu berücksichtigen, dass die Gesamtgröße des Grundstücks 16.093 m<sup>2</sup> umfasst.</p>	<p>Die Anlage 9 zum Bebauungsplan wird korrigiert. Die zulässige Verkaufsflächenzahl für die Randsortimente wird korrigiert.</p> <p>Die Gesamtgröße des Baugebietes SO 1 wird an die amtlichen Flächenangaben angepasst.</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt.</p>
<p>13 Darüber hinaus regen wir an, von der in der Fortschreibung des LEP 2010 gegebenen Möglichkeit Gebrauch zu machen, die Verkaufsfläche für das auswirkungsrelevante Randsortiment auf max. 800 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Entsprechend Ziff. 3.10, Ziel 6 der Fortschreibung des LEP 2010 ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente „in der Regel auf 10% der Gesamtverkaufsfläche, max. aber 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zu begrenzen“. Die 10%-Regelung, respektive 800 m<sup>2</sup>-Regelung, bezieht sich, wie sich aus der Begründung zur Fortschreibung des LEP 2010 ergibt, insbesondere auf die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, bei denen sich bei Anwendung der 10%-Grenze eine deutlich über 800 m<sup>2</sup> liegende Fläche für das Randsortiment ergibt.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen davon aus, dass bei Betrieben mit über 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Randsortimentsregelung maximal 800 m<sup>2</sup> zulässt. Bei Betrieben mit Verkaufsflächen unterhalb von 800 m<sup>2</sup> gilt ausschließlich die 10%-Regelung.</p>	<p>Der Anregung, auch für Betriebe mit unter 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bis zu 800 m<sup>2</sup> Randsortimente zuzulassen, wird nicht gefolgt.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>14 Wenn der Betrieb wie hier eine Verkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> unterschreitet, würde die Anwendung der 10%-Regelung zu einer deutlich unter 800 m<sup>2</sup> führenden Begrenzung für das zentrenrelevante Randsortiment führen. Es entspricht also den, bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigenden, in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung, hier eine an der Größenbegrenzung von 800 m<sup>2</sup> orientierte Regelung zum zentrenrelevanten Randsortiment zuzulassen. Dies widerspräche auch nicht dem landesplanerischen Anpassungsverlangen, das über aktuelle und in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung nicht hinausgehen kann.</p>	<p>Die 10%/800 m<sup>2</sup> Regelung ist ausschließlich dahingehend zu verstehen, dass jeweils 10% der Verkaufsfläche Randsortimente sein können, gedeckelt auf 800 m<sup>2</sup>. Dies ist unter Abwägung bei der Nr. 13 schon festgehalten.</p>	
<p>15 d) Soweit der Bebauungsplan-Entwurf Baugrenzen festsetzt, regen wir an, diese in weiter westliche Richtung auszudehnen, da die beabsichtigte Erweiterung des Bestandsgebäudes in westlicher Richtung anderenfalls nicht möglich wäre. In diesem westlichen Bereich ist neben dem Anbau des Hauptkörpers auch die Errichtung der Sprinklerzentrale und eines großen Sprinklertanks vorgesehen, bei denen es sich möglicherweise zwar um Nebenanlagen handeln könnte, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Um hier allerdings etwaigen Unklarheiten und Unsicherheiten vorzubeugen, regen wir an, die Baufläche für das Sondergebiet SO 1 unter Berücksichtigung der Anbauverbotszone zur Bundesstraße in weiter westliche Richtung auszudehnen. Einen entsprechenden Strukturentwurf, der bei der Planung berücksichtigt werden kann, kann Ihnen von unserer Mandantin zugeleitet werden.</p>	<p>Die Baufelder können an die Anforderungen des Grundeigentümers grundsätzlich angepasst werden.  Das wurde für alle Grundstücke gleichermaßen geprüft und in der Entwurfsfassung angewendet.  Im Westen dieser Fläche verläuft eine Hochspannungsleitung mit den zugeordneten Sicherheitsstreifen, die zu beachten sind.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>16 Der Ausweisung von Baufeldern steht der Schutzstreifenbereich der vorhandenen Hochspannungsfreileitung nicht entgegen. Sowohl die Sicherheitsabstände als auch die Schutzstreifenbereiche sind nach den maßgeblichen DIN-Vorschriften zu beachten. Die sich daraus ergebende Bauhöhenbeschränkung muss bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden.</p>	<p>Regelungsbedarf besteht noch bei Bebauungsmöglichkeiten unterhalb der Freileitung. Ob diese mit einer Höhenbegrenzung zugelassen werden soll oder grundsätzlich auszuschließen ist, ist noch zu klären.  Die Höhenbeschränkung von max. 52,5 m wird für die Gebäude im Plangebiet nicht relevant sein. Ein entsprechender Planhinweis ist vorhanden.</p>	<p>Der Anregung, dass Baufeld unterhalb der Freileitung fortzusetzen, wird gefolgt.</p>
<p>17 Wir bitten Sie höflich, die vorstehenden Anmerkungen und Anregungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Zur detaillierten Besprechung der Einzelheiten in diesem Zusammenhang hat Herr Dietrich mit Ihnen einen Besprechungstermin am 30.07.2020 um 08:30 Uhr in Ihrem Hause vereinbart. Wir freuen uns, diesen Termin gemeinsam wahrnehmen zu können.</p>	<p>Hinweis</p>	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<b>Bürger 04<sup>1</sup></b>	<b>vertreten durch Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Köln mit Schreiben vom 17.08.2020</b>	
1	Hiermit kommen wir auf das konstruktive Gespräch in Ihrem Hause am 30.07.2020 zurück und dürfen im Nachgang zu diesem Gespräch und unserem Schreiben vom 21.07.2020 unser Anliegen unter Berücksichtigung unseres Gesprächsergebnisses wie folgt konkretisieren:	Hinweise ohne Abwägungsrelevanz.	Kenntnisnahme
2	1. Wie in dem gemeinsamen Gespräch erläutert, beabsichtigt unsere Mandantin, die AL Immobilienverwertungs- und Verwaltungs-GmbH den ehemaligen Max-Bahr-Baumarkt in einen Mömax-Möbelmarkt umzubauen. Die projektierte beabsichtigte Verkaufsfläche soll bis zu 7.500 m <sup>2</sup> betragen. Das übliche zentrenrelevante Randsortiment bei einem Markt dieser Größenordnung liegt im Regelfall bei 800 m <sup>2</sup> . Wir würden es daher begrüßen, wenn Sie diese Planungsabsichten in dieser Richtung weiterverfolgen können.	Diese Regelung entspricht nicht dem Landesplanerischen Anpassungsverlangen.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
3	2. In unserem Gespräch am 30.07.2020 haben wir bereits einige der in unserem Schreiben vom 21.07.2020 angesprochenen Gesichtspunkte erörtert und geklärt. Folgendes ist zu ergänzen:		
4	a) Unsere Mandantin ist Eigentümerin der im Plangebiet gelegenen Flächen in der Gemarkung Raisdorf, Flur 2, Flurstücke 22/156 mit einer Größe von 6.416 m <sup>2</sup> und 22/266 mit einer Grundstücksgröße von 8.403 m <sup>2</sup> sowie in der Flur 1, Flurstück 1/49 mit einer Größe von 1.217 m <sup>2</sup> und Flurstück 1/61 mit einer Größe von 57 m <sup>2</sup> . Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt danach 16.093 m <sup>2</sup> , sodass sich die Berechnungsgrundlage in Anlage 9 zur Begründung ändern müsste. Wir bitten Sie höflich, dies selbst auch noch einmal zu prüfen.	Die genannten Flächengrößen werden mit den amtlichen Angaben abgeglichen und ggf. angepasst.	Wird berücksichtigt.
5	b) Abgestimmt hatten wir, dass in dieser Anlage 9 die Bezugsgröße für die zentrenrelevanten Randsortimente auf die zulässige Gesamtverkaufsfläche (derzeit noch VKZ 0,3880) bezogen wird.	Die Anpassung wurde vorgenommen.	Berücksichtigt

<sup>1</sup> Orthographie- und Interpunktionsfehler wurden beseitigt; in eckige Klammern sind fehlende Wörter ergänzt worden.

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>6 c) Uns ist bewusst, dass Sie im Rahmen der Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens einen langen Abstimmungsprozess hinter sich haben und es daher schwierig ist, grundsätzliche Fragen erneut aufzuwerfen. Daher lassen wir diese, in unserem Schreiben vom 21.07.2020 angesprochenen Fragen, wie einschränkend die Planung auf Grundlage des Anpassungsverlangens sein muss, vorerst einmal außer Betracht und dürfen noch einmal verdeutlichen, dass auch auf Grundlage des auf dem Max-Bahr-Grundstück vorhandenen, planungsrechtlichen und genehmigungsrechtlichen Bestandes die von uns angesprochene Ausweisung einer Verkaufsfläche von bis zu 7.500 m<sup>2</sup> und 10 % auswirkungsrelevanter Randsortimente mit dem landesplanerischen Anpassungsverlangen vereinbar ist.</p>	<p>Der Anregung, die Gesamtverkaufsfläche auf einen Wert bis zu 7.500 m<sup>2</sup> zu erhöhen, kann nicht gefolgt werden. Die erneute Prüfung der bestehenden Baugenehmigung ergab lediglich Hinweise dazu, dass die zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 6.754 m<sup>2</sup> bzw. die entsprechende VKZ angehoben werden kann.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>7 Dies dürfen wir wie folgt erläutern:</p>		
<p>8 aa) Die Besiedlung des Grundstücks Mergenthaler Straße 34-38 mit einem Max-Bahr-Baumarkt geht auf das Jahr 1973 zurück. In dieser Zeit ist eine vergleichsweise kleine Verkaufs- und Lagerhalle genehmigt und errichtet worden, die den seinerzeitigen üblichen Max-Bahr-Baumärkten entsprach und die in den Jahren bis 1990 mehrfach geändert wurde.</p>		
<p>9 Mit Bauschein Nr. 14/81/90 des Landkreises Plön vom 11.03.1991 wurde der Neubau des Bau- und Heimwerkermarktes bauaufsichtlich genehmigt. Mit zu dieser Baugenehmigung zugehöriger Baubeschreibung wurde eine Betriebs- und Sortimentsbeschreibung zum Gegenstand der Baugenehmigung gemacht. Zum Sortiment des Max- Bahr-Baumarktes gehörte dabei das baumarkttypische Sortiment wie Baustoffe, Bauelemente, Holz und Platten, Keramikfliesen, Sanitärwaren sowie Farben und Bodenbeläge. Die Fläche des Verkaufsraumes („als Lager- und Verkaufsraum“) bezeichnet betrug damals 4.771,67 m<sup>2</sup>, zu der die Fläche des Windfangs mit 91,40 m<sup>2</sup> hinzuzurechnen war, sodass sich folglich eine Gesamtverkaufsfläche von 4.863,07 m<sup>2</sup> ergab.</p>		
<p>10 Auf Grundlage dieser Verkaufsflächenermittlung wurde auch der Stellplatzbedarf errechnet, allerdings ohne Berücksichtigung der nach heutiger Rechtsprechung zur Verkaufsfläche zählenden Windfangfläche.</p>		
<p>11 bb) Die nächste grundlegende Änderung hat dieser Baumarkt im Jahre 2001 erfahren. Mit Baugenehmigung des Landkreises Plön vom 29.06.2001 (Aktenzeichen 1717/2000) wurde der Neubau eines Gartencenters mit Freilager genehmigt. In dieser durch Grünstempel zum Bestandteil der Baugenehmigung gemachten Nutzflächenermittlung wird der „Lager- und Verkaufsraum“ des Max-Bahr-Baumarkt-Bestandes einschließlich Windfang mit 4.872,30 m<sup>2</sup> angegeben und das „Freilager Baustoffe“ mit 536,69 m<sup>2</sup>. Die hinzukommende Verkaufsfläche des Gartencenters wurde mit 1.056,82 m<sup>2</sup> angegeben; das „Freilager Garten“ mit 504,88 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Die unter Ordnungsnummer 15 aufgeführte zulässige Verkaufsfläche von 7.318 m<sup>2</sup> kann nicht bestätigt werden.</p>	<p>Der Anregung, die Gesamtverkaufsfläche auf 7.318 m<sup>2</sup> anzuheben, wird nicht gefolgt. Diese wird vielmehr auf 6.754 m<sup>2</sup> angehoben.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
12 In der Stellplatzberechnung wurden für alle Bereiche Stellplatzberechnungen, orientiert an der jeweiligen Nutzfläche zugrunde gelegt.	Hinweis	Kenntnisnahme
13 Unter Berücksichtigung dieser Berechnungen ergab sich eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 6.970 m <sup>2</sup> . Auch wenn die Bereiche der im Außenbereich gelagerten Baustoffe und Gartenartikel (Pflanzen, Gartenbaustoffe) als „Freilager“ bezeichnet wurden, handelte es sich doch, wie bei Baumärkten üblich, um Verkaufsfläche.		Der Anregung wird nicht gefolgt.
14 Der übliche Aufbau auch von Max-Bahr-Baumärkten bestand in der sogenannten Warmhalle, der Kalthalle, in der üblicherweise Pflanzen, die nicht im Außenbereich untergebracht werden konnten, vorgehalten werden und den Außenbereichen, den sogenannte Freilagern, in denen die Baustoffe und witterungsunabhängige Pflanzen wie Bäume etc. ausgestellt wurden. Dass diese „Freilager“ von Kunden betretbar waren und somit zur Verkaufsfläche gehörten, erkennt man bereits daran, dass der Zugang zu diesen mit unmittelbar in die Hallen führenden Automattüren versehen waren. Dies ist an den genehmigten Grundrissplänen deutlich zu erkennen.	Der Argumentation in Nr. 14 und 15 und 16 kann aus den dargelegten Gründen nicht gefolgt werden. Die Prüfung der Stadt kann den Wert nicht bestätigen.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
15 cc) Daher ist auf Grundlage des genehmigten und vorhandenen Bestandes von einer Verkaufsfläche bei Max-Bahr von etwa 6.970 m <sup>2</sup> im Bestand auszugehen. Unter Berücksichtigung des Zuschlages von 5 % auf den Bestand ergibt sich somit eine zulässige Verkaufsfläche von etwa 7.318 m <sup>2</sup> .		
16 Wir bitten, diesen Bestand bei der Überplanung einschließlich des zugestandenen 5 prozentigen Zuschlags zu berücksichtigen. Gerne lassen wir Ihnen, soweit Sie die Unterlagen in Ihren Akten nicht auffinden können, die entsprechenden Auszüge aus den Baugenehmigungen zukommen.	Die Unterlagen befinden sich in den Bauakten. Der Eigentümer selbst hat diese Unterlagen bei der Stadt angefordert und erhalten.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
17 3. Wie bereits in unserem Schreiben vom 21.07.2020 angesprochen, kann das Vorhaben mit dieser Gesamtverkaufsfläche und 10 % auswirkungsrelevanten Randsortimenten sowie unter Berücksichtigung der Umnutzungsfestsetzungen betrieben werden.		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>18 Hinsichtlich der Sortimente geben wir zu bedenken, dass Bettwaren, die derzeit in der Sortimentsliste noch als auswirkungsrelevant geführt werden, zum typischen Kernsortiment eines Möbelhauses zählen. Es handelt sich dabei insbesondere um die sogenannte „Weißwäsche“, also die Decken, die anders als die Bettwäsche, die zu den Heimtextilien zählen, üblicherweise in Zusammenhang mit Betten und Matratzen angeboten werden und somit ein Kernsortiment der Einrichtungs- und Möbelhäuser ausmachen.</p>	<p>Ob ein Sortiment zum "typischen Kernsortiment eines Möbelhauses" in dem Sinne zählt, dass es üblicherweise in Möbelhäusern angeboten wird, ist nicht ausschlaggebend; im Sinne des B-Plans ist sogar zwingend vorgegeben, dass nur solche Sortimente überhaupt zulässig sind (Ziff. 1.1.5.3.1: "im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment"). Kernsortiment eines Möbelhauses sind Möbel.</p> <p>Bettwaren sind darüber hinaus explizit in Kiel als zentrenrelevant eingestuft und nahezu die Hälfte des erfassten Angebots findet sich in der Innenstadt und den Stadtteilzentren, nur knapp die Hälfte an nicht integrierten Standorten, sodass sich unter Berücksichtigung der Sortimentslisten der Nachbargemeinden kein zwingender Grund einer Abweichung von der Sortimentsliste Ostseepark ergibt.</p>	
<p>19 Wir bitten höflich zu prüfen, ob es Ihnen möglich ist, dieses Sortiment nach den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten zuzuschlagen.</p>	<p>Eine Überprüfung wurde vorgenommen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>20 4. Des Weiteren bitten wir darum, die Baugrenze in westlicher Richtung zu verschieben, damit der von unserer Mandantin projektierte Anbau an dieser Stelle möglich ist. Die etwaigen Fragen, die in Zusammenhang mit der Hochspannungsleitung in diesem Zusammenhang auftreten, können auf der Vollzugsebene geregelt werden. Aus den entsprechenden DIN-Vorschriften ergibt sich grundsätzlich keine zwingende Freihalte- Verpflichtung, insbesondere ist es nicht notwendig, von der Achse einer 110 KV- Leitung einen Abstand von 30 m einzuhalten. Unterhalb der KV-Leitung gibt es lediglich Höhenbeschränkungen, die von unserer Mandantin eingehalten werden können. Wir bitten daher also unter Berücksichtigung des erforderlichen Abstandes zur Bundesstraße die Baugrenze in westliche Richtung zu erweitern und möglichst gleichlaufend näher an die südlich verlaufende öffentliche Straßenfläche heranzuführen. Aufgrund des Abstandes zur Bundesstraße wäre es wünschenswert, wenn unsere Mandantin eine Entwicklungsmöglichkeit in die südliche Richtung hinein erhielte.</p>		<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>21 Wir hoffen, mit diesen Erläuterungen unser Anliegen verständlich und nachvollziehbar dargestellt zu haben und stehen selbstverständlich für die weitere Abstimmung jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bedanken uns sehr für Ihre Unterstützung und verbleiben</p>	<p>Hinweis</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<b>Bürger 05<sup>2</sup></b>	<b>mit Schreiben vom 23.07.2020</b>	
1	In der obigen Angelegenheit übermittle ich Ihnen einen Teil meiner Anregungen und Bedenken (= Kritik) zu einzelnen Punkten sowie einige Hintergrund-Informationen zum besseren Verständnis. Seit 50 Jahren habe [ich] praktische und juristische Kenntnisse zu diesem Standort gewinnen können.	Hinweise ohne Abwägungsrelevanz.	Kenntnisnahme der Nr. 1-6
2	Handel unterliegt dem Wandel und ist nur zeitweise zu bremsen.		
3	Anbei ein aktuelles Zitat der neuen Innenministerin Frau Sabine Sütterli-Waack, welche auch zuständig ist für die Landesplanung S.-H. (Pressekonferenz Ende Juni 2020). Zitat aus dem Kieler Nachrichten vom 1. Juli 2020: „Die Welt dreht sich immer weiter. Menschen, Tiere und Pflanzen verharren nicht bis zum Abschluss der Planung still an ihren Plätzen.“		
4	Die Raumordnungs-(Regional-)Pläne werden in Zeitabständen überarbeitet und der Entwicklung angepasst. Die Landesplanung handelt jedoch seit rund 50 Jahren nach den alten Grundsätzen (stur), obwohl für wohl <u>alle</u> sichtbar ist, dass insbesondere der Einzelhandel schon seit längerer Zeit - und jetzt verstärkt - sich rasant verändert (Disruption). Betriebstypen und optimale Standortlage verlieren bzw. gewinnen.		
	<b>Anlagen</b>		
5	Urteil des VG Schleswig vom 14.3.2017 und seine Anwendung Anpassungsverlangen Ziffer 1 e wurde aufgehoben.		
6	Ergebnis: <b>Nicht</b> zentrale relevante Sortimente sind weiterhin zulässig Dies gilt in allen bestehenden und erweiterbaren Gebäuden sowie zukünftig noch zu errichtenden Gebäuden auf GE-Flächen.		
7	<b>Info</b> Gemäß Seite 31 der Verträglichkeits-Untersuchung Projekt Möbel Kraft IKEA „von einem wesentlichen Einfluss auf das Verteilen des Angebots auf die verschiedenen Standortlagen ist hingegen nicht auszugehen“. Dabei muss man wissen, was der Gutachter auch weiß: <ul style="list-style-type: none"> <li>die VKF Möbel verdoppelt sich (um über 100 %) oder 40.000 m²,</li> <li>die VKF zentrenrelevante Sortimente erhöht sich um + 8.000 m².</li> </ul>	Eine Verdoppelung der Verkaufsfläche von Möbeln erhöht den Anteil nicht integrierter Standorte in diesem Sortimentsbereich zwar, aber schon derzeit erreichen diese in Kiel rd. 59%. Es wird also auch nach Realisierung der Vorhaben bei einem Angebot überwiegend an nicht integrierten Standorten bleiben.  Alternativ: Hinweise	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>8 Der Gutachter ist hier sehr mutig, eine solche fachliche Aussage zu machen, da die zusätzliche Verkaufsfläche Kraft mit zentrenrelevanten Sortimenten das <b>3-fache</b> der 5%-Regel „Ostseepark“ beträgt. Die Landesplanung hat die 8.000 m² VKF sowie die IHK im B-Plan-Entwurf kritisiert, gemäß des B-Planes Nr. 859 [Schreibfehler des Einwenders: es ist der Bebauungsplan Nr. 988 der Stadt Kiel] jedoch akzeptiert. Wo ist da der Maßstab?</p>	<p>Die Festsetzungen des B-Planes basieren u.a. auf dem landesplanerischen Anpassungsverlangen, nach dem Erweiterungen um 5% zugestanden werden. Das Anpassungsverlangen hat keine Bedeutung für eine Ansiedlung von Möbelhäusern in der Landeshauptstadt Kiel.</p> <p>Allerdings erreichen die zentrenrelevanten Sortimente dort deutlich mehr als 10%.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>9 Im B-Plan Nr. 69 sollten die Folgen aus Nr. 1 e klarer dargestellt werden.</p>	<p>Die Ziffer 1e des Landesplanerischen Anpassungsverlangens ist mit Urteil vom 27.03.17 aufgehoben worden.</p>	
<p>10 <b>Zentrenrelevante Sortimente - Bestandsfestschreibung</b> Der Sortimentswechsel bzw. die Anteilsverschiebung für notwendige Markt-Anpassungen werden faktisch unmöglich gemacht. Die Aussage von dem Vorsitzenden des Stadtplanungs-Ausschusses, Herrn Dr. Scholtis, am 18.5.2020 in der Stadt-Vertreter-Sitzung ist zuzustimmen: „Das ist eine Erdrosselungs-Aktion.“</p>	<p>Hinweis</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>11 Dem Gebäude-Eigentümer der 49.000 m² Verkaufsfläche und deren Mietern ist wohl in der Mehrzahl der Vorgang nicht bekannt. Es wäre eine Fairness, den betroffenen Firmen/Personen je eine Kopie von der Verwaltung über die betroffenen Grundstücke zeitnah zuzusenden, damit sie wissen, was auf sie ökonomisch zukommt und damit die Möglichkeit erhalten, evtl. noch rechtzeitig Rechtsberatung bis zum Thema „Schadenersatz“ einzuschalten.</p>	<p>Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>12 Diese Sortiment-Fixierung? passt nicht in die heutige Zeit der schnellen Veränderungen. Sie ist absolut wirtschaftsunfreundlich.</p>		
<p>13 Auch die Modell-Erläuterungen von Frau Finkeldey im B-Plan Nr. 69 Vorentwurf helfen da kaum.</p>	<p>Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>14 Die Spitze der Anmaßung der Landesplanung ist es jedoch, wenn ein leitender „Beamter“ es ablehnt, mit einem betroffenen Bürger ein <u>Gespräch zu verweigern</u>.</p>		
<p>15 <b>Verhalten gegenüber dem Anpassungsverlangen der Landesplanung</b> 1. Über Jahrzehnte hat die Landesplanung SH <u>diverse Prozesse</u> in Bezug auf die Baurechte des Einkaufszentrums „Ostseepark“ <u>verloren</u> (und nichts daraus gelernt, d.h. immer wieder Versuch des Eingriffs in bestätigte Baurechte.</p>	<p>Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>16 2. Das jetzige <u>erneute</u> Anpassungsverlangen führte zu einem Rechtsstreit vor dem Verwaltungsgericht in Schleswig. a) Die Stadt Schwentinental ließ sich dabei von dem bisherigen Rechtsberater eines interessierten Investors vertreten. Warum?</p>	<p>Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.</p>	
<p>17 b) Der Unterzeichner hat den Prozess-Termin in Schleswig persönlich verfolgen können. Die Argumentation hätte „besser“ sein können.</p>	<p>Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.</p>	

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
18	c) Es ist nicht zu verstehen, dass die Stadt Schwentinental nach dem negativen Urteil <u>nicht</u> in die Berufung gegangen ist.	Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.	
19	3. Die <u>Veränderungssperre</u> ist jetzt im 4. Jahr. Der Zeitverbrauch erscheint aus Sicht des Unterzeichners in Bezug auf das jetzt vorliegende Ergebnis nicht gerechtfertigt - siehe hierzu absolut mangelhaftes Verträglichkeits-Gutachten/Sonderblatt.	Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes. Keine konkreten Bedenken hinsichtlich der Verträglichkeitsuntersuchung ausgearbeitet.	
20	4. An der Vorstellung der 3-jährigen Arbeit der Landesplanung SH, der Stadt Kiel, des Kreises Plön, der Stadt Schwentinental (die Namen der Teilnehmer sind bis heute dem Unterzeichner nicht bekannt) sollen im März d. J. <u>nur</u> etwa 1/3 der Stadtvertreter teilgenommen haben. Eine unbefriedigende Quote bei einem so langjährigen, teuren und komplexen Thema.	Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.	
21	5. Üblich ist es, dass ein solcher Vorgang der <u>Öffentlichkeit</u> auch fachlich vorgestellt wird. Dies ist nicht erfolgt.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden sind durchgeführt worden. Die Anregungen werden zurzeit ausgewertet und ggf. in der jetzt zu erarbeitenden Entwurfsfassung des B-Planes eingearbeitet.	Eine Beteiligung der Öffentlichkeit ist erfolgt. Den gesetzlichen Anforderungen zu diesem Planungsstand wurde entsprochen.
22	6. Üblich ist es auch, dass die beschlussfassenden Stadtvertreter den Vorgang auch diskutieren. Auch dies ist nicht erfolgt. Der Aufstellungsbeschluss würde in der Stadtvertreter-Sitzung am 18.5.2020 in 3 Minuten einstimmig „durchgewunken“.	Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.	Die Stadtvertreter haben sich hinreichend mit den Unterlagen befasst.
23	Die jetzt vorliegenden Belege und Fakten sind hervorragendes Material für die EU-Kommission in Brüssel und ihre Aktivität. Es sollte bekannt sein, dass EU-Gerichtshof, inzwischen Holland, verurteilt hat, sein Baurecht zu ändern. Deutschland sträubt sich noch, wie lange?	Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.	Kenntnisnahme
24	<b>Zentraler Versorgungsbereich!</b> Fakten:		
25	1. Die beiden Gemeinden Klausdorf und Raisdorf hatten bisher keinen ZVB.	Hinweise 1-7	Kenntnisnahme der Nr. 25-31
26	2. Durch den politischen Zusammenschluss 2008 entstand eine größere Gemeinde → Stadt mit rund 14.000 Einwohnern.		
27	3. Die Stadtflächen sind sehr langgestreckt (rund 10 ha), aber sehr schmal in der Tiefe (~ 1,5 ha).		
28	4. Der <u>Flächen-Mittelpunkt</u> liegt in <u>unmittelbarer</u> Nähe des sich im Laufe der Zeit entwickelten Einkaufszentrums „Ostseepark“.		
29	5. Der massive Ausbau der B 76/202 vor Jahrzehnten im Norden des „Ostseeparks“ gewährleistet eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung (Pkw, Bus).		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
30	6. Ein Eisenbahn-Haltepunkt am „Ostseepark“ (Strecke Kiel-Lübeck) ist zeitnah geplant. Der Unterzeichner hat diverse Gespräche zu in Kiel seit Jahren mit der NASH geführt (ein Bürger-Beitrag).		
31	7. Rund 50.000 m² Verkaufsfläche dienen mit zentrenrelevanten Sortimenten der Versorgung der Bevölkerung (über 80 % des Schwentinentaler Einzelhandels).	Der Einzelhandel in der Stadt Schwentinental erreicht ausweislich der Verträglichkeitsuntersuchung eine Bindungsquote/ Zentralität von rd. 369% (Tab. 6): Dies ist in keiner Weise ein Hinweis auf eine Versorgung der (eigenen) Bevölkerung).	
32	a) Es ist in den einzelnen Sortimentsteilen ein Wettbewerb (Konkurrenz) vorhanden, was wichtig für die Preisbildung ist.	Hinweis	Kenntnisnahme
33	b) Nicht alle zentrenrelevanten Sortimente sind vorhanden/vertreten. Es gibt jedoch dafür Einzelhandelsfirmen/Bewerber, zum Beispiel Bio-Markt, Baly-Fachmarkt, Buchhandlung ... Durch die mehrjährige Veränderungssperre und den B-Plan 69 wird dies jedoch verhindert, obwohl die Verträglichkeit genau nachgewiesen werden könnte.	Bisher nicht vorhandene auswirkungsrelevante Sortimente können im Ostseepark gemäß dem Anpassungsverlangen und der Verträglichkeit im Hinblick auf das gemeindenachbarliche Abwägungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB nicht als Hauptsortimente untergebracht werden.  Bei Bedarf können Möglichkeiten zur Umwandlung von Haupt- in Randsortimente geprüft werden.	Einer grundsätzlichen Neuzulassung von bisher nicht im Ostseepark vorhandenen Hauptsortimenten wird nicht entsprochen.
34	8. Das Wohnumfeld der Stadt Schwentinental und der Stadt Kiel reicht direkt oder mittelbar an die Handelsflächen des „Ostseeparks“ heran und wird sich weiter verdichten (Projektflächen Schwentinental; siehe dazu den beigefügten Lageplan).	Hinweis	Kenntnisnahme
35	9. Der „Ostseepark“ liegt auf der Entwicklungsachse Kiel-Preetz.	Hinweis	Kenntnisnahme
36	10. In der Vergangenheit haben sich Handelszentren immer an wichtigen Verkehrswegen/Knoten gebildet. Das ist auch hier der Fall und standen mit anderen Standorten im Umfeld im Wettbewerb. Den Wettbewerb um Kunden will eine Landesplanung „steuern“ = Staat-Monopol-Standorte schaffen.	Der Hinweis ist ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes. Die im B-Plan festgesetzten Regelungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche.	Weitere Öffnungsregelungen für neue wirkungsrelevante Sortimentsgruppen sind nicht vorgesehen.
37	Das Versagen als ZVB ist fachlich, sachlich nicht begründet.	Hinweis	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
38	<p><b>„Schwentinental“</b></p> <p>Stadtkarte KIEL</p> <p>„Ostsee-Park“ zukünftig Wohngebiet Neubau Wohngebiet</p> <p>J. Weigert 23.7.2020</p>		Kenntnisnahme Abbildung
39	<p><b>„Ostseepark Schwentinental“ - Marktfakten</b></p> <p>Der „Ostseepark“ steht u. a. im Einzelhandelswettbewerb mit der Stadt Kiel und deren Innenstadt. Mietinteressenten wollen sich gern im „Ostseepark“ ansiedeln, dürfen es aber nicht? - gilt für zentrenrelevante Sortimente.</p>	Es besteht nur die Möglichkeit, in eine bestehende Baugenehmigung eines Leerstandes einzusteigen oder den Leerstand durch Umnutzungsregelung zu beseitigen.	Weitere Öffnungsregelungen für neue wirkungsrelevante Sortimentsgruppen sind nicht vorgesehen.
40	Gründe u. a. nicht in die Kieler Innenstadt in bestehende Flächen zu ziehen:		
41	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mieten zu hoch.</li> </ul>		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
42 <ul style="list-style-type: none"><li>Mangelnder Glaube an die Zukunfts-Entwicklung der Innenstädte (siehe wichtige ECE-Entscheidung: keine Shopping-Center in den Städten/Innenstädten mehr zu planen/bauen.</li></ul>	Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten und Festsetzungen des Bebauungsplanes (betrifft die 6 Spiegelstriche).	Kenntnisnahme
43 <ul style="list-style-type: none"><li>Laufender Trend der Online-Entwicklung, in wichtigen Sortimenten der Innenstadt-Sortimente schon Marktanteile von 25 bis 50 % erobert.</li></ul>		
44 <ul style="list-style-type: none"><li>Verkaufsflächen-Leistung nicht stetig (bestes Beispiel Karstadt-Kaufhof), Folgen bekannt.</li></ul>		
45 <ul style="list-style-type: none"><li>Parkgebühren/kaum Erstattung.</li></ul>		
46 <ul style="list-style-type: none"><li>Erwartete erschwerte Zufahrtsbedingungen in der Zukunft für Pkw.</li></ul>		
47 <ul style="list-style-type: none"><li>Wachsende Sortimentslücken im innerstädtischen Angebot = sinkende Synergiewirkung/Kunden/Frequenz-Verlust (Stadt Kiel erfüllt immer weniger ihre bisherige Versorgungsfunktion, siehe dazu „Kieler Daten“).</li></ul>		
48 <b>Interessenten für den „OP“</b> 1. Nationale und internationale Filialisten, welche im Großraum noch nicht vertreten sind.	Hinweise 1-4 ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.	Kenntnisnahme
49 2. Firmen, die ihren Standort Kiel aufgeben und weitere, die es wollen, Beispiele Der Stagg, Medi-Max.		
50 3. Firmen aus Kiel, die mit Sicherheit im „OP“ auf einem 2. Bein stehen wollen.		
51 4. Online-Firmen, die jetzt ein 2. Bein/stationär suchen.		
52 <b>Verträglichkeits-Untersuchung</b> (Dr. Donato Acocella vom 25.2.2019, 71 Seiten) Wer diese Untersuchung liest und bewertet, sollte auch eine andere Untersuchung kennen: Einzelhandels-Konzept, Stadt Schwentinental, Bulwien Gesa AG, Hamburg, 30.8.2010	Hinweis	Kenntnisnahme
53 <b>Vorab:</b> Die großzügige Bereitschaft der Landesplanung für den Sortimentsbereich „zentumsrelevante Sortimente“ eine Verkaufsflächen-Maximal-Erweiterung von bis zu 5 % zu gestatten - um dem Handel die Gelegenheit zu geben, sich an Marktveränderungen anpassen zu können - kann nur als „Witz“ angesehen werden.	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Ergebnis des landesplanerischen Anpassungsverlangens und der darauf aufbauenden Verträglichkeitsuntersuchung.	
54 1. Eine 5%-Erweiterung hat in der Praxis keine relevante Veränderung der Marktbedeutung zur Folge. Der Kunde erkennt sie nicht, der Sortimentszuwachs ist kaum wirksam. Eine notwendige Marktanpassung, um im Wettbewerb zu bestehen, wird damit nicht erreicht. Es zeigt, dass die Entscheidenden in der Landesregierung/Verwaltung fern der Realität handeln.	Hinweise	Kenntnisnahme
55 2. Eine 5%-Verkaufsflächen-Erweiterung als zusätzlicher Neu/Anbau ist in der Praxis unwirtschaftlich. Es käme dann nur die Umwidmung von vorhandenen Nebenräumen infrage, soweit sie geeignet liegen. Der Unterzeichner erlaubt sich deshalb, die 5%-Planregel ab jetzt als „Hundehütten-Regel“ zu bezeichnen.	Hinweis.	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>56 <b>Zur Sache der Verträglichkeitsuntersuchung</b> <u>Worst-case-Annahme</u> Dies bedeutet die Annahme von Werten einer Seite am Ende der „Glocken-Kurve“. Das Ergebnis des Gutachtens ist dann dennoch, dass die Zumutbarkeits-Werte nicht ausgeschöpft werden.</p>	<p>Information Dies ist der Sinn des worst-case-Ansatzes: Wenn sich schon unter solchen Rahmenbedingungen eine Verträglichkeit ergibt, dann kann eine Unverträglichkeit ausgeschlossen werden</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>57 1. Umsatz der zusätzlichen 5 % Verkaufsfläche: In der Praxis führt eine Verkaufsflächen-Erweiterung zu keiner Umsatzsteigerung je m<sup>2</sup> über die bisherige Durchschnitts-Umsatzleistung (sinkender Grenzwertfaktor).</p>	<p>Die Erfahrung beispielsweise im Lebensmittel Einzelhandel zeigt, dass trotz Zunahme der Verkaufsfläche der Umsatz je Quadratmeter (Flächenleistung) angestiegen ist. Unabhängig davon kann sich die Flächenleistung auch dadurch erhöhen, dass ein Betreiberwechsel erfolgt.</p>	
<p>58 2. Bulwien Gesa hat Umsatzleistungen je m<sup>2</sup> VKF von unter 3.000 Euro angenommen und daher auf Daten der Bestands-Flächen-Leistung Bezug genommen. Die jetzige Untersuchung nimmt BEST-Werte in Deutschland an.</p>	<p>Der Ansatz hoher Flächenleistungen entspricht wie in der Verträglichkeitsuntersuchung dargelegt einem worst-case-Ansatz. Warum auszuschließen sein sollte, dass im Ostseepark leistungsfähige Betriebe angesiedelt werden können, wird hier nicht begründet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>59 3. Die Auswirkung einer Verkaufsflächen-Erweiterung führt zu einer <u>Kannibalisierung-Auswirkung</u> bei allen betroffenen Nachbar-Verkaufsflächen/= Umsatzverlagerung. Dies reduziert sich mit der Entfernung (= Gravitations-Modell). Die <u>größte Auswirkung</u> (%) erfolgt <u>direkt</u> im betroffenen Zentrum. Der Gutachter vernachlässigt dies (bewusst?). Der Gutachter Bulwien Gesa rechnet dagegen mit Werten - je nach Sortimenten - zwischen rund 20 bis 40 %. Ein gewaltiger Unterschied, der die jetzige Untersuchung allein an diesem Punkt als <u>nicht</u> belastbar und wertlos erscheinen lässt (war nicht nötig)</p>	<p>Auswirkungen auf den Ostseepark selbst wurden bewusst im Sinne des worst-case-Ansatzes unberücksichtigt gelassen: Entscheidend ist nicht die Verträglichkeit für einzelne Betriebe im Ostseepark, sondern die mögliche Auswirkung - v.a. auch auf Nachbargemeinden und deren zentrale Versorgungsbereiche. Diese Zielrichtung hatte die Verträglichkeitsuntersuchung: Sie ist mithin nicht wertlos, sondern die entscheidende Grundlage für die abgeleitete Verträglichkeit</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>60 4. Die Folgen der Punkte 2 und 3 bedeuten, dass die untersuchten Nachbarorte viel weniger Umsatzeinbußen zu erleiden haben. Das bedeutet, dass die potenziell möglichen Verkaufsflächen wesentlich höher liegen.</p>	<p>Zielsetzung ist nicht die Maximierung der möglichen Verkaufsflächen im Ostseepark, sondern die Umsetzung des Anpassungsverlangens und die Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
61	5. Der im Bulwien-Gesa-Gutachten aus 2010 durch Verkaufsflächen-Erweiterung im „Ostseepark“ am stärksten prozentual betroffene Einzelhandels-Standort ist der „City“-Park. Alle anderen Konkurrenz-Standorte wie die Kieler Innenstadt oder die Orte im Kreis Plön werden geringer betroffen. Das hat sich bis heute nicht verändert, da die Entfernungen sich nicht verändert haben.	Hinweis	Kenntnisnahme
62	Die Logik/Schlussfolgerung aus der Untersuchung - selbst bei den Fehlern -, die 5-%-Landesplanungs-Quote („Hundehütten-Regel“) ist eine Show-Einlage der Landesplanung.	Hinweis	
63	Der Unterzeichner ist jederzeit bereit, seine Fakten und Argumente in einer Diskussion zu vertreten und mit weiteren Fakten zu ergänzen.		Kenntnisnahme
64	<b>Kieler Einzelhandels-Daten</b> Gemäß den vorliegenden Kieler Untersuchungen ergibt sich folgendes Datenbild:		
65	1. Zentralitäts-Index In den letzten 10 Jahren von 143 % auf 120 % gesunken.	Information	
66	2. Umsatzbedeutung der Kieler Innenstadt <ul style="list-style-type: none"> <li>• vor 10 Jahren: ~ 25 %</li> <li>• Bewertung der Kieler Stadtplanungsamtes für die Zukunft vor 10 Jahren: Anstieg auf ca. 33 %.</li> <li>• Fakten zurzeit: ~ maximal 18 %, weiter fallend.</li> </ul>	Hinweise und Ausführungen, die für dieses Planverfahren nicht relevant sind. Das betrifft die Ordnungsnummer 65 bis 70.	Kenntnisnahme
67	3. Bedeutung/Auswirkung des Online-Umsatzes/Kieler Bewohner Der deutsche Online-Umsatz wird hauptsächlich mit innerstädtischen Sortimenten getätigt (erhöhte Handelsspannen). Im Jahr 2019 haben Kieler Einwohner rund 7.000.000 Bestellungen/Lieferungen getätigt und erhalten, d.h. durchschnittlich pro Tag 20.000.		
68	Diese Umsätze fehlen maßgeblich der Kieler Innenstadt (gilt ähnlich für jede Innenstadt in Deutschland) und begründet den Besuchsfrequenz-Rückgang.		
69	Der Unterzeichner hat im Frühsommer 2019 im Ratssaal des Kieler Rathauses bei der 1. Vorstellung der Gutachter-Firma „Stadt-Handel“ darauf hingewiesen, den Online-Handel in seiner Bedeutung/Folge für Kiel besonders zu untersuchen und zu bewerten. Bei der Vorstellung (öffentlich) Anfang 2020 „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentralitätskonzeptes für die Landeshauptstadt Kiel“ war dies jedoch nicht erfolgt.		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	<i>Beschlussempfehlung</i>
<p>70</p> <p>Zur Überraschung des Unterzeichners war ein Vergleich/Entwicklung mit den Innenstadt-Daten von vor 10 Jahren <u>nicht</u> möglich, damals: Verkaufsfläche 123.000 m², Umsatz in Millionen: 415. Jetzt wurden Daten nur in Verbindung mit den rund 1,5 km entfernt liegenden Einkaufsstätten IKEA und Plaza/REWE-Center genannt. Zufall? Wohl kaum. Die negative Innenstadt-Entwicklung sollte wohl verschleiert werden. War das die Idee des Gutachters oder eine Empfehlung der Kieler Stadtverwaltung?</p>		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<b>Bürger 06<sup>3</sup></b>	<b>mit Schreiben vom 23.07.2020</b>	
1	<p>Wir bedanken uns für die eingeräumte Verlängerung zur Prüfung des Vorentwurfs zum B-Plan Nr. 69 „Kerngebiet Ostseepark“ im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens.</p> <p>Als Vertretung des Eigentümers der Flurstücke 22/240 und 22/242 haben wir uns die geplanten Festsetzungen angesehen und möchten Ihnen folgende Rückmeldung zukommen lassen:</p>	Hinweis	Kenntnisnahme
	1. Festsetzung zum Flurstück 22/240 (Gewerbegebiet 4)		
2	<p>Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 24.08.2020 zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans angemerkt sehen wir uns im Falle einer Ausweisung des Flurstücks 22/240 als Gewerbegebiet in der künftigen Nutzung stark eingeschränkt.</p>	<p>Dieser Sachverhalt wurde geprüft, insbesondere auch im Zusammenhang mit dem Baugebiet SO 1. In beiden Fällen war zu untersuchen, ob bei den Leerständen ein „nachwirkender Bestandschutz“ hinsichtlich erteilter Baugenehmigungen vorliegt und es sich dann um Vergleichsfälle handelt. Ergebnis der Prüfung war, dass es sich nicht um vergleichbare Situationen handelt und es damit bei der Festsetzung eines GE-Baugebietes bleibt. Wesentlich Grund hierfür ist, dass die Baugenehmigung im Bereich des GE 4 (Tierfuttermittel) seit langer Zeit für Einzelhandel nicht genutzt wurde, während für das Baugebiet SO 1 bereits kurz nach Einstellung des Baumarktbetriebes wieder Interesse für Nachnutzungen bestand.</p> <p>Nach Abwägung des Risikos, den Bestandschutz möglicherweise verkannt zu haben, ist die jetzt getroffene Entscheidung die Festsetzungen eines Gewerbegebietes zu belassen, als konsequenter erachtet worden.</p>	Der Anregung, die Festsetzung eines GE-Gebietes aufzugeben, wird nicht gefolgt.
3	<p>Sofern die Ausweisung als Gewerbegebiet bestehen bleiben sollte, sieht der aktuelle B-Plan Vorentwurf Nr. 69 „Kerngebiet Ostseepark“ vor, die Zahl der Vollgeschosse für das Gewerbegebiet 4 auf lediglich ein Vollgeschoss und die Grundflächenzahl auf 0,8 zu beschränken. Eine wirtschaftliche Neuerrichtung des Bestandsgebäudes (und eine damit verbundene Vermeidung von Leerstand) wird aufgrund der neuen Nutzungsbeschränkungen auf Gewerbe und zoologischer Bedarf (Bestandsschutz) im Gegensatz zu den umliegenden Gewerbegebieten mit einer Anzahl an Vollgeschossen von bis zu IV unverhältnismäßig stark reglementiert.</p>	Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf IV erhöht.	Der Anregung wird entsprochen.

<sup>3</sup> Orthographie- und Interpunktionsfehler wurden beseitigt; in eckigen Klammern sind fehlende Wörter ergänzt worden.

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
4	Wir bitten Sie daher die Zahl der Vollgeschosse zu überdenken und analog zu Gewerbegebiet 3 und 16 auf IV oder mehr Vollgeschosse anzupassen um eine zukunftsfähige Nutzung für diesen Standort zu ermöglichen, sofern im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht die Ausweisung als Sondergebiet erfolgt.		
	2. Festsetzung zum Flurstück 22/242		
5	- Sondergebiet 10.1 und 10.2		
5	Der B-Plan Vorentwurf sieht vor, die Grundflächenzahl für das gesamte Sondergebiet 10 auf 0,8 festzusetzen. Aufgrund der genehmigten Einzelhandelsnutzung und der erforderlichen Stellplätze ist derzeit nahezu die gesamte Grundstücksfläche mit Stellplätzen überbaut. Eine Grundflächenzahl von 0,8 würde im Falle eines Neubaus eine unangemessene wirtschaftliche Benachteiligung und Reduzierung der Stellplatzfläche bedeuten. Wir bitten Sie daher die Grundflächenzahl für das Sondergebiet zu überdenken und gemäß Bestand auch künftig mit 1,0 festzusetzen.	Die Grundflächenzahl wird nicht auf 1,0 erhöht. Auch der Vorentwurf des Bebauungsplanes sah bereits eine Erhöhung der GRZ für Anlagen i.S. des § 19 Absatz 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 1,0 vor.  Die GRZ 0,8 entspricht der Obergrenze der städtebaulichen Dichtewerte gemäß § 17 BauNVO.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
6	Da das derzeitige REAL-Konzept und die genehmigten Nutzungen in absehbarer Zeit nicht mehr zukunftsfähig und in dieser Form nicht mehr vermietbar sein werden, schränken uns die Sortimentsfestsetzungen und zulässigen Gesamtverkaufsflächen in der künftigen Ausrichtung und attraktiven Gestaltung des Standorts ein. Vor allem in Bezug auf die geplante zulässige Gesamtverkaufsfläche für die Sortimente Drogerie/Parfümerie mit max. 515 m2 VKF haben wir Bedenken, eine sinnvolle Nachnutzung zu realisieren. Aktuelle Vermietungsaktivitäten an vergleichbaren Standorten zeigen einen aktuellen Flächenbedarf für Drogeriemärkte von mindestens 800 m2 VKF. Um eine wirtschaftliche Repositionierung des Standorts zu ermöglichen bitten wir Sie die zulässige Gesamtverkaufsfläche für die Sortimente Drogerie/Parfümerie entsprechend zu erhöhen.	Bei einer Konzeptänderung ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob diese durch erteilte Genehmigung umfasst ist und deshalb keine erneute Genehmigung erforderlich ist. Im Übrigen sehen die Bebauungsplanfestsetzungen definierte Änderungsmöglichkeiten vor. Eine weitere Nutzungsänderung mit bisher nicht vorhandenen auswirkungsrelevanten schließt der Bebauungsplan in Vollzug des landesplanerischen Anpassungsverlangens aus.	
7	Die im Vorentwurf geplanten Sortimentsbeschränkungen und zulässigen Gesamtverkaufsflächen sehen zudem für das gesamte Sondergebiet 10, im Gegensatz zur aktuellen Nutzung, keine Flächen für Gastronomiebetriebe vor. Dies widerspricht nach u.E. dem gültigen Bestandsschutz. Wir bitten Sie daher eine zusätzliche Gastronomiefläche für das Sondergebiet 10 im künftigen B-Plan zu berücksichtigen.	Gastronomiebetriebe sind grundsätzlich in allen Sondergebieten zulässig.	Die Anregung ist bereits berücksichtigt
	- Gewerbegebiet 8		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>8 Neben der im F-Plan geplanten Umwandlung des mit einer Tankstelle überbauten Teilgrundstücks in ein Gewerbegebiet, sieht der B-Plan Vorentwurf vor, die bisherigen II Vollgeschosse auf lediglich I Vollgeschoss festzusetzen und die bisher im Sondergebiet 10 geltende „abweichenden Bauweise“ in eine „offene Bauweise“ umzuwandeln. Diese Änderungen in Verbindung mit der Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,8 im Gegensatz zu der derzeitigen überbauten Fläche von ca. 1,0 schränkt uns in einer Nachnutzung unverhältnismäßig stark ein und lässt kaum sinnvolle Alternativen zu. Wir bitten Sie demnach die bisherige „abweichend Bauweise“ beizubehalten und die Vollgeschosse auf IV zu erhöhen. Auch die Grundflächenzahl bitten wir Sie zu überdenken und auf 1,0 anzupassen.</p>	<p>Die abweichende Bauweise wird beibehalten und die Erhöhung auf IV Vollgeschosse wird vorgenommen.</p> <p>Eine Anpassung der GRZ, der GRZ I und der GRZ II bis auf eine GRZ auf 1,0 ist durch die Festsetzungen ermöglicht.</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt.</p>
<p>9 Wir bitten Sie die hier vorgebrachten Bedenken und Anregungen für die Flurstücke 22/240 und 22/242 zu prüfen und bei der weiteren Bearbeitung des B-Plan Vorentwurfs zu berücksichtigen.</p>		
<p>10 Anlage Vollmacht Viktoria Lebensversicherung AG</p>		
<p>Vollmacht Die Victoria Lebensversicherung AG, ERGO-Platz 1, 40477 Düsseldorf nachstehend „Vollmachtgeber“ genannt bevollmächtigt die MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH, Am Münchner Tor 1, 80805 München, nachstehend „Bevollmächtigter“ genannt für den Vollmachtgeber Rechtsgeschäfte über</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Verwaltung und die Vermietung (inklusive der Beendigung von Mietverhältnissen) von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten,</li> <li>• die Vorbereitung und Durchführung von baulichen Maßnahmen an Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten</li> </ul>		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>auszuhandeln, abzuschließen und alle mit diesen Rechtsgeschäften in Zusammenhang stehenden, schuldrechtlichen Erklärungen gegenüber Beteiligten (natürlichen oder juristischen Personen, Gerichten, Behörden etc.) abzugeben.</p> <p>Die Vollmacht umfasst auch das Recht, den Vollmachtgeber vor Gerichten und Behörden zu vertreten bzw. Prozessvollmacht zu erteilen und die behördlicherseits - im Hinblick auf die im Eigentum des Vollmachtgebers stehenden Grundstücke oder grundstücksgleichen Rechte - geführten Akten (wie z.B. Grundbücher, Grundakten, Bauakten etc.) einzusehen und hiervon Auszüge anzufertigen bzw. anfertigen zu lassen.</p> <p>Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.</p> <p>Düsseldorf, den 1. August 2019</p> <p>Victoria Lebensversicherung AG</p> <p>[Unterschriften]</p>		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<b>Bürger 01 (Max Bahr)</b>	<b>Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Gustav-Heinemann-Ufer 88, 50968 Köln mit Schreiben vom 04.02.2021</b>	
1	Namens und im Auftrage der von uns vertretenen AL Immobilienverwertungs- und -verwaltungs GmbH Würzburg, Mergentheimer Straße 59, 97084 Würzburg, nehmen wir zu dem derzeit offenliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ wie folgt Stellung:		Kenntnisnahme der Nr. 1-3
2	Zunächst nehmen wir Bezug auf unsere Schreiben vom 21.07.2020 und 17.08.2020 und das am 30.07.2020 geführte Gespräch. Wir sind Ihnen dankbar, dass Sie den darin geäußerten Anregungen teilweise gefolgt sind.		
3	Ungeachtet dessen bitten wir höflich, im weiteren Planungsprozess folgendes zu berücksichtigen und die Planung noch wie folgt anzupassen:		
4	1. Die Festsetzung für das Sondergebiet SO 1 in Ziffer 1.2.1 berücksichtigt teilweise unsere Anregungen. In den Bestand nicht einbezogen wurde das genehmigte „Freilager Baustoffe“ mit 536,69 m <sup>2</sup> , obwohl dies nach unserer Auffassung für einen zulässigen baurechtlichen Bestand, insbesondere auch unter Berücksichtigung der materiellen Genehmigungslage nach § 34 BauGB spricht. Es wäre wünschenswert, wenn Sie erwägen könnten, diese, dem baurechtlichen Bestand entsprechende Fläche als Bestands-Verkaufsfläche zu berücksichtigen und somit, wie von uns ange-regt, als Basis für den Bestand eine Verkaufsfläche von 6.970 m <sup>2</sup> und die daraus resultierende Erweiterungsoption auf 7.318 m <sup>2</sup> abzuleiten. Da es sich hier ganz über-wiegend um nicht zentrenrelevante Sortimente handelt, wird dies auch nicht den In-tentionen des landesplanerischen Anpassungsverlangens entgegenlaufen.	Es wird auf das ergänzende Schreiben der Kanzlei Lenz & Johlen vom 22.02.2021 verwie-sen. Hierin werden die gewünschten Anpassun-gen der Verkaufsflächengrößen zurückgenom-men. Es gilt zurzeit eine Veränderungssperre. Somit sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Bauleitplanung B 69 „Kernbereich Ostsee-park“ für eine Beurteilung von Baugesuchen bin-dend.	Kenntnisnahme und Zurückweisung
5	2. Darüber hinaus regen wir an, eine marginale Unstimmigkeit in den Anlagen zur Be-gründung klarzustellen. In der Tabelle Umnutzungswerte sowie der Umrechnung Verkaufsflächen und Verkaufsflächenzahlen wird für das SO 1 eine Gebietsgröße von 16.018 m <sup>2</sup> auf Basis LandCad-Daten angegeben, während sich der Umrech-nungsfaktor auf die von Ihnen zugrunde gelegte Gebietsgröße von 16.064 m <sup>2</sup> be-zieht. Wie Sie wissen, geht unsere Mandantin von einer Gebietsgröße von 16.093 m <sup>2</sup> aus. Im Falle der Bauantragsstellung müsste die genaue Gebietsgröße ohnehin nachgewiesen werden, jedenfalls halten wir es für sinnvoll, dass wir jedenfalls in den Umrechnungstabellen von den städtischen Annahmen ausgehen, die sodann mit der zulässigen Gesamtverkaufsfläche und der Verhältniszahl korreliert.	Die Flächenangaben wurden geprüft. Es hat sich kein Erfordernis der Anpassung er-geben.	Der Anregung wird in Teilen gefolgt.

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
6	<p>3.</p> <p>Im Vergleich zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen erheblich verändert. Während der Verlauf der Baugrenzen in dem bisherigen Planentwurf an den Bestandsgebäuden orientiert war, wird die Baugrenze nunmehr in nördlicher Richtung, parallel zur B 76 „gerade gezogen“ und durchschneidet die dort vorhandenen Bestandsgebäude. Damit wird in den Bestand auf dem Grundstück unserer Mandantin eingegriffen, was bei jeder Form von genehmigungspflichtigen Änderungen an Bestandsgebäuden, insbesondere aber im Falle einer Neuerrichtung zu einer erheblichen Nutzungseinschränkung führt. Angesichts des sehr ungünstigen Grundstückszuschnitts, bitten wir Sie höflich, es bei dem Verlauf der im bisherigen Entwurf enthaltenen Baugrenzen in parallel zu B 76 zu belassen.</p>	<p>Die Baugrenzen wurden überprüft und hinsichtlich der Vergleichbarkeit in Teilbereichen verändert. Nunmehr weisen die Abstände zu den Grundstücksgrenzen ein vergleichbares Maß auf, so dass sich kein Grundstückseigentümer benachteiligt fühlen kann.</p> <p>Die Bauverbotszone (20 m zum Fahrbahnrand der B76) wurde überprüft und in der Planzeichnung festgesetzt. Es ergeben sich entlang der nördlichen Grenze im SO1 an drei Stellen Konflikte, da Baukörper in die Bauverbotszone hineinragen. Die aktuelle Nutzung genießt Bestandsschutz; bei baulichen Veränderungen sind die übergeordneten Regelwerke des Bundesfernstraßengesetzes zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>
7	<p>Entsprechendes gilt auch für den Verlauf parallel zu Mergentheimer Straße. Hier wird ein Baufenster für das dortige Trafo-Gebäude ausgespart. Dieses Grundstück befindet sich zwar derzeit nicht im Eigentum unserer Mandantin. Um aber mögliche Entwicklungen in diesem Bereich nicht von vornherein auszuschließen, regen wir an, den Verlauf der Baugrenzen wie in dem bisherigen Entwurf parallel zur Mergentheimer Straße zu belassen. Eine Überbauung des Bereichs kommt angesichts des Fremdeigentums durch unsere Mandantin vorerst nicht in Betracht und bedarf sodann auch einer Vereinbarung mit dem Versorgungsträger.</p>	<p>Bleibt wie dargestellt.</p> <p>Die planungsrechtliche Absicherung des Trafogebäudes erfordert baurechtliche Abstände, die mittels Baugrenzen ergänzend dargestellt sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>
8	<p>Begrüßenswert ist die Verlängerung des Baufensters in westliche Richtung, was den Nutzungsvorstellungen unserer Mandantin sehr entgegenkommt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt.</p>
9	<p>4.</p> <p>Gerne können wir die Einzelheiten noch einmal besprechen, insbesondere die Möglichkeiten, die Planung, wie vorstehend angeregt, anzupassen, ohne eine umfassende erneute Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen zu müssen.</p>	<p>Weiterer Klärungsbedarf besteht zurzeit nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
10	<p>Mit Dank für Ihr Verständnis verbleibe ich</p>		


Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<b>Bürger 01 2. Schreiben</b>	<b>Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Gustav-Heinemann-Ufer 88, 50968 Köln mit Schreiben vom 22.02.2021</b>	
1	auf unsere Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 04.02.2021 und die nachfolgend, insbesondere mit Herrn Dietrich geführte Korrespondenz, komme ich zurück. Wir haben die Sache hier im Hause mit unserer Mandantin noch einmal eingehend geprüft und sind zu dem Ergebnis gelangt, Ziffer 1. unserer Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht aufrecht zu erhalten, sondern es bei der im Entwurf vorgesehenen Größenordnung der Verkaufsfläche zu belassen.		Kenntnisnahme der Nr. 1-3
2	Wie unter Ziffer 3. unseres Schreibens angeregt bitten wir, es bei dem Verlauf der im bisherigen Entwurf vorgesehenen Baugrenze parallel zur Bundesstraße zu belassen, damit das dort im Bestand vorhandene Gebäude zukünftig auch weiterhin, gegebenenfalls auch mit einer Nutzungsänderung genutzt bzw. neu errichtet werden kann.	Die Baugrenzen werden entlang der Bundesstraße mit 20 m Abstand parallel geführt.	
3	Gerne können wir die weiteren Einzelheiten abstimmen.		Kenntnisnahme

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
Bürger 02	Franz Weipert, Oppendorfer Weg 1, 24223 Schwentinental Schreiben vom 05.02.2021		
Ergänzung NWP: Orthographie- und Interpunktionsfehler wurden beseitigt; in eckigen Klammern sind fehlende Wörter ergänzt worden.			
1	Inzwischen liegen mir weitere Unterlagen vor. Da die Stadtvertreter alle vorgetragenen Fakten gemäß Baurecht „abzuwägen“ haben, sind auch Umfeld-Informationen von Beachtung, die im B-Plan Text nicht genannt sind, z.B. Vergangenheit Ostseepark – Entwicklung - Fakten Stadt Kiel	Hinweise und Ausführungen, die für dieses Planverfahren nicht relevant sind. Das betrifft die Ordnungsnummer 1-20.	Kenntnisnahme
2	Es gibt die Praxis „Was ich nicht weiß, macht mich nicht heiß“. Es ist bedauerlich, dass vor den Plänen des B-Plans 69 keiner in den letzten Jahren das Informations-Gespräch gesucht hat.		
3	Meine Gesprächs-Versuche u.a. mit dem Kieler Oberbürgermeister Albig und Dr. Kämpfer und Stadtbeirat Todeskino werden nicht beantwortet bzw. abgelehnt; gilt auch für die Landesplanung.		
4	Bei der ULD (unabhängiges Landeszentrum für Datenschutz SA) fand ich offene Türen (§ 1 ZG-SH). = Basis für meine erbetenen Auskünfte.		
5	Die Marktveränderung in den letzten Jahren im Handel finden keinen Niederschlag bisher bei der Landesplanung. Das wird auch Veranlassung sein, nach einem Satzungsbeschluss die EU-Kommission in Brüssel sowie die Kartellbehörde (D) zu informieren und auf die klaren Wettbewerbs-Beschränkungen hinzuweisen.		
6	Wie Sie wissen, ist die EU über einen gesamten Prozess gegen Holland schon erfolgreich tätig geworden. Hat Bedeutung für einen Schaden „Erste Ansprüche“.		
7	Anlagen:		
8	Fakten zur Vorgeschichte und jetzigen B-Plan-Verfahren		
9	1969 hat der Unterzeichner sich bemüht, von der Stadt Kiel im Gewerbegebiet Wellsee ein Gewerbegrundstück von 30.000 m² zu erwerben. Das Angebot war jedoch voller Moorlinsen.		
10	Deshalb wurde mit Raisdorf/Bürgermeister Ohl Kontakt aufgenommen. In kurzer Zeit wurde Einigung erzielt – jetzt Bahr/Lutz. Später wurde das Grundstück Mergenthaler Straße 22 erworben (jetzt POCO u.a.).		
11	Der Neubau der B 76/202 am Gewerbegebiet wurde abgewartet.		
12	Es erfolgte zur Zeit von Ministerpräsident Stoltenberg ein erstes Anpassungsverlangen der Landesplanung.		
13	Diverse Baurechtsprozesse mit der Landesplanung SH erfolgten bis 2000, z. T. mit Partner, die alle gewonnen wurden.		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
14	Die Stadt Kiel wollte lfd. Einfluss auf die Entwicklung nehmen und bot an, auf ihre Kosten einen B-Plan zu entwerfen. Raisdorf lehnte ab.		
15	Der Unterzeichner hat in der Zeit diverse Projekte entwickelt und zahlreiche Mieter für eine Ansiedlung gewinnen können.		
16	Vor rund 10 Jahren lag erneut ein B-Planverfahren 57 A-D. Vom Unterzeichner wurden schriftlich diverse „Anregungen“ eingereicht. Eine Bewertung/Antwort erfolgte nicht. Das B-Planverfahren wurde als Folge des erneuten Anpassungsverfahrens (Rechtsstreit) abgebrochen und durch das B-Plan Verfahren 69 ersetzt. In beiden B-Plänen wurde das Instrument der <u>Veränderungssperre</u> eingesetzt.		
17	Dadurch konnte der Unterzeichner nun noch sehr eingeschränkt beruflich bis heute tätig werden (faktisches Berufsverbot).		
18	An dem Prozesstermin bezüglich des Anpassungsverlangens in Schleswig hat der Unterzeichner teilgenommen. Über die Rechtsanwalts-Qualität der Stadt Schwentinental war ich enttäuscht (Rechtsvertreter der Firma HBB).		
19	Die Stadt Schwentinental verlor den Prozess und ging nicht in die nächste Rechtsinstanz. Hierzu wurde gebeten, dem Unterzeichner schriftlich zu begründen, warum dies nicht geschah. (ULD - § IZG-SH).		
20	Das B-Plan Verfahren # 69 hat für den Unterzeichnet schon jetzt viele Auffälligkeiten, z.B.		
21	1) An die Erarbeitung des B-Plans wurde gut 3 Jahre gearbeitet, 4 Jahre Veränderungssperre. Nach dem IZG-SH wurde zur Gewinnung einer Transparenz gebeten a) Terminplan der Sitzungen b) b) jeweilige Ergebnis-Protokolle	Hinweise und Ausführungen, die für dieses Planverfahren nicht relevant sind. Das betrifft die Ordnungsnummer 21 bis 29.	Kenntnisnahme
22	2) Informationssitzung/nicht öffentlich/Präsentation der Arbeitsergebnisse im März 2000 in Klausdorf sollen nur 1/3 der Stadtvertreter teilgenommen haben. Bei dem teuren und zeitaufwendigen komplexen Verfahren ist dies nicht verständlich.		
23	3) Eine Präsentation für die Öffentlichkeit und Betroffene erfolgt nicht.	Eine Beteiligung der Öffentlichkeit und die Behandlung in den Ausschüssen erfolgte nach den gesetzlichen Bestimmungen.	
24	4) Eine Diskussion der Stadtvertreter im Rahmen der Beschlüsse für den „Vorentwurf“ erfolgte nicht.		
25	5) Termin 03.12.2020, Sitzung der beiden zuständigen Ausschüsse, Vorlage vom 26.11.20, Entwurf und Auslegungsbeschluss B-Plan 69		

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
26	Der Unterzeichner weißt auf den begrenzten Zeitraum hin, in der die Unterlagen von rd. 500 Seiten kaum bearbeitet werden kann.		
27	Der Vorsitzende des Bauausschusses, Herr Bernd Petersen, bestätigt dann später in der Sitzung von sich, dass er nicht habe alles lesen können.		
28	Trotzdem erfolgt der Beschluss einstimmig – keine Enthaltung.		
29	<p>P.S.:</p> <p>Bei meinen Gesprächen mit dem ehemaligen Bürgermeister, Herr Stremlau, wurde mir Termin genannt für die B-Plan Aufstellung, welche eindeutig unter der 4 Jahre Veränderungssperre lagen.</p> <p>Entsprechend daraufhin geführte Verhandlungen mit Investoren bzw. Mietern musste ich abbrechen.</p>	<p>Es gilt zurzeit eine Veränderungssperre.</p> <p>Somit sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Bauleitplanung B 69 „Kernbereich Ostseepark“ für eine Beurteilung von Bauge-suchen bindend.</p>	
30	<p><u>Grundstücksflächen</u> Balders Kroog „Erdbeerberg“, Dieselstraße 9</p> <p><u>Fakten:</u></p> <p>Größe 19.400 m², z.Zt. unbebaut</p> <p>Vor ca. 20 Jahren <u>positiver Bauvorbescheid</u> für ein Einkaufs-Zentrum mit 15-20.00 m² Verkaufsfläche</p> <p>rd. 125 Parkplätze/Baulast für benachbarte Einzelhandels-Gebäude „Baltic-Center“</p> <p><u>Erschließung</u> über Dieselstraße und Carl-Zeiss-Straße zu <u>100 %</u> private Finanzie-rung durch den Unterzeichner.</p> <p>keine öffentlichen Mittel der Stadt Schwentinental/Raisdorf bzw. des Landes SH.</p> <p>Private Schaffung von ev. Ausgleichsflächen direkt in ca. 700 m Entfernung, am Na-turschutzgebiet, Altarm Schwentine – rd. 800 m Knickanlage, 4 kleine Teiche, Wald-abstandsflächen</p>	Hinweise und Ausführungen, die für dieses Planverfahren nicht relevant sind. Das betrifft die Ordnungsnummer 30.	Kenntnisnahme
31	<p><u>Naturgutachten:</u></p> <p>1. Ausfertigung falsche Angaben: 35.000 m² - tatsächliche Fläche ca. 19.000 m² die jetzt im B-Plan 69 als Naturfläche- ausweisen hat <u>keine</u> hochwertige Einstufung „Buschwerk“.</p> <p>↑ Gutachter nennt Zahlen für Ausgleichsfläche die vorhanden sind, sofern überhaupt nötig/schon erbracht.</p> <p>↑ diese Fläche sollte jetzt als Gewerbefläche ausgewiesen werden/<u>Antrag</u></p>	Die Angaben wurden geprüft und redaktionell angepasst.	Berücksichtigung

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>32 Im B-Plan 69 wird eine <u>Teil-Gewerbefläche</u> ausgewiesen, wesentlicher Flächenanteil jedoch davon sind die 125 Parkplätze/Baulast. gemäß dem jetzigen Plan ergibt sich nun eine <u>kleine</u> Restgewerbefläche von rd. <u>2.500 m<sup>2</sup></u> Es wird ergänzend gebeten, die Geschößzahl von 3 auf 4 zu erhöhen (siehe ok bei Realgrundstück) gegenüber „Bahr“.</p>	<p>Eine weitere Erhöhung der Geschosshöhe wird durch die Höherausdehnung des Erbeerberges nicht vorgenommen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>33 <math>\Sigma</math> Es ist volkswirtschaftlich unsinnig eine zu 100 % privat erschlossene „Innenfläche“ mit niedrigem Naturniveau einer Bebauung zu entziehen.</p>	<p>Zur Berücksichtigung der Belange von Natur, Landschaft, Boden- und Artenschutz erfolgt nur eine begrenzte Nutzung des Erbeerberges für bauliche Zwecke.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p>
<p>34 <u>Gutachten Verträglichkeit/Gutachten Ostseepark und Möbelmarktzentrum (Kraft)</u> Auf meine Darstellung vom 23.07.2020 bezüglich des Themas „Verträglichkeitsgutachten“ kann die Stellungnahme nicht befriedigen. Inzwischen liegt mir das Verträglichkeitsgutachten zum B-Plan „Kraft/Sconto“ CIMA April 2013, (Lübeck) Auftraggeber Stadt Kiel Seite 6 „Worst-Case-Ansatz“ = maximal zu erwartende Umsatzverteilungswirkung dargestellt wurden. Seite 45 Die vorhabenrelevante Raumleistungen der einzelnen Sortimente orientieren sich an durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebe des Möbeleinzelhandels. ↑ Auch bei einem „Worst-Case“ Ansatz muss der zu erwartende Umsatz in jedem Sortiment einem (noch) realistischen Maß entsprechen. (Kein IKEA-Wert) 3-4 fach ! Das im B-Plan aufgeführte Sortiment „Baby“ wurde z.B. <u>gar nicht</u> untersucht.</p>	<p>Da nicht dargelegt wird, was im Rahmen der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung nicht befriedigt hat, kann hierauf nicht im Detail eingegangen werden. Auf die Anmerkungen zur Verträglichkeitsuntersuchung des Büros D. Acocella wurde umfangreich und detailliert eingegangen (vgl. Bürger 05, frühzeitige Beteiligung, insbes. zu Ordnungsnummer 7f., 31, 56-60).</p> <p>Der worst-case-Ansatz muss die durch den B-Plan ermöglichte Nutzung in den Blick nehmen. In dieser Hinsicht sind die angesetzten Flächenleistungen für durch den B-Plan ermöglichte Erweiterungen im Ostseepark erreichbar und somit auch realitätsnah.</p>	<p>Zurückweisung</p>
<p>35 Es wurde gebeten nach dem § IZG-SH 1) Wer hat den Vorschlag für die OP Gutachter/Auftrag gemacht? 2.) Welcher Betrag wurde für das Gutachten gezahlt?</p>	<p>Nicht Gegenstand der Inhalte des Bebauungsplanes.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>36 <u>Fakten: Kiel und Kieler Innenstadt</u> Kieler Einzelhandel Index ist in den letzten 10 Jahren von über 1,4 auf <u>unter 1,2 gefallen</u></p>	<p>Nicht Gegenstand der Inhalte des Bebauungsplanes.</p>	
<p>37 Ursache dafür weitgehend der stark wachsende Online-Umsatz insbesondere der <u>Kieler Bürger</u>, weiterer Zuwachs.</p>	<p>Nicht Gegenstand der Inhalte des Bebauungsplanes.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
38	Betroffen sind überwiegend die zentrumrelevanten Sortimente; deren Schwerpunkt waren breiter in der Innenstadt vertreten.		
39	(Der Ostseepark Schwentinental hat seit rd. 10 Jahre seine Verkaufsfläche nicht erweitern können → Veränderungssperre # 57 A – D # 69 und ist damit für den Umsatz-Rückgang der Kieler Innenstadt nicht ursächlich verantwortlich)	Der Bebauungsplan setzt das landesplanerische Anpassungsverlangen um. Die Ausführungen betreffen nicht die Festsetzungen des B-Planes.	Kenntnisnahme der Nr. 39-44
40	Der Online-Umsatz hat seine <u>Schwerpunkte</u> in den Sortimenten: Bekleidung, Mode, Schuhe, Technik und erreicht zum Teil schon Branchenquoten von über 30 % des Marktes		
41	Die Auswirkungen zeigen sich eindeutig in der rückläufigen Entwicklung der Einzelhandel-Verkaufsflächen der Kieler Innenstadt.		
42	Sieh dazu die Gutachter-Zahlen der Kieler Stadtplanungsämter → Einzelhandel und Zentrenkonzept (EZK) 2025 – Fortschreibung des Konzepts von 2011 (Auslage im Herbst 2020 im Kieler Rathaus)		
43	 <p>Seite 148 Einzelhandelsstruktur, ZVB Innenstadt-Zentrum Kiel 2010      2018 Gesamt VNF 124.000 m<sup>2</sup> → 102.200 m<sup>2</sup> Umsatz der Einzelhändler &gt; 400 → 300 VNF - Weiterentwicklung ca. Rückgang bis Ende 2020 ~ 12.000 m<sup>2</sup> auf ~ 90.000 m<sup>2</sup> Erwarteter Rückgang bis 2024 = Folgen der Corona / Struktur und funktioneller Aufgaben ~ bis 30.000 m<sup>2</sup> auf ~ 60.000 m<sup>2</sup></p>		
44	Folgen in der Kieler Innenstadt ./.. weiterer Umsatz-Rückgang/Besucherfrequenz ./.. diverse zentrumrelevanten Sortimente nicht mehr vertreten/kein Angebot bzw. reduziertes Angebot/reduzierte Konkurrenz z. Teil Niveau-Absenkung/Trading-Down ./.. optische Leerstände Σ Negativ-Spirale		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>45 ./.. Verhalten von Kieler Einzelhändlern → Umzugswunsch in dem Ostseepark, sofern VKF vorhanden (Ladenaufgabe in Kiel), Gründe u.a. dynamischer Standort, günstige Mieten, kostenlose Parkplätze, Parkplätze vor den Ladeneingängen, rechnen mit weiteren Standort Verschlechterungen in der Kieler Innenstadt</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt das landesplanerische Anpassungsverlangen um. Die Ausführungen betreffen nicht die Festsetzungen des B-Planes.</p>	<p>Kenntnisnahme der Nr. 45-47</p>
<p>46 ./.. Verhalten von Einzelhändlern, welche im Großraum Kiel noch nicht vertreten sind Bevorzugung des Einzelhandel-Standortes „Ostsee-Park“ (Gründe siehe oben)</p>		
<p>47 ↑ Die Kieler Innenstadt erfüllt immer weniger die von der Landesplanung SH geschützte Versorgungsfunktion siehe Einkaufsverhalten/Online der Einwohner → Kieler Leerstände (siehe Flächenentwicklung) dagegen faktische Vollvermietung des Ostseepark Nachfrage u.a. für: Bio-Fachmarkt, Buchhandlung, Baby-Fachmarkt = z. Zt. nicht zulässig in bestehenden Ladenflächen in potentieller Ladenfläche Folge: Kieler- und Umland Einwohner werden durch ein überholtes Landesplanung-Konzept zum Online-Einkauf motiviert bzw. gezwungen (Realitätsverweigerung)</p>		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<b>Bürger 03 (REAL)</b>	<b>Kanzlei Kirchhoff, Franke, Riethmüller (KFR), Am Kaiserkai 69, 20457 Hamburg mit Schreiben vom 04.02.2021</b>	
1	Wir vertreten die rechtlichen Interessen der Victoria Lebensversicherung AG, vertreten durch die MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH. Eine auf uns ausgestellte Vollmacht fügen wir als <b>Anlage</b> bei.	Hinweis	Kenntnisnahme
2	Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Grundstücke Flurstück 22/240 und 22/242, eingetragen im Grundbuch von Schwentinental des Amtsgerichts Plön, Blatt 1132. Diese Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ („ <b>Bebauungsplan</b> “), der sich derzeit in der öffentlichen Auslegung befindet.	Hinweis	Kenntnisnahme
3	Stellvertretend für unsere Mandantin nehmen wir zu dem Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung und wenden Folgendes ein:		
4	Unsere Mandantin betreffende, geplante Festsetzungen sind abwägungsfehlerhaft und daher rechtswidrig.		
5	Die geplanten Festsetzungen weichen in unzulässiger Weise von den Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens ab (hierzu nachstehend unter <b>Ziff. 1</b> ).	Die Festsetzungen weichen nicht vom Landesplanerischen Anpassungsverlangen ab, sondern gehen aufgrund der Komplexität des Plangebietes sowie des Erfordernisses des umfassenden Bestandsschutzes darüber hinaus.  Die Landesplanung hat der Planung des vorliegenden Bebauungsplanes ausdrücklich zugestimmt, sh. Stellungnahme Nr. 02.	Zurückweisung
6	Darüber hinaus wurde das Abwägungsmaterial nicht hinreichend und fehlerfrei ermittelt. Denn das dem Entwurf des Bebauungsplans zugrundeliegende <b>Schlussgutachten</b> des Gutachterbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung („ <b>Schlussgutachten</b> “) ist fehlerhaft und kann somit nicht als Grundlage der geplanten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen herangezogen werden (hierzu nachstehend unter <b>Ziff. 2</b> ). Hierauf basierende Festsetzungen sind mangels hinreichender und methodisch fehlerfreier Untersuchungen abwägungsfehlerhaft und unwirksam.	Die auch im Weiteren mehrfach angeführte Behauptung, das Schluss-Gutachten des Büros Dr. Acocella sei fehlerhaft, basiert auf Aussagen der GMA in ihrer Stellungnahme, die dem Schreiben der Kanzlei KFR als Anlage beigelegt war.  Wie unten im Einzelnen dargelegt, basiert diese Bewertung der GMA  <ul style="list-style-type: none"> <li>• auf einer Verkennung der Zielsetzungen des B-Plans und in der Folge auch der Aufgabenstellung der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella,</li> <li>• auf einer nur ausschnittweisen Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Plans durch die GMA,</li> <li>• der fehlerhaften Zuordnung einer Fußnote,</li> </ul>	Zurückweisung

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<ul style="list-style-type: none"><li>• auf Anforderungen an Verträglichkeitsuntersuchungen, die die GMA bei ihren Auswirkungsanalysen regelmäßig selbst nicht erfüllt,</li><li>• auf Anforderungen an Verträglichkeitsuntersuchungen, die gar nicht erfüllt werden können.</li></ul> <p>Insgesamt ist mit dem Blick auf diese Feststellungen vorab festzuhalten:</p> <p>1. Die Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens sind bindend. Deren Rechtmäßigkeit ist durch ein rechtskräftiges Urteil festgestellt. Sie sind in dem Bebauungsplan umzusetzen.</p>	
		<p>2. Die Gutachten des Büros Acocella hatten die Aufgabe darzustellen, ob</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens unterschritten werden müssen, weil bei voller Ausnutzung der Erweiterungsmöglichkeiten unzulässige gemeindenachbarliche Auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB auftreten;</li><li>• die im Bebauungsplanentwurf niedergelegten Flexibilisierungsmöglichkeiten ihrerseits bei ihrer Anwendung negative Auswirkungen im vorgenannten Sinn auslösen.</li></ul> <p>Zu beiden Aspekten kommen die Gutachten zum Ergebnis, dass Unverträglichkeiten zumindest mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.</p> <p>3. Selbst wenn die von der GMA behaupteten Fehler (Einzugsgebiet, Kaufkraft, Umsatzumverteilung usw.) bestehen würden; würde sich die Frage stellen, ob sich dadurch an den Feststellungen in vorgenannter Ziff. 2 etwas ändert. Dies ist nicht der Fall. Selbst wenn die GMA in allen Punkten recht hätte, wären die Auswirkungen von durch die Festsetzungen des B-Plans ermöglichten sortimentsweisen Erweiterungen des Ostseeparks auf die Nachbarstädte und -gemeinden</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		deutlich geringer und von einem Verstoß gegen § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB wäre noch weniger auszugehen! An der Umsetzungsfähigkeit des landesplanerischen Anpassungsverlangens würde sich dadurch nichts ändern.
		<p>4. Die gesamte Überprüfung der GMA erkennt das Vorstehende. Dies wird auch dadurch deutlich, dass in der GMA-Stellungnahme an keiner Stelle verdeutlicht wird, was denn „herauskäme“, wenn man - aus Sicht der GMA - „richtig“ gerechnet hätte. Es ist davon auszugehen, dass der im Verfahren nicht vorgelegte Teil II der GMA-Stellungnahme den Versuch unternimmt, nachzuweisen, dass bestimmte Ansiedlungen auf dem hier interessierenden Real-Grundstück zu keinen negativen Auswirkungen führen. Diese Überprüfung und deren Ergebnis ist aber weder Gegenstand des landesplanerischen Anpassungsverlangens, noch damit Aufgabe des Bebauungsplans. Wir sind bei der Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens.</p> <p>5. Die Stellungnahme der GMA muss allein daraufhin überprüft werden, ob in ihr Argumente enthalten sind, die in die Abwägung zugunsten des Grundstückseigentümers einzustellen sind. Dies kann nur allgemein geschehen, weil durch das Fehlen des Teils II der Stellungnahme unklar ist, was dort an Neuansiedlung gewünscht ist. Durch die Darstellung der Fehler in der GMA-Stellungnahme (insbesondere: Nichtberücksichtigung der mit den Festsetzungen des B-Plans verbundenen Flexibilisierung) wird verdeutlicht, dass die Festsetzungssystematik des Bebauungsplans die Rechte der Bestandsunternehmen achtet und diese in die Abwägung eingestellt hat.</p> <p>Die Stadt Schwentimental schließt sich den im folgenden dargelegten Ausführungen des Gutachters Dr. Acocella vollumfänglich an.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>7 Die geplanten Festsetzungen der maximalen Verkaufsflächenzahl eines jeweiligen Hauptsortiments unter Einschluss von bestimmten Randsortimenten findet keine gesetzliche Grundlage und ist daher unzulässig (hierzu nachstehend unter <b>Ziff. 3</b>). Die Belange der betroffenen Grundeigentümer wurden nicht hinreichend berücksichtigt und abgewogen.</p>	<p>Die Ausführungen sind unrichtig.</p> <p>1. Richtig ist, dass die Rechtsprechung des BVerwG für die Festsetzung eines flächen- und sortimentsmäßig beschränkten Einzelhandelsbetriebes einen bestimmten, am Markt/in der Realität vorhandenen Betriebstyp voraussetzt. Dies leitet das BVerwG aus § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ab.</p> <p>Die gesamte in dieser Synopse zitierte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und anderer Gerichte bezieht sich auf diese Differenzierung der §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.</p> <p>2. Für ein Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel/Einkaufszentrum) gilt diese Voraussetzung nicht. Hier hat die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in ständiger Rechtsprechung – zuletzt Beschluss vom 07.05.2020, - 4 BM 44/19 – festgestellt, dass „Einzelhandelsbetriebe, die im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO großflächig sind ... einen eigenständigen Anlagentyp im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO“ darstellen, „und zwar unabhängig davon, ob die von ihnen in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO beschriebenen Wirkungen ausgehen oder nicht.“ Dies hat das BVerwG schon in der Entscheidung vom 03.04.2008 zusammenfassend verdeutlicht:</p> <p>„Die Gemeinde kann auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung über die Möglichkeiten hinaus, die § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO bietet, näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen (Urteil vom 28. Februar 2002 - BVerwG 4 CN 5.01 - NVwZ 2002, 1114 &lt;1115&gt;; stRspr). 10098/02 - NVwZ-RR 2003, 93 &lt;96&gt;.“</p>	<p>Zurückweisung. Das Festsetzungssystem wird beibehalten.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
7a		<p>Insbesondere darf sie in einem von ihr zulässigerweise festgesetzten Sondergebiet den Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen (Urteil vom 27. April 1990 - BVerwG 4 C 36.87 - Buchholz 406.12 § 11 BauNVO Nr. 17 = NVwZ 1990, 1071); dabei kann sie auch Festsetzungen nach dem Vorbild des § 1 Abs. 10 BauNVO treffen. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO eröffnet der Gemeinde ferner die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl (z.B. 0,3/0,5 etc.) festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 11. Juli 2002 - OVG 1 C BVerwG (3.4.2008), 4 CN 3/07, Rn. 16.</p>	
7b		<p>Es ist anerkannt, dass der zulässige Anlagentyp in einem Sondergebiet sowohl durch die Begrenzung der Verkaufsfläche (BVerwG, 27.04.2019, - 4 C 36.87 -, Bishopink in: Bönker/Bishopink, BauNVO, 2. Auflage 2018, § 11 Rn. 164), als auch durch eine sortimentsbezogene Differenzierung bestimmen kann (Bishopink, aaO, Rn. 180; Söfker in: EZBK, BauNVO, § 11 Rn. 125). Gegen das Festsetzungssystem bestehen also keine Bedenken.</p>	<p>Die Anregungen unter 7. /a und / b werden zurückgewiesen.</p>
8	<p>Zudem hätte es auch im GE 8 der Festsetzung einer abweichenden Bauweise bedurft (hierzu nachstehend unter <b>Ziff. 4</b>).</p>	<p>Das ist nicht korrekt. Der Bebauungsplan hat eine Bestandswahrung zum Ziel; eine Tankstelle benötigt keine abweichende Bauweise und für die Größe des Gebietes GE 8 ist eine Gebäudelänge von max. 50 m durchaus sachgerecht und für Gewerbebetriebe ein übliches Maß.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
9	Im Einzelnen:		
10	<b>1. Unzulässiges Abweichen von den Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens</b>		Den Anregungen unter Nr. 9-17 wird nicht gefolgt.
11	Die geplanten Festsetzungen weichen in unzulässiger Weise von den Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens vom 28. Oktober 2014, berichtigt am 20. Dezember 2016 /12. Januar 2017 („Anpassungsverlangen“) ab.	Dies ist nicht der Fall; vgl. vorstehend, Ordnungsnummer 7.	
12	Das Anpassungsverlangen stellt die Umsetzung der im Landesentwicklungsplan festgesetzten raumordnerischen Ziele sicher. Dahingehend besteht gem. § 1 Abs. 4 BauGB eine strikte Bindung der Bauleitplanung an die jeweiligen Aussagen (vgl. Dirnberger, in: BeckOK BauGB, 50. Ed. 1.11.2018, BauGB §1 Rn. 65). Zulässig ist lediglich, die in einem Ziel der Raumordnung und Landesplanung enthaltenen Vorgaben zielkonform auszugestalten (BVerwG, Beschl. v. 20. August 1992-4 NB 20/91, NVwZ 1993, 167).	Die Landesplanung hat ausdrücklich die Umsetzung des Anpassungsverlangens durch den hier behandelten Bebauungsplanentwurf bestätigt.	
13	Hierüber gehen die derzeit geplanten Festsetzungen aber deutlich hinaus. Insbesondere einer kleinteiligen Verkaufsflächenbegrenzung einzelner, detaillierter Sortimente bedarf es nicht, um die festgelegten Ziele der Raumordnung zu erreichen und eine gegenläufige Entwicklung des Ostseeparks einzudämmen.	Siehe vorstehend. Ferner: Die im Anpassungsverlangen enthaltene ausnahmsweise Ermöglichung von Erweiterungen um 5% erfordert eine Umsetzung im B-Plan. Würde diese nicht erfolgen (und nur die Erweiterung bestehender Betriebe auf 5% begrenzt), so wäre in keiner Weise sichergestellt, dass nicht eine insgesamt unverträgliche Entwicklung ermöglicht wird.	
14	Die in der Zwischenabwägung dargelegte Begründung, eine über das Anpassungsverlangen hinausgehende Begrenzung von Entwicklungsmöglichkeiten sei aufgrund des ansonsten nicht zu lösenden Problems der auswirkungsrelevanten Randsortimente mit Verweis auf das Schlussgutachten erfolgt, ist nicht nachvollziehbar. Dies resultiert nicht zuletzt auch daraus, dass sowohl die geplante Unterteilung von Haupt- und Randsortimenten als auch das Schlussgutachten, wie nachstehend unter <b>Ziff. 2</b> erläutert, fehlerhaft ist. Dieses kann also keine taugliche Grundlage für die derzeit geplanten Festsetzungen sein.	Siehe vorstehend, Ordnungsnummer 12	
15	a. Abweichungen vom Anpassungsverlangen und damit von den raumordnerischen Zielen ergeben sich bereits dadurch, dass nunmehr „auswirkungsrelevante“ und „nicht auswirkungsrelevante“ Sortimente definiert und festgesetzt werden, anstelle von „zentrenrelevanten“ und „nicht zentrenrelevanten“ Sortimenten. Letzteres entspricht jedoch den regulären Begriffsbestimmungen im Bauplanungsrecht. Aus welchen (städtebaulichen) Gründen vorliegend hiervon abgewichen werden soll, geht aus dem Entwurf des Bebauungsplans nicht hinreichend hervor. Zumal auch die Landesplanungsbehörde im Anpassungsverlangen selbst die üblichen Begriffe „zentrenrelevant“ und „nicht-zentrenrelevant“ verwendet.	Die Begriffe sind nicht gesetzlich festgelegt. Sie wurden bewusst gewählt und erläutert (vgl. Begründung Ziff. 1.3), um klarzustellen, dass es um Auswirkungen über die Stadt Schwentinental hinaus geht, die mit zu berücksichtigen sind. Unter I 1 a des Landesplanerischen Anpassungsverlangens heißt es ausdrücklich, dass auch die benachbarten Zentralen Orte zu erfassen sind.	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<p>Die verwendeten Begriffe sind mit der Landesplanung abgestimmt.</p> <p>In den Untersuchungen des Büros Dr. Acocella wurde dargelegt, warum eine Ostseepark-spezifische Begrifflichkeit adäquat sein kann (dort je Kap. 2.2.1 und 4). Im Unterschied zur Differenzierung nach Zentrenrelevanz, auf der regelmäßig örtliche Sortimentslisten basieren, war vorliegend eine Differenzierung vorzunehmen, die nicht intendiert, dabei handle es sich um die Sortimentsliste der Stadt Schwentinental.</p> <p>Vielmehr sollten die Sortimentslisten der Nachbargemeinden dabei - dem Anpassungsverlangen entsprechend - mit berücksichtigt werden.</p> <p>Im Übrigen steht diese Einschätzung von KFR in Widerspruch zur Aussage des eigenen Gutachters GMA: Diese hält die Differenzierung für <i>„methodisch nicht zu beanstanden“</i> (GMA, S. 13; vgl. unten Stellungnahme zur GMA, Ordnungsnummer 47).</p>	
16	<p>Eine gesetzliche Legaldefinition für „auswirkungsrelevante Sortimente“ gibt es nicht. Allein auf Grundlage dieses Begriffes ist es nicht, jedenfalls nur sehr schwer möglich, zulässige und unzulässige Anlagentypen abzugrenzen, da hiermit keine typisierbare Unterart der Branche Einzelhandel dargestellt wird.</p>	<p>Angesichts der Nähe der Begrifflichkeit zur üblichen Differenzierung - wobei im Schluss-Gutachten ein Bezug zu den in Schwentinental und den Nachbargemeinden immer, nie und teils zentrenrelevanten Sortimenten dargestellt wurde (Schluss-Gutachten Kap. 4.2) - ist nicht erkennbar, dass dadurch <i>„keine typisierbare Unterart der Branche Einzelhandel dargestellt wird“</i>.</p> <p>Die - im B-Plan Ziff. 1.1.6 definierte - Sortimentsliste Ostseepark unterscheidet sich in dieser Hinsicht nicht von unterschiedlichen örtlichen Sortimentslisten auf Grundlage von Einzelhandelskonzepten.</p>	
17	<p>Es erschließt sich auch nicht, inwieweit die derzeit geplanten Begriffsbestimmungen und Definitionen, wie im Rahmen der Zwischenabwägung dargelegt, zur Verdeutlichung dienen, dass es sich nicht um eine örtliche Sortimentsliste handelt, sondern auch die Sortimentslisten benachbarter Gemeinden einbezogen seien. Grundsätzlich sind nämlich auch diese Gegenstand der nach dem Anpassungsverlangen einzubeziehenden „Schwentinentaler Liste“. Diese sollte, so ausdrücklich in Ziff. 1. lit. a) des Anpassungsverlangens gefordert, zur Definition von zentrenrelevantem Einzelhandel in die Festsetzungen eingebunden werden, soweit dort alle relevanten Sortimentsbereiche, <i>„auch der benachbarten zentralen Orte“</i> erfasst sind. Dass</p>	<p>Siehe vorstehend. Das Anpassungsverlangen hat nicht die Aufstellung einer örtlichen Sortimentsliste für Schwentinental gefordert, die dabei die örtliche Sortimentslisten der Nachbargemeinden berücksichtigt. Indem das Anpassungsverlangen explizit darauf hingewiesen hat, dass die Sortimentslisten von Nachbargemeinden zu berücksichtigen sind, wird die Forderung der Landesplanung verdeutlicht, dem B-Plan</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	keine rein örtliche (Schwentinentaler) Sortimentsliste zugrunde zu legen.	
18	<p>Der Plangeber würde sich durch die derzeit geplanten Festsetzungen den strikten Bindungen der raumordnerischen Zielen gem. § 1 Abs. 4 BauGB, deren Umsetzung mit dem Anpassungsverlangen sichergestellt werden soll, in unzulässiger Weise widersetzen.</p> <p>siehe Ausführungen der Landesplanung zu den Festsetzungen des vorliegend behandelten Bebauungsplanentwurfs, Stellungnahme 02.</p> <p>Die Landesplanung hat die Erfüllung des Anpassungsverlangens durch den Bebauungsplan bestätigt, vgl. 02 Ministerium für Inneres, ländlichen Raum, Integration und Gleichstellung vom 18.01.2021 dieser Abwägungstabelle.</p>	Kenntnisnahme und Zurückweisung der Anregungen unter Nr. 18 – 25.
19	<p>b. Es ist überdies auch fraglich, ob die hier geplanten kleinteilig ausdifferenzierten, „regalgenauen“ Festsetzungen der Verkaufsflächenzahlen noch als „zielkonforme Ausgestaltung“ im vorbenannten Sinne zu bewerten sind. Eine derart detaillierte Verkaufsflächenbeschränkung einzelner Sortimente gibt weder das landesplanerische Anpassungsverlangen noch die im Landesentwicklungsplan festgelegten Ziele der Raumordnung vor. Primäres Ziel insbesondere des Anpassungsverlangens ist es, zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich auszuschließen und beschränkte Erweiterungsmöglichkeiten als Ausnahmen zuzulassen. Inwieweit nun die hier vorgesehenen Verkaufsflächenzahlen einzelner, ausdifferenziert festgelegter Sortimente diesen Zielen entspricht, erschließt sich nicht. Auch die Begründung des Bebauungsplans gibt keinerlei genauen Aufschluss hierüber.</p> <p>Der B-Plan setzt für die jeweiligen <u>Sondergebiete</u> maximale Verkaufsflächen sowohl insgesamt als auch auf die einzelnen Sortimente bezogen fest. Eine räumliche Vorgabe zur Lage der einzelnen Sortimente erfolgt nicht. Insofern gibt der B-Plan keine regalgenauen Festsetzungen vor.</p> <p>Es gibt keine vergleichende Betrachtung hinsichtlich zulässiger Verkaufsflächen in Betrieben in anderen SO-Baugebieten mit gleichen Sortimenten, sondern Ausgangspunkt ist ausschließlich die an dem jeweiligen baurechtlichen Bestand orientierte ermittelte Verkaufsfläche bzw. Verkaufsflächenzahl der einzelnen Sondergebiete.</p> <p>Nur durch die Festsetzung sortimentsbezogener Verkaufsflächenzahlen kann sichergestellt werden, dass durch den B-Plan keine unverträgliche Entwicklung ermöglicht und das landesplanerische Anpassungsverlangen eingehalten wird.</p>	
20	<p>c. Eine Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplanentwurfs ergibt sich aber auch dann, wenn man von einer zulässigen, zielkonformen Ausgestaltung ausgehen würde, was hier nochmal ausdrücklich in Frage gestellt wird. Denn jedenfalls hätten diese (vermeintlich) „ausgestaltenden“ Festsetzungen abwägungsfehlerfrei sein müssen. Dies ist vorliegend gerade nicht der Fall.</p> <p>Die Festsetzungen sind Ergebnis einer detaillierten Abwägung; Vgl. im Einzelnen nachstehend</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>21 In der bauplanungsrechtlichen Abwägungsentscheidung sind die öffentlichen und privaten Belange, so auch die der Bestandseigentümer, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Dies setzt unter anderem eine sorgfältige Bestandsanalyse voraus (vgl. OVG Münster, Urt. v. 8. März 1993 - 11a NE 53/89). Das Abwägungsmaterial muss gem. § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet werden.</p>	<p>Die Festsetzungen basieren auf einer detaillierten Bestandsaufnahme der genehmigten wie aber auch der tatsächlichen Verkaufssortimente zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme.</p> <p>Die städtebaulichen Gründe sind detailliert in der Planbegründung und der Verträglichkeitsuntersuchung benannt. Grundlage aller Festsetzungen ist das Erfordernis, die Einzelhandelsentwicklung i.S. des Anpassungsverlagen im Ostseepark zu steuern und gleichzeitig sicherzustellen, dass es zu keinen relevanten Schädigungen in benachbarten Versorgungsbereichen kommt.</p>	
<p>22 Die vorhandene Bebauung ist auch im Sinne des Bestandsschutzes zu erfassen und zu bewerten (vgl. <i>Goldschmidt</i>, in: Hoppenberg/de Witt, Handbuch des öffentlichen Baurechts, 57. Erg.-Lfg., Juni 2020, Rn. 419a). Darüber hinaus sind grundsätzlich auch Erweiterungswünsche von Betrieben zu berücksichtigen, jedenfalls dann, wenn sie in der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen wurden (vgl. <i>Stüer</i>, in: Stüer, Bau- und Fachplanungsrecht, 5. Aufl. 2015, Rn. 1679). Dies ist vorliegend nicht, jedenfalls nur unzureichend erfolgt.</p>	<p>Siehe vorstehend.</p> <p>Die Definition der städtebaulichen Ordnung obliegt grundsätzlich der kommunalen Planungshoheit. In diesem besonderen Planfall ist jedoch die landesplanerische Vorgabe des Anpassungsverlangens als Ausfluss der Raumordnung zwingend zu beachten, um die Anpassung an die Ziele der Raumordnung zu erreichen.</p> <p>Das beinhaltet eine raumordnerisch vorgegebene Entwicklungsoption der Betriebe von 5 %, die mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes umgesetzt wurde.</p> <p>Ein Abwägungsmangel ist demzufolge nicht vorhanden.</p>	
<p>23 Abwägungserhebliche Eigentumsbelange betreffen nämlich gerade auch den Bestandsschutz und das Recht auf Erweiterungsmöglichkeiten oder Änderungs- und Erweiterungsabsichten (vgl. <i>Goldschmidt</i>, a.a.O., Rn. 421). Es ist daher regelmäßig zu prüfen, ob den vorhandenen Nutzungen im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude in gewissem Umfang Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen sind (vgl. OVG Münster, Urt. v. 22. November 2010 - 7 D 1/09.NE; <i>Goldschmidt</i>, a.a.O., Rn.454).</p>	<p>Siehe vorstehend.</p> <p>Die Entwicklungsabsichten der ansässigen Unternehmen mit den Sortimenten unterliegen den Vorgaben der Landesplanerischen Begrenzungen. Der Bebauungsplan bietet die verschiedenen Möglichkeiten einer betrieblichen Weiterentwicklung unter Einhaltung der Ziele der Raumordnung an.</p>	
<p>24 In die Abwägungsentscheidung wurden die diesbezüglichen Belange der Bestands-eigentümer nicht hinreichend einbezogen und berücksichtigt. Insbesondere die kleinteiligen Verkaufsflächenbeschränkungen für einzelne, ausdifferenzierte Sortimente stellen einen unverhältnismäßigen und nicht zu rechtfertigenden Eingriff in die unternehmerische Freiheit dar. Diese Einschränkungen liegen - anders als in der Zwischenabwägung dargestellt - nicht in dem Anpassungsverlangen begründet. Denn</p>	<p>Das Anpassungsverlangen beschränkt die auswirkungsrelevanten Sortimente und unterscheidet dabei nicht zwischen der Größe der einzelnen Einzelhandelsbetriebe. Diese (rechtskräftiges Urteil) bestätigte raumordnungsrechtliche Vorgabe wird durch den Bebauungsplan</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	umgesetzt. Die Landesplanung hat die Erfüllung des Anpassungsverlangens durch den Bebauungsplan bestätigt, vgl. 02 Ministerium für Inneres, ländlichen Raum, Integration und Gleichstellung vom 18.01.2021 dieser Abwägungstabelle. Für die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente sind ausdrückliche Änderungsmöglichkeiten vorgesehen; siehe Regelungen zur Umnutzung und Transferregelung.	
25	Die geplanten Festsetzungen sind unter Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange nicht erforderlich, das (auch) in der Zwischenabwägung dargestellte Ziel zu verwirklichen, die Einzelhandelsentwicklung im Sinne des Anpassungsverlangens und den Zielen der Raumordnung im Ostseepark zu steuern und gleichzeitig sicherzustellen, dass es zu keinen relevanten Schädigungen in den benachbarten Versorgungsbereichen kommt.	
26	<b>2. Fehlerhaftigkeit des Schlussgutachtens</b>	
27	<p>Das dem Entwurf des Bebauungsplans zugrundegelegte Schlussgutachten ist fehlerhaft. Die hier getroffenen Annahmen und Berechnungen sind unplausibel und intransparent, sodass das Schlussgutachten nicht nachvollziehbar ist. Es liegen keine stichhaltigen Annahmen vor. Insoweit eignet sich das Schlussgutachten nicht als Grundlage des Bebauungsplans und der hiermit verfolgten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.</p> <p>Die Behauptung, das Schluss-Gutachten des Büros Dr. Acocella sei fehlerhaft, basiert auf Aussagen der GMA in ihrer Stellungnahme, die dem Schreiben der Kanzlei KFR als Anlage beigefügt war.</p> <p>Wie nachstehend im Einzelnen dargelegt, basiert diese Bewertung der GMA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• auf einer Verkennung der Zielsetzungen des B-Plans und in der Folge auch der Aufgabenstellung der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella,</li> <li>• auf einer nur ausschnittweisen Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Plans durch die GMA,</li> <li>• auf der fehlerhaften Zuordnung einer Fußnote,</li> <li>• auf Anforderungen an Verträglichkeitsuntersuchungen, die die GMA bei ihren Auswirkungsanalysen regelmäßig selbst nicht erfüllt,</li> <li>• auf Anforderungen an Verträglichkeitsuntersuchungen, die gar nicht erfüllt werden können.</li> </ul> <p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella:</p>	Kenntnisnahme und Zurückweisung der Anregungen zu Nr. 26-57.

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		„Unsere Untersuchungen sind nicht fehlerhaft. Die getroffenen Annahmen und durchgeführten Berechnungen sind plausibel. Der Vorhalt der Intransparenz basiert im Wesentlichen auf der fehlerhaften Zuordnung einer Fußnote durch die GMA. Die Darlegungen in den Untersuchungen sind - sofern sie richtig gelesen werden - nachvollziehbar. Deshalb eignet sich das Schlussgutachten als Grundlage für den Bebauungsplan und die mit diesem verfolgte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Ostseepark.“	
28	Der der bauplanungsrechtlichen Abwägungsentscheidung zugrunde gelegte Sachverhalt ist entgegen der bauplanungsrechtlichen Vorgaben des § 2 Abs. 3 BauGB nicht zutreffend und vollständig ermittelt worden. Die Unvollständigkeit des Abwägungsmaterials und damit eine unzureichende Einbeziehung von Belangen in die Abwägung begründen grundsätzlich einen Abwägungsfehler, der zur Unwirksamkeit des Bauleitplans führt (vgl. <i>Söfker</i> , in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 139. EL August 2020, BauGB § 2 Rn. 141).	Siehe vorstehend. Stellungnahme Büro Dr. Acocella: „Der der bauplanungsrechtlichen Abwägungsentscheidung zugrunde gelegte Sachverhalt ist im Rahmen unserer Gutachten zutreffend und vollständig ermittelt worden.“	
29	Die, auf Grundlage des fehlerhaften Schlussgutachtens geplanten, Festsetzungen sind abwägungsfehlerhaft und würden einer juristischen Prüfung nicht standhalten.	Siehe vorstehend.	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>30 Denn im Grundsatz eignet sich ein Gutachten dann unbedenklich als maßgebliche Stütze für die gebotene Abwägungsentscheidung, wenn es unzweifelhaft als Ausdruck der Sachkunde, Unparteilichkeit und Objektivität zu qualifizieren ist (vgl. Stürer, in: Stürer, Bau- und Fachplanungsrecht, 5. Aufl. 2015, Rn. 1686). Dies ist, wie sich aus den nachfolgenden Darstellungen und dem als <b>Anlage 1</b> beigefügten Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 21. Januar 2021 („<b>GMA-Gutachten Stufe I</b>“) ergibt, vorliegend nicht der Fall.</p>	<p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella:</p> <p>„Die Bewertung unserer Untersuchungen durch die GMA basieren u.a. auf einer Verknennung der Zielsetzungen des B-Plans, einer unvollständigen Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Plans, der fehlerhaften Zuordnung einer Fußnote, der fehlenden Durchdringung einer Bemerkung im Schluss-Gutachten (‘‘was zu belegen war’’) und angeblichen Anforderungen an Verträglichkeitsuntersuchungen. Vorhalte gegen unsere Untersuchungen sind vollumfänglich zurückzuweisen.</p> <p>Unser Schluss-Gutachten ist als maßgebliche Stütze für die Abwägungsentscheidung unbedenklich, da es unzweifelhaft als Ausdruck der Sachkunde, Unparteilichkeit und Objektivität zu qualifizieren ist.“</p>	
<p>31 Im Rahmen des vorbenannten GMA-Gutachtens Stufe I wurde die Plausibilität des Schlussgutachtens gutachtlich überprüft. Das Gutachten fügen wir diesem Schreiben als <b>Anlage 1</b> bei und <u>machen dessen Inhalt vollumfänglich zum Gegenstand des vorliegenden Einwendungsschreibens.</u></p>	<p>Siehe vorstehend sowie im Detail unten.</p>	
<p>32 Die wesentlichen hierin festgestellten Mängel des Schlussgutachtens sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt.</p>		
<p>33 a. Das Schlussgutachten setzt, anders als verlangt, die Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangen fachgutachterlich nicht hinreichend um. Es fehlt beispielsweise an der im Anpassungsverlangen geforderten Einbindung der Schwentinentaler Liste (s. hierzu auch vorstehend unter <b>Ziff. 1</b>).</p>	<p>Siehe vorstehend, Ordnungsnummer 17.</p> <p>Die Sortimentsliste Ostseepark wurde unter Berücksichtigung der Schwentinentaler Liste abgeleitet - wobei aber (wie vom Anpassungsverlangen gefordert) die Sortimentslisten der Nachbargemeinden berücksichtigt wurden.</p> <p>Grundlage der Sortimentsliste Ostseepark waren neben der Schwentinentaler Liste (Bulwien-Gesa 2010) die Sortimentslisten der Nachbargemeinden. Zunächst erfolgte eine Unterscheidung danach, ob Sortimente in allen Listen als zentrenrelevant bzw. nicht zentrenrelevant eingestuft sind. Es verblieb ein Rest von Sortimenten, der teils als zentrenrelevant, teils als nicht zentrenrelevant eingestuft ist.</p> <p>Auf dieser Grundlage erfolgte im Rechtsverfahren die Ableitung der Sortimentsliste</p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<p>Ostseepark, wobei die immer zentrenrelevanten Sortimente den auswirkungsrelevanten, die nie zentrenrelevanten Sortimente den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten zugeordnet wurden, während bei den teils zentrenrelevanten Sortimenten einige mit Darlegung in der Begründung den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten zugeordnet wurden. Der Entwurf dieser Liste wurde mit der Landesplanung hinsichtlich zentrenrelevanter Leitsortimente abgestimmt; darüber hinaus war ein Ziel des konsensualen Prozesses zur Aufstellung des B-Plans die einvernehmliche Ableitung der Sortimentsliste Ostseepark.</p> <p>Im Schluss-Gutachten des Büros Dr. Acocella wurde dieses Vorgehen in Kap. 4 umfänglich dargestellt.</p>	
34	<p>b. Ebenso sind die langjährigen methodischen Vorüberlegungen zum Schlussgutachten, die Grundlage der Verträglichkeitsstudie sind, nicht zu dessen Bestandteil gemacht und auch nicht der Öffentlichkeit offengelegt worden. Die gutachterlichen Annahmen sind schon aus diesem Grund nicht vollständig transparent und nachvollziehbar.</p>	<p>Die angeblichen langjährigen methodischen Vorüberlegungen des Büros Dr. Acocella basieren auf der fehlerhaften Zuordnung einer Fußnote durch die GMA (vgl. dort zu Ordnungsnummer 37). Die GMA behauptet, das Büro Dr. Acocella sei <i>"nach eigenen Angaben bereits seit 2014 in den Vorgang mit methodischen Vorüberlegungen (Schreiben vom 28.10.2014, Schreiben vom 20.12.2016 und 12.01.2017 involviert"</i> (GMA S. 11, Hervorhebung hier hinzugefügt).</p> <p>Die im Zitat unterstrichenen Daten beziehen sich aber auf das Anpassungsverlangen und sind sowohl in der ursprünglichen Untersuchung als auch im Schluss-Gutachten des Büros Dr. Acocella jeweils als Fußnote 3 jeweils auf S. 1 zu finden.</p> <p>Die gleiche Fehlinterpretation der GMA erfolgt nochmals auf S. 13.</p> <p>Tatsächlich ist das Büro Dr. Acocella seit 2018 gutachterlich im Zusammenhang mit der Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens in einen Bebauungsplan gutachterlich tätig. Gemessen am heutigen Zeitpunkt hat sich das Büro Dr. Acocella <i>insgesamt</i> gut drei Jahre mit dem B-Plan-Verfahren Ostseepark</p>	

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		befasst. Zum Zeitpunkt der Vorlage der ursprünglichen Untersuchung im Januar 2019 war es gut ein Jahr (inkl. methodischen Vorüberlegungen) tätig. Tatsächlich hat das Büro Dr. Acocella zwei Gutachten zum Ostseepark insgesamt erstellt, wobei es sich allerdings beim Schluss-Gutachten im Wesentlichen um eine Zusammenfassung vorheriger Überlegungen handelt. Die Stadt Schwentimental schließt sich den vorgenannten Ausführungen vollumfänglich an.	
		Darüber hinaus hat das Büro Dr. Acocella einleitend - wie im Schluss-Gutachten dargelegt (S. 1 Fußnote 4) - erste Überlegungen zum methodischen Vorgehen erarbeitet (Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Bauleitplanverfahren für den Kernbereich des "Ostseepark Schwentimental" zur Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens - Erste Überlegungen zum methodischen Vorgehen (inkl. Differenzierung der Sortimente), Lörrach, März 2018. Diese sind - soweit relevant - vollständig in die ursprüngliche Verträglichkeitsuntersuchung (und damit auch ins Schluss-Gutachten) übernommen worden. So wurde zu Kap. 2.2.1 jeweils in der Fußnote angemerkt: <i>"Dieses Kapitel nimmt die entsprechenden Vorüberlegungen auf; vgl. Büro Dr. Acocella (März 2018,) a.a.O., Kap. 3.4 (S. 7ff.)."</i> Weiter hatte das Büro Dr. Acocella für die frühzeitige Beteiligung eine zusammenfassende Stellungnahme erstellt, die zuvor im Rechtsverfahren erstellte Einzelstellungnahmen enthielt (Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Bauleitplanverfahren für den Kernbereich des "Ostseepark Schwentimental" zur Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens - Zusammenfassende gutachterliche Stellungnahme zu Festsetzungen im B-Plan - Vereinbarkeit der Sortimentsliste Ostseepark mit den landesplanerischen Leitsortimenten - Ermöglichung	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<p>einer Umnutzung in nicht auswirkungsrelevante Sortimente, Lörrach, Februar 2020)</p> <p>Diese ist in das Schluss-Gutachten aufgenommen worden (vgl. dort S. 3).</p> <p>Dieser Ablauf der Überprüfungen und Untersuchungen ist der Komplexität der Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens geschuldet.</p>	
35	<p>Hinzu kommt, dass das Einzelhandelskonzept von BulwienGesa aus dem Jahr 2010 in der Vorbemerkung zum methodischen Vorgehen nicht einbezogen wurde. Es bleibt völlig unklar und fachlich unzulänglich, aus welchem Grund im Schlussgutachten keine dezidierte Auseinandersetzung mit dem vorbenannten Einzelhandelskonzept erfolgt. Hier wurden nämlich bereits maximal verträgliche Entwicklungsspielräume des betroffenen Gebietes aufbereitet. Dies wurde im Schlussgutachten nicht berücksichtigt.</p>	<p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella:</p> <p>„Das Gutachten von BulwienGesa aus dem Jahr 2010 wurde in unseren Untersuchungen berücksichtigt: Bereits auf S. 1 wird dieses erwähnt und bei der Ableitung der Sortimentsliste Ostseepark wurde dieses berücksichtigt.</p> <p>Warum darüber hinaus eine <i>„dezidierte Auseinandersetzung“</i> erfolgen sollte, erschließt sich nicht - und auch nicht, warum dies ein Beleg für eine fachliche Unzulänglichkeit sein soll.</p> <p>Auch bleibt unklar, welche Bedeutung von einem anderen Gutachten vor 10 Jahren, lange vor dem Anpassungsverlangen erfolgte Ableitungen von <i>„maximal verträgliche[n] Entwicklungsspielräumen“</i> für unsere gutachterliche Beurteilung haben sollten.“</p>	
36	<p>c. Das Schlussgutachten leidet zudem an grundlegenden systematischen Fehlern. Es wurde fehlerhafterweise als Flächenbasis des sortimentsspezifischen Einzelhandelsbestands auf die vom Gutachterbüro vorgenommene Bestandsaufnahme abgestellt. Maßgeblich wären hier aber die in den entsprechenden Baugenehmigungen genehmigten bzw. nach dem derzeit gültigen Bauplanungsrecht zulässigen Flächen zugrunde zu legen.</p>	<p>Was hier als "systematischer Fehler" bezeichnet wird, wird von der GMA "systemischer Fehler" genannt.</p> <p>Entsprechend der Vorgabe des Anpassungsverlangens war an der genehmigten tatsächlich und aktuell noch ausgeübten Nutzung anzusetzen.</p>	
37	<p>Das derzeit geltende Bauplanungsrecht bemisst sich nach § 34 BauGB. Die Baugenehmigung beispielsweise für den derzeitigen Mieter real lässt grundsätzlich ein Warenhaus ohne Verkaufsflächenbegrenzungen nach Sortimenten zu.</p>	<p>Es gilt zurzeit eine Veränderungssperre.</p> <p>Somit sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Bauleitplanung B 69 „Kernbereich Ostseepark“ für eine Beurteilung von Baugesuchen bindend.</p>	
38	<p>Strukturmerkmal eines Einkaufszentrums ist aber insbesondere die Kleinteiligkeit der Geschäftseinheiten, wechselnde Sortimente, Anbieter und verschiedene Sortimentsangebote in unterschiedlicher Breite und Tiefe, und zwar grundsätzlich auch mit zentrenrelevanten Sortimenten. Auch für den im Gebiet SO 10.2</p>	<p>Anders als von der GMA behauptet, ermöglicht der B-Plan durchaus im SO 10.1 einen Einzelhandelsbetrieb, der die typischen Merkmale eines Einkaufszentrums aufweist, und im SO 10.2 einen Möbelmarkt, der die von der GMA</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>baugenehmigten Möbelmarkt wäre nach allgemeiner gutachtlicher Einschätzung grundsätzlich die Festsetzung von 10 % als zentrenrelevante Randsortimente üblich.</p>	<p>angegebenen typischen Merkmale hinsichtlich zentrenrelevanten Randsortimenten in Größe von 10 % aufweist.</p> <p>Ursächlich für die Fehleinschätzung der GMA ist die ausschließliche Berücksichtigung der Festsetzungen in Ziff. 1.2.10 und Ziff. 1.2.11.</p> <p>Unberücksichtigt gelassen hat die GMA die durch die Festsetzungen zur Umnutzung (Ziff. 1.1.2), zu den Randsortimenten inkl. Umwandlung (Ziff. 1.1.5) und zur Transferregelung (Ziff. 1.1.4).</p>	
<p>39 Die geplante Festsetzung eines „Einkaufszentrums“ (SO 10.1) widerspricht jedoch dem bundesweit gängigen Betriebstyp Einkaufszentrum. Ein solches wäre auf Grundlage des künftigen Bebauungsplans durch die strikten „regalgenauen“ Verkaufsflächenbegrenzungen nicht mehr möglich.</p>	<p>Da der B-Plan keine regalgenauen Festsetzungen trifft (vgl. oben, Ordnungsnummer 19) und die Ableitung der GMA zu den künftig zulässigen Sortimentsdimensionen unvollständig ist, trifft es nicht zu, dass die vorgesehene Festsetzung den Betriebstyp Einkaufszentrum nicht mehr möglich macht.</p>	
<p>40 d. Ein weiterer schwerwiegender fachgutachterlicher Mangel liegt auch darin begründet, dass für die Erarbeitung der Verträglichkeitsstudie des Schlussgutachtens kein Einzugsgebiet abgegrenzt wurde, sondern lediglich auf einen 30-Minuten-Umkreis abgestellt wird.</p>	<p>Auch dieser Vorhalt basiert auf entsprechenden Ausführungen der GMA.</p> <p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella:</p> <p>„Einzugsbereiche von Einzelhandelsvorhaben sind - plausibel erscheinende - "Denkkonstrukte": Es gibt Gebiete, aus denen mit regelmäßigen Kaufkraftflüssen zu einem Vorhaben zu rechnen ist. Allerdings stellt sich dabei die Frage, ab wann solche <i>regelmäßigen</i> Kaufkraftbeziehungen vorliegen. Werden Einzugsbereiche dargestellt, wird dies teilweise über Definitionen zu lösen versucht, die andere kaum operationalisierbare Begriffe (z.B. "<i>messbarer Umsatzanteil</i>") verwenden, sodass Einzugsgebiete weitgehend als willkürlich anzusehen sind.“</p> <p>Deshalb halten wir eine Darstellung von Einzugsbereichen für problematisch.</p> <p>Zwar werden Einzugsbereiche häufig kartografisch dargestellt, aber diese Darstellung erfüllt regelmäßig nicht einmal ein Mindestmaß an Transparenz (im Sinne einer Abgrenzung von</p>	

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		willkürlichem Vorgehen). <ul style="list-style-type: none"><li>• Auf den Ostseepark bezogen: Es ist vollkommen ausgeschlossen, für den Ostseepark insgesamt einen Einzugsbereich zu ermitteln. (Zu den Problemen selbst bei einzelnen Betrieben unten.)</li><li>• Die GMA gibt an, für ihre Stufe II zur empirischen Absicherung der Einzugsgebiete der von ihr untersuchten Nutzungsvarianten im November 2020 eine Kundenwohnorterhebung durchgeführt zu haben (S. 4 u. 19).</li></ul>	
		Allerdings kann kein B-Plan einen konkreten Betreiber festsetzen. Deshalb bleibt unklar, welche Aussagekraft einer derart " <i>empirisch abgesicherten</i> " Ableitung eines Einzugsbereiches zukommen kann. Selbst wenn unterstellt würde, dass auf der Grundlage von Kundenwohnorterhebungen Einzugsbereiche abgeleitet werden könnten, wäre die Aussage dann (wohl nur) auf das heute vorhandene real-SB-Warenhaus bezogen, mithin für dessen Umnutzung kaum brauchbar. <ul style="list-style-type: none"><li>• Auch das Büro Dr. Acocella leitet auf der Grundlage von Kundenwohnorterhebungen <i>tendenzielle Einzugsgebiete</i> ab. Dafür werden die erfassten Kunden in Relation zur Einwohnerzahl ihrer Wohnortgemeinden gesetzt. Um aus einem tendenziellen Einzugsgebiet ein <i>Einzugsgebiet im Sinne der GMA</i> abzuleiten, bräuchte es eine - begründete - Vorschrift, welche Relation die Zuordnung einer Gemeinde zum Einzugsgebiet rechtfertigt. Solange diese Relation nicht begründet wird, ist ein auf einer solchen Grundlage basierendes Einzugsgebiet weiterhin als willkürlich anzusehen.</li></ul>	
		<ul style="list-style-type: none"><li>• Sofern noch gar kein Einzelhandelsbetrieb entsprechend der im B-Plan zulässigen Größe vorhanden ist, scheiden aber Kundenwohnorterhebungen als Grundlage für die Ableitung eines Einzugsgebietes aus. Deshalb stellt sich die Frage, wie ein</li></ul>	

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<p><i>"projektspezifisches Einzugsgebiet"</i> (S. 19) überhaupt abgeleitet werden sollte. Unabhängig davon stellt sich regelmäßig an den Grenzen eines behaupteten Einzugsgebietes die Frage, warum die eine Gemeinde noch dem Einzugsgebiet zugerechnet wird, während dies bei der Nachbargemeinde nicht mehr der Fall ist.</p> <p>Im Vergleich dazu ist das Abstellen des Büros Dr. Acocella auf an Pkw-Fahrminuten orientierte Umkreise um einen Einzelhandelsstandort - wie dies bei der Beurteilung von FOCs gutachterlicher Standard ist - in hohem Maße transparent, da jeder diese Bereiche nachvollziehen kann.</p> <p>Hinsichtlich der von der GMA aufgeworfenen Frage, warum nicht auf einen Umkreis von 25 oder 35 Pkw-Fahrminuten abgestellt wurde (S. 21), sei angemerkt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die Entscheidung, ob für die Zurechnung zum Einzugsgebiet mehr als 4, 6 oder 8 erfasste Kunden je 1.000 Einwohner erforderlich sind, weit weniger nachvollziehbar ist als eine Orientierung an Pkw-Fahrzeiten</li><li>• eine Orientierung an Fahrzeiten beispielsweise regelmäßig bei der gutachterlichen Beurteilung von FOCs angewandt wird und</li><li>• das vorliegend gewählte Vorgehen, einen an Pkw-Fahrzeiten orientierten Untersuchungsbereich zugrunde zu legen, in der Folge vom Büro Dr. Acocella mit verschiedenen Raumordnungsbehörden vereinbart und von diesen anerkannt wurde.</li></ul>	
		<p>Wir haben nicht <i>"verabsäumt, [unsere] Erkenntnisse auf empirisch belastbaren Umfrageergebnissen basieren zu lassen"</i> (S. 20), sondern haben solche aus den dargelegten Gründen ungeeigneten Erhebungen bewusst nicht durchgeführt.</p> <p>Die Stadt Schwentinental schließt sich den vorgenannten Ausführungen vollumfänglich an.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>41 Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Ermittlung des Potenzials für die Betrachtung des Vorhabens in der erweiterten Gestalt ist jedoch unerlässlich (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28. Dezember 2005 - 4 BN 43 05). Empirisch belastbare Umfrageergebnisse liegen dem Schlussgutachten offensichtlich nicht zugrunde. Eine Einwohner- und Kaufkraftberechnung für die Erarbeitung der Verträglichkeitsstudie wurde nicht durchgeführt. Auch hierin ist ein schwerwiegender fachgutachterlicher Mangel zu sehen, denn es fehlen empirische Erkenntnisse zur Nachfrageseite. Infolgedessen kann auch keine plausible, transparente und nachvollziehbare Herleitung der Umsatzrekutierung gewährleistet werden, die einer rechtlichen Überprüfung standhalten könnte.</p>	<p>Siehe vorstehend.</p> <p>Zusätzliche Stellungnahme Büro Dr. Acocella: „Wenn ein Einzugsgebiet nicht begründet und willkürfrei abgeleitet werden kann, kann auch nicht das in diesem verfügbare Kaufkraftpotenzial dargestellt werden. Allerdings ist in unseren Untersuchungen (jeweils Kap. 6) die Kaufkraft in den in die Untersuchung einbezogenen Städten und Gemeinden transparent dargestellt.“</p> <p><i>'Empirisch belastbare Umfrageergebnisse'</i> können bei einem unbekannten Betreiber darüber hinaus gar nicht zugrunde gelegt werden.</p> <p>In Kap. 7.1 unserer Untersuchungen ist jeweils transparent und nachvollziehbar dargestellt, wie die Kaufkraftströme in der Ist-Situation modelliert wurden.</p> <p>Somit ist kein 'schwerwiegender fachgutachterlicher Mangel zu sehen'."</p>	
<p>42 In einzelnen Punkten ist auch der dem Schlussgutachten zugrunde gelegte worst case- Ansatz fachlich fehlerhaft. Beispielsweise ist die Entscheidung, die Anzahl der betrachteten Städte gering zu halten, nicht nachvollziehbar, da hierdurch die Überhöhung der in Ansatz gebrachten Umsatzumverteilungen potenziert werden. Die Annahme hinsichtlich der erwarteten Umsatzverteilung ist nicht praxisbezogen und fachlich fehlerhaft.</p>	<p>Auch hierzu werden Ergebnisse der GMA angeführt.</p> <p>Entsprechend wird nicht berücksichtigt, welche Aufgabenstellung die Verträglichkeitsuntersuchungen des Büros Dr. Acocella hatte: Ist die Umsetzung des Anpassungsverlangens in einen B-Plan mit einer Unverträglichkeit verbunden?</p> <p>Der zugrunde gelegte worst-case-Ansatz musste mit dieser Aufgabenstellung kompatibel sein.</p> <p>Selbst wenn der worst-case-Ansatz nicht mehr realitätsnah sein sollte, wäre dies durchaus im Sinne der Aufgabenstellung nicht inadäquat gewesen: Tatsächlich wäre auch bei stärkeren Erweiterungen des Ostseeparks in einzelnen Sortimentsbereichen eine Verträglichkeit gegeben.</p> <p>Aus den Untersuchungen des Büros Dr. Acocella hat sich keinerlei beschränkende Festsetzung im B-Plan ergeben, sodass selbst bei einem in der Summe nicht mehr realitätsnahen worst-case-Ansatz keine Auswirkungen auf die Grundstückseigentümer zu verzeichnen wären.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>43 Die Berechnung der Umsatzverteilung für die betrachteten Standorte ist nicht nachvollziehbar und transparent, da der Rechenweg nicht hinreichend deutlich und plausibel dargestellt ist. Aus den diesbezüglichen Darstellungen ergibt sich nicht eindeutig, dass es sich um eine methodisch unvoreingenommene, ergebnisoffene Vorgehensweise handelt.</p>	<p>Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass eine methodisch unvoreingenommene und ergebnisoffene Vorgehensweise gewählt wurde. Die Ausführungen der GMA beruhen auf einer Fehleinschätzung der Gutachteraufgabe des Büros Dr. Acocella.</p>	
	<p>Was die GMA als Beleg für eine angeblich vorliegend nicht ergebnisoffene Untersuchung anführt, basiert auf einer Fehlinterpretation des Teilsatzes "was zu belegen war" (Schluss-Gutachten Kap. 7.5.9). In Kap. 7.5 war zu belegen, dass bei den zuvor abgeleiteten verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen (Kap. 7.4) tatsächlich keine über 7% bzw. 10% hinausgehenden, d.h. negativen Umverteilungen ausgelöst werden.</p>	
<p>44 Durch die Fehler im worst case - Ansatz kommt es letztlich „mathematisch“ zu ungünstigen Ergebnissen für den Schwentinentaler Ostseepark, die wohl nicht mehr - anders als im Schlussgutachten verlangt - realitätsnah erscheinen. Gleiches gilt für die Annahme, dass sich Auswirkungen nur auf den „Kernwirkungsbereich“ beschränken und nicht das gesamte Einzugsgebiet umfassen, wobei auch schon unklar bleibt, was von dem benannten „Kernwirkungsbereich“ (räumlich) überhaupt umfasst ist. Eine geeignete fachspezifische Methode stellt diese Eingrenzung jedenfalls nicht dar. In dieser Hinsicht ist das Schlussgutachten ebenfalls nicht nachvollziehbar, intransparent und damit nicht überprüfbar.</p>	<p>Siehe vorstehend. Der Kernwirkungsbereich mit den Untersuchungsstädten ist in den Untersuchungen kartografisch dargestellt. Auch in dieser Hinsicht sind die Untersuchungen des Büros Dr. Acocella nachvollziehbar, transparent und damit überprüfbar.</p>	
<p>45 Ebenso ergibt die vorgenommene Gegenüberstellung mit anderen Gutachten, bspw. dem CIMA-Gutachten zu dem warengruppenspezifischen Einzelhandelsbestand in Plön, Abweichungen, die über die üblichen und zu tolerierenden Flächendifferenzen zwischen gutachterlichen Überprüfungen hinausgehen. Bei einer Abweichung von rund 1.200 m<sup>2</sup> VK bzw. 8 % handelt es sich - anders als im Schlussgutachten dargestellt - um eine nennenswerte Abweichung. Auch insoweit ist das Schlussgutachten nicht nachvollziehbar und belastbar.</p>	<p>Im Schluss-Gutachten erfolgte keine Gegenüberstellung mit anderen Gutachten, sondern ausschließlich eine Betrachtung des CIMA-Gutachtens zu Plön - weil dieses im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingebracht worden war. Dass die Abweichung nennenswert ist, basiert auf entsprechenden Ausführungen der GMA. Das Büro Dr. Acocella hat - auch mit Verweis auf den worst-case-Ansatz - begründet, warum es zulässig erscheint, einen mit dieser <i>Abweichung nach oben</i> verbundenen Umsatzanstieg unberücksichtigt zu lassen (Schluss-Gutachten, S. 51).</p>	

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<p>Darüber hinaus sprechen die im Schluss-Gutachten dargelegten methodischen Gründe dagegen, die Erhebung eines anderen Gutachters nach einer anderen Methodik zu einem anderen Zeitpunkt als Grundlage für eigene Berechnungen zu machen (die ohnehin für das Schluss-Gutachten nicht nochmals durchgeführt wurden; vgl. Schluss-Gutachten, S. 4).Schließlich sei darauf hingewiesen, dass CIMA die Verkaufsfläche für den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 6.280 m² angibt, während das Büro Dr. Acocella nur eine Verkaufsfläche von rd. 5.200 m² erfasst hatte. Der Unterschied könnte vor diesem Hintergrund unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Erhebungsmethodik nahezu allein auf diesen Sortimentsbereich zurückzuführen sein.</p> <p>Dies wiederum kann voraussichtlich zu einem großen Teil auf die Umwandlung des Sky-Marktes in einen Rewe-Markt bei einer Vergrößerung auf 1.500 m² zurückzuführen sein, (vgl. Kieler Nachrichten: "Markt vor neuer Zukunft" vom 12.03.19; <a href="https://www.kn-online.de/Lokales/Ploen/Ploen-Sky-wird-in-fuenf-Tagen-zu-Rewe-umgebaut-Sanierung-Anfang-2020">https://www.kn-online.de/Lokales/Ploen/Ploen-Sky-wird-in-fuenf-Tagen-zu-Rewe-umgebaut-Sanierung-Anfang-2020</a> (Zugriff 16.02.21)).</p>	
46	e. Die Ansätze des Schlussgutachtens hinsichtlich der Raumleistungen für Erweiterungsflächen sind nach dem Hahn Retail Real Estate Report 2020 überwiegend viel zu hoch und entsprechen nicht der Realität des Einzelhandels. Eine städtebauliche Auseinandersetzung mit den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen (z.B. zur Vorschädigung oder Leistungsfähigkeit einer Lage) fehlt gänzlich.	<p>Zur Höhe der angesetzten <u>Flächenleistungen</u> wird vom Büro Dr. Acocella Folgendes angemerkt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ob eine Flächenleistung übermäßig hoch ausfällt, ist angesichts der Aufgabe der Untersuchungen des Büros Dr. Acocella daran zu messen, was der B-Plan ermöglicht. Da der B-Plan die Ansiedlung eines (zusätzlichen) Lidl-Marktes nicht ausschließen kann, ist im schlimmsten Fall (worst case) von der Ansiedlung eines Lidl-Marktes auszugehen, um die ausgelösten Umverteilungen in keinem Fall zu unterschätzen.</li><li>• Der B-Plan kann eine Zweitbesetzung eines bereits vorhandenen Anbieters nicht ausschließen.</li></ul>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Da der B-Plan keine Betriebstypen festsetzt, ist es nicht relevant, dass die GMA zu einigen Flächenleistungen anmerkt <i>"Für kleinteilige Ladenlokale in Ordnung, für ... Fachmärkte ... zu hoch"</i> (S. 22).</li> </ul> <p>Um die ausgelösten Umverteilungen in keinem Fall zu unterschätzen, waren die vom Büro Dr. Acocella angesetzten Flächenleistungen adäquat. Auf eine Erfassung der <u>städtebaulichen Ist-Situation</u> wurde bewusst verzichtet. Bei einer solchen Erhebung hätte als Grundlage für die durchzuführenden Berechnungen zur Verträglichkeit je Sortiment und je zentralem Versorgungsbereich eine eigene relative Umverteilung als verträglich definiert werden müssen.</p> <p>Wie bei einer solchen Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Situation in den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen noch eine ausreichende Transparenz gewährleistet werden soll, bleibt seitens der GMA unklar.</p>	
	<p>Warum die GMA eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit möglichen Vorschädigungen vermisst, erschließt sich angesichts der auch von der GMA geteilten Einschätzung - <i>"Einer Meinung sind die Gutachter aber, dass durch den Ostseepark in der Vergangenheit bewirkte, wesentliche Vorschädigungen eher nicht erkennbar sind."</i> (S. 26) - nicht.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
47 f. Das Schlussgutachten setzt sich zudem nur unzureichend mit der Frage der (tatsächlichen) Vorschädigungen auseinander. Es fehlt an einer dezidierten, inhaltlichen Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Ausgangssituation.	Siehe vorstehend.	
48 Fraglich ist bereits, aus welchem Grund etwaige Vorschädigungen noch nicht Gegenstand des im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung offengelegten Endberichts gemacht wurden, sondern erst im Rahmen des Schlussgutachtens thematisiert wurden. Wobei auch in letzterem keine Auseinandersetzung mit der Frage der tatsächlichen Vorschädigung der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche erfolgt ist. Eine wie hier angewandte pauschale maximale Umverteilungsquote aller untersuchten Standortlagen wird einer fachlich und methodisch richtigen Bewertung tatsächlicher Auswirkungen bzw. Ermittlung regionalverträglicher Verkaufsflächen-größen nach Sortimenten nicht gerecht.	<p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella: „Dass eine Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben wie der Ostseepark mit mehr als 80.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) in der Vergangenheit Auswirkungen hervorgerufen hat, haben wir für selbstverständlich - und deshalb nicht für gesondert erwähnenswert - gehalten: Dies war ein wesentlicher Grund für das landesplanerische Anpassungsverlangen. Nachdem die Thematik Vorschädigung durch den Ostseepark im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung explizit vorgebracht worden war, sind wir hierauf ergänzend im Schluss-Gutachten eingegangen. Warum die GMA dies für einen Mangel des ursprünglichen Gutachtens hält, obwohl sie selbst zum gleichen Ergebnis kommt - <i>„Einer Meinung sind die Gutachter aber, dass durch den Ostseepark in der Vergangenheit bewirkte, wesentliche Vorschädigungen eher nicht erkennbar sind.“</i> (S. 26) - erschließt sich nicht.</p> <p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella: „In der Tat war es erforderlich, für die Beurteilung der Verträglichkeit der durch das Anpassungsverlangen bzw. die Festsetzungen des B-Plan ermöglichten Erweiterungen im Hinblick auf Transparenz und Nachvollziehbarkeit eine Orientierung an relativen Umverteilungen vorzunehmen.</p>	
	<p>Da wir uns der vorrangigen Orientierungsbedeutung solcher Kennzahlen bewusst sind, haben wir diese - ebenso bewusst - mit 7% für auswirkungsrelevante und (zunächst) 10% für nicht auswirkungsrelevante Sortimente - niedrig gewählt (vgl. z.B. Schluss-Gutachten, S. 61 u. 62).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei den auswirkungsrelevanten Sortimenten erfolgte nicht eine Orientierung am häufig angeführten Wert von 10%, sondern aus</li> </ul>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<p>Gründen der Vorsicht sowie zur Berücksichtigung evtl. Vorschädigungen an einem - ebenfalls zu findenden - Umverteilungswert von 7%.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aus den gleichen Gründen wurde bei den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten nicht auf den beispielsweise im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg angegebenen Anhaltswert von 20% (im Schluss-Gutachten explizit in Fußnote 34, S. 61, erwähnt) abgestellt, sondern lediglich auf 10%. Allerdings erfolgten im Schluss-Gutachten auch Betrachtungen dazu, welche Erweiterungen bei einer Orientierung an Umverteilungen von 20% verträglich wären (dort S. 64).</li> </ul> <p>Wie eine Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Situation in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen sollte und dann noch eine ausreichende Transparenz gewährleistet werden soll, bleibt unklar.</p> <p>Es ist uns nicht ersichtlich, wie aus der konkreten städtebaulichen Situation bzw. der derzeit erreichten Zentralität jeweils exakte, gerade noch für einen zentralen Versorgungsbereich bzw. einen zentralen Ort verträgliche Umverteilungen hätten hergeleitet werden können. Gegen den verfolgten Ansatz bestehen keine Bedenken.“</p>	
49	g. Auch die Einteilung von Kern- und Randsortimenten ist methodisch fehlerhaft.	Dies ist unrichtig.
50	<p>Als Randsortimente sind solche Sortimente anzusehen, die in einer inhaltlichen Verbindung mit dem Kernsortiment eines Betriebes in eindeutig untergeordneter Größe stehen. Randsortimente treten lediglich zum Kernsortiment hinzu und ergänzen dieses mit solchen Waren, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Randsortimente sind also solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind (vgl. hierzu Wahlhäuser, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Aufl. 2018, § 6 Rn. 62).</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>In der gesamten Nummer g wird nahezu kein Bezug zu den Untersuchungen des Büros Dr. Acocella hergestellt. Es wird lediglich ausgeführt, diese behandelten - ebenso wie der B-Plan - Randsortimente wie Hauptsortimente.</p> <p>Auf die in der Bebauungsplanbegründung beschriebenen Gründe für die konkrete Verwendung der Begriffe Haupt- und Randsortimente ist zu verweisen, vgl. Begründung Nr. 3.0.1</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>51 Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind Randsortimente jedoch nur solche, die bislang von einem Betrieb gar nicht geführt werden. Alle bereits geführten Sortimente werden dem Hauptsortiment zugeordnet.</p> <p>Die im Schlussgutachten und sodann auch im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehene pauschale Behandlung von Randsortimenten wie Hauptsortimente ist praxisfern und kaum realitätsbezogen. Ebenso wenig kann dies einer juristischen Überprüfung standhalten.</p>	<p>Auf die Gründe für diese Gliederung ist zu verweisen. Hinzu kommt: Die Festsetzung 1.1.5.2.3 ermöglicht Umwandlungen: Vorhandene auswirkungsrelevanter Sortimente in geringer Größe können in Randsortimente umgewandelt werden und damit die entsprechend der Randsortimentsfestsetzung zulässigen Größen (4 % je Einzelsortiment bzw. 10 % sofern die Summe der Randsortimente 80 m<sup>2</sup> VKF nicht übersteigt) erreichen.</p> <p>Im Übrigen werden die vorhandenen Sortimente nicht "dem Hauptsortiment zugeordnet", sondern sind eigenständig als Hauptsortiment festgesetzt.</p> <p>Hier wird die Reihenfolge falsch dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In Der ursprünglichen Untersuchung des Büros Dr. Acocella war der Begriff "Randsortiment" noch entsprechend dem "üblichen Sprachgebrauch" verwendet worden.</li> <li>• Nachdem sich im Rechtsverfahren zur Aufstellung des B-Plans gezeigt hat, dass es keine rechtssichere Möglichkeit einer Identifizierung von Randsortimenten in diesem Sinne gibt, wurde der Begriff im Entwurf der B-Plan-Festsetzungen definiert.</li> <li>• Im Schluss-Gutachten war u.a. diese geänderte Begrifflichkeit zu berücksichtigen (Schluss-Gutachten, S. 3 sowie Kap. 2.5).</li> </ul>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<p>Der B-Plan stellt durch die Begrenzung von Randsortimenten auf 10% sicher, dass diese in untergeordneter Beziehung zu den Hauptsortimenten stehen.</p> <p>Im Regelungssystem des Bebauungsplans ist die Verkaufsfläche der Randsortimente auf die Gesamtverkaufsfläche anzurechnen.</p> <p>Darüber hinaus ist es üblich, lediglich bei nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten für die zentrenrelevanten Randsortimente einen Bezug zum Hauptsortiment zu fordern.</p>	
<p>52</p> <p>Auch die diesbezüglichen pauschalen Darstellungen der Begründung des Bebauungsplanentwurfs können die vorgenommene Einteilung der Sortimentsarten nicht näher darlegen und rechtfertigen. Zwar ist klargestellt, dass die Begriffe abweichend vom allgemeinen (planerischen) Sprachgebrauch „aus Gründen des Anpassungsverlangens“ definiert und angewendet werden (vgl. S. 34 des Begründungsentwurfs). An welcher Stelle das Anpassungsverlangen die im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehenen Begrifflichkeiten und Einteilung verlangt, ist weder dargelegt noch aus den Vorgaben des Anpassungsverlangens selbst ersichtlich. Dass hierin eine zum üblichen und planungsrechtlich gefestigten Gebrauch abweichende Begriffsbestimmung verlangt wird, erschließt sich nicht.</p>	<p>Die Bebauungsplanbegründung verdeutlicht die gewählte Methode und begründet diese ausreichend, vgl. Nr. 3.01.</p>	
<p>53</p> <p>Sortimentsstrukturen, die sich durch wechselnde Sortimente in unterschiedlicher Breite und Tiefe auszeichnen, wie bspw. Möbelhäuser, Baumärkte und ähnliches, wurden bei dieser pauschalen Festlegung offensichtlich nicht berücksichtigt. Auch bedeutet dies für Mehrbranchenbetriebe wie ein SB-Warenhaus, die bereits eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente auf Kleinstflächen führen, dass diese eine nennenswerte Umstrukturierung nur über die Aufnahme neuer Sortimente erreichen könnten, die bisher nicht geführt werden. Dies benachteiligt das SB-Warenhaus bei einer möglichen Umstrukturierung gegenüber bspw. einem Möbelhaus oder einem Baumarkt, die bei Verkleinerung ihrer Fläche im Zuge einer Umstrukturierung neue Fachgeschäfte oder Fachmärkte mit anderen - auch auswirkungsrelevanten - Sortimenten aufnehmen könnten. Somit ist absehbar, dass es hierdurch für ein SB-Warenhaus, wie das unserer Mandantin, künftig keine, jedenfalls aber nur sehr stark eingeschränkte Entwicklungs- und Modernisierungsmöglichkeiten geben wird, was insbesondere vor dem Hintergrund des (auch der Stadt bekannten) künftigen Verkaufs von real eine unzumutbare und unverhältnismäßige Einschränkung der unternehmerischen Freiheit darstellt. Dass diese bereits absehbare Entwicklung und Umstrukturierung auch im Rahmen der planerischen Abwägungsentscheidung hätte</p>	<p>Die Umwandlung (Umwandlung im Sinne dieses Bebauungsplanes ist die Änderung eines festgesetzten Hauptsortimentes in ein Randsortiment), die die Festsetzung 1.1.5.2.3 ermöglicht, wurde gerade deshalb aufgenommen, um eine Benachteiligung von Mehrbranchenbetrieben zu vermeiden.</p> <p>Daraus ergibt sich, dass das SB-Warenhaus durch Verzicht auf bestimmte Flächen und Sortimente vorhandene auswirkungsrelevante Sortimente (Umwandlung) unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche vergrößern kann. Eine Benachteiligung des SB-Warenhauses gegenüber einem Möbel- oder Baumarkt erfolgt nicht. Auch diese sind hinsichtlich der Verkaufsflächen und Sortimente begrenzt und dürfen maximal 10% auswirkungsrelevanten Randsortimente in</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
berücksichtigt und als weiterer Belang mit in die Abwägung eingestellt werden müssen, wurde bereits vorstehen dargelegt (vgl. vorstehend unter <b>Ziff. 1 lit. c</b> ).	<p>Bezug auf die realisierte Gesamtverkaufsfläche führen.</p> <p>Diese Befürchtung ist auf die Darstellung der GMA zurückzuführen, die die Festsetzungen des B-Plans nicht in Gänze berücksichtigt hat. Tatsächlich ermöglicht der B-Plan umfangreiche Um/Nachnutzungsmöglichkeiten für das SB-Warenhaus (die im Übrigen im Rahmen der - der Offenlage als Anlage beigefügten - Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen explizit exemplarisch dargestellt wurden).</p>	
<p>54 h. Letztlich sind auch die - erstmals im Rahmen des Schlussgutachtens enthaltenen - Darstellungen zu den bauplanungsrechtlich vorgesehenen Transferregelungen nicht vollständig nachvollziehbar.</p> <p>Es erschließt sich nicht, aus welchem Grund hier eine Beschränkung einzelner Randsortimente auf einen Anteil von 4 % und die Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente &gt; 80 m<sup>2</sup> festgelegt wurde. Auf welcher Grundlage diese Grenzen festgelegt und plausibel abgeleitet wurden, ist nicht ersichtlich. Auch insoweit ist das Schlussgutachten als nicht hinreichend transparent und nachvollziehbar zu bewerten.</p>	<p>Selbstverständlich konnte das Büro Dr. Acocella erst nach der Entwicklung der Festsetzungen im Gefolge der ursprünglichen Untersuchung und damit erst im Schluss-Gutachten zu diesen etwas ausführen.</p> <p>Warum das Schluss-Gutachten nicht hinreichend transparent und nachvollziehbar sein sollte, weil es nicht alle Festsetzungen des B-Plans hergeleitet hat, erschließt sich nicht: Das Schluss-Gutachten diente der Prüfung der vorgesehenen Festsetzungen, sowie der durch diese ermöglichten Erweiterungen im Ostseepark. Dagegen waren die Festsetzungen nicht hinsichtlich ihrer Entstehung zu hinterfragen.</p> <p>Zur Bagatellgrenze ist anzumerken, dass diese sich an der Grenze zur Großflächigkeit orientiert: Wenn nicht großflächige Betriebe 10% ihrer Verkaufsfläche mit auswirkungsrelevanten Randsortimenten belegen dürfen, so sind dies maximal 80 m<sup>2</sup> VKF.</p> <p>Dass der Randsortimentsanteil darüber hinaus je Einzelsortiment auf 4% begrenzt wird, dient der Vermeidung der Spezialisierung eines großflächigen Anbieters auf <i>ein</i> Einzelsortiment als Randsortiment.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>55 Nach alledem zeigt sich, dass das Schlussgutachten zum Teil an erheblichen fachgutachterlichen Mängeln leidet und somit nicht als Grundlage eines abwägungsfehlerfreien und rechtmäßigen Bebauungsplans dienen kann. Die gutachterlichen Ausführungen bieten keine fachspezifische Methode, keine nachvollziehbare Begründung der Ergebnisse und erscheinen überdies auch nicht ergebnisoffen. Das Schlussgutachten entspricht nicht einer vollumfänglichen, präzisen und nach aktuellen wissenschaftlichen Standards erarbeiteten Prüfung und Begutachtung.</p>	<p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella:</p> <p>Die Stellungnahme von KFR basiert in Bezug auf unsere Untersuchungen auf einer Stellungnahme der GMA, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Festsetzungen des B-Plans und damit Flexibilisierungsmöglichkeiten unter Einhaltung des Anpassungsverlangens nicht in Gänze erfasst hat,</li> <li>• die Aufgabenstellung unserer Gutachten nicht erfasst hat,</li> <li>• auf Grundlage der Fehlzuordnung einer Fußnote den Vorwurf mangelnder Transparenz ableitet,</li> <li>• Anforderungen an Verträglichkeitsuntersuchungen postuliert, die teilweise aber auch gar nicht eingehalten werden können.</li> </ul> <p>Vor diesem Hintergrund ist das Fazit zu verwerfen: Das Schlussgutachten leidet nicht an erheblichen fachgutachterlichen Mängeln und kann somit als Grundlage des Bebauungsplans dienen. Unsere gutachterlichen Ausführungen basieren auf einer fachspezifischen Methode, begründen die Ergebnisse nachvollziehbar und waren ergebnisoffen.</p> <p>Das Schluss-Gutachten entspricht einer vollumfänglichen, präzisen und nach aktuellen wissenschaftlichen Standards erarbeiteten Prüfung und Begutachtung.</p>	
<p>56 Die auf dieser Grundlage geplanten, zu erlassenen Festsetzungen sind abwägungsfehlerhaft und unwirksam.</p>	<p>Siehe vorstehend.</p>	
<p>57 Dies gilt in Bezug auf die die Grundstücke unserer Mandantin betreffenden Festsetzungen insbesondere für Folgendes:</p>		
<p>58 <b>3. Unzulässige Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen einzelner Sortimente</b></p>	<p>Wie vorne bereits ausgeführt.</p>	<p>Zurückweisung der Anregungen unter den Nr. 58-85</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
59	Für die geplanten Sondergebiete SO 10.1 und SO 10.2 fehlt es an einer zulässigen Bestimmung der Art der baulichen Nutzung. Die geplante Festsetzung der unterschiedlichen Verkaufsflächenzahlen ist unzulässig, da sie die Grenze der zulässigen Typisierung überschreitet.	Die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel ist nach § 11 BauNVO zulässig. Im Sondergebiet wird die Typisierung und die Zweckbestimmung durch das Sondergebiet selbst bestimmt.	
60	a. Im Grundsatz ist eine Aufteilung des Plangebietes in mehrere Teilgebiete mit unterschiedlich hohen Verkaufsflächenzahlen für bestimmte Branchen nicht zu beanstanden.		
61	„Allerdings muss die Definition und Differenzierung der Nutzungsarten <b>städtebaulich begründet</b> sein. Willkürliche Verkaufsflächengrenzen darf die Gemeinde im Bebauungsplan nicht ziehen.“ OVG Münster, Urt. v. 8. März 2017 - 10 D 12/16, BeckRS 2017,108268, Rn. 43. (Hervorhebung nur hier.)	Die Begrenzung ist nicht willkürlich vorgenommen worden, sondern basierte auf den ermittelten Verkaufsflächen der einzelnen Betriebe, wie das Landesplanerische Anpassungsverlangen auch vorgegeben hat. Es bestehen Anpassungsmöglichkeiten durch Umnutzung, Umwandlung, Randsortimentsregelung und Transferregelung.	
62	Insbesondere bei detaillierten und restriktiven Vorgaben bezüglich Beschränkungen des Warensortiments müssen die städtebaulichen Gründe für die Beschränkungen der unternehmerischen Disposition überzeugend ausfallen (vgl. VGH München, Urt. v. 20. Oktober 2004 - 26 N 02.1233, BeckRS 2004, 34375). Die Befugnis, Inhalt und Schranken des Grundeigentums im Wege der Bauleitplanung festzulegen, lässt unverhältnismäßige Einschränkungen nicht zu (vgl. BVerwG v. 11. Mai 1999-4 NB 15, 99 BRS 62 Nr. 19 S. 99).	Die städtebauliche Zielsetzung ist unter Berücksichtigung des Landesplanerischen Anpassungsverlangens in der Begründung unter 1.3 „Methode der Bearbeitung/städtebaulicher Ansatz“ ausführlich dargestellt und abgeleitet.	
63	Die hier geplante Differenzierung der Sortimente und Warengruppen und die entsprechenden Verkaufsflächenbeschränkungen sind nicht durch städtebauliche Gründe zu rechtfertigen. Sie gehen über die Bestimmung eines konkreten Einzelhandelsbetriebstyps hinaus, die nicht von einem städtebaulichen Konzept getragen werden, welches auf planungsrechtlich relevante Unterschiede zwischen den einzelnen festgesetzten Nutzungen abstellt (vgl. hierzu OVG Münster, a.a.O.).	Siehe vorstehend. Der dargestellten Annahme ist nicht zu folgen.	
64	b. Die detaillierten und differenzierten Sortimentsfestsetzungen und Verkaufsflächenbeschränkungen gehen über die zulässigen Beschränkungsmöglichkeiten des Plangebers hinaus. Eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung oder Nutzungsänderungen sind künftig auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen nicht mehr möglich.	Im Bereich eines Sondergebietes sind differenzierte Festsetzungen zulässig. Die Festsetzungen eröffnen Entwicklungsmöglichkeiten unter Einhaltung des Landesplanerischen Anpassungsverlangens (5% Erweiterung, Umnutzung, Umwandlung usw.).	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
65 Die Begründung der diesbezüglichen Festsetzungen erschöpft sich in deren bloßer Wiedergabe und einer kurzen Darstellung der Grundstücksgroße und Größe der Bestandsbebauung bzw. bestehender Verkaufsfläche. Etwaige Erörterungen zu den übermäßig differenzierten und kleinteiligen Verkaufsflächenbegrenzungen einzelner Sortimente bleibt völlig aus. Ein hierfür zugrundeliegendes (fehlerfreies) städtebauliches Konzept ist nicht erkennbar.	Dazu wird unter 1.3 der Begründung ausführlich Stellung genommen.	
66 Auch das landesplanerische Anpassungsverlangen sieht eine derartige Unterteilung und Begrenzung von Verkaufsflächenzahlen einzelner Sortimente nicht vor. Die vom Plangeber hierüber hinausgehenden geplanten Festsetzungen sind abwägungsfehlerhaft. Weder können diese durch ein besonderes städtebauliches Konzept begründet werden, noch ist erkennbar, dass hierbei die Belange der jeweils betroffenen Grundstückseigentümer hinreichend berücksichtigt wurden (siehe hierzu auch vorstehende Ausführungen u.a. unter <b>Ziff. 1 lit. c</b> ).	Die Stellungnahme der Landesplanung zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestätigt die Einhaltung des Anpassungsverlangens.	
67 Im Hinblick darauf genügt es gerade nicht, lediglich den Bestand abzubilden und den durch das Anpassungsverlangen vorgegebenen prozentualen Aufschlag hierauf zuzugeben.	Es ist auf die 5 % Erweiterung, Umnutzung, Umwandlung und Transferregelung zu verweisen.	
68 „Als schutzwürdig in die Abwägung einzustellen (§2 Abs. 3 BauGB) ist nicht nur die bauliche oder sonstige Nutzung eines Grundstücks in ihrem aktuellen, regelmäßigen legalen Bestand; auch das Bedürfnis nach einer künftigen Ausweitung des Betriebs kann schutzwürdig sein, soweit dieses im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegt.“ VGH Bad.-Württ., Urt. vom 9. Juli 2020 - 5 S 1493/17, Zf BR 2020, 861.	Mit der 5 % Erweiterungsregelung und den sonstigen Anpassungsmöglichkeiten berücksichtigt.	
69 Demnach sind, wie bereits ausgeführt, grundsätzlich auch zukünftige Planungen eines Grundstückseigentümers in die planerische Abwägungsentscheidung einzustellen, sofern sie sich im Einzelfall nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks bei vernünftiger und wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbieten und in absehbarer Zeit nach dem Willen des Eigentümers verwirklicht werden sollen (vgl. <i>Stüer</i> , in: <i>Stüer, Bau- und Fachplanungsrecht</i> , 5. Aufl. 2015, Rn. 1679).	Die Wünsche der Grundstückseigentümer sind zum einen durch die differenzierten Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt und zum anderen durch die Vorgaben des Anpassungsverlangens begrenzt.	
70 Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Entscheidung bedarf es einer vertieften Auseinandersetzung der aktuellen und auch künftig möglichen und wirtschaftlich sinnvollen Nutzung der betroffenen Grundstücke. Vor allem mit Letzterem setzt sich der Entwurf des Bebauungsplans nicht, jedenfalls aber nur unzureichend auseinander.	Die Stadt Schwentinental sieht mit der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel die künftige und auch wirtschaftliche Entwicklung der Flächen gegeben.	
71 Wie seitens unserer Mandantin bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen, wird das derzeitige real-Konzept in absehbarer Zeit nicht mehr zukunftsträchtig und in dieser Form nicht mehr vermietbar sein. Es ist bekannt, dass es künftig zu einer Veränderung der Sortimentsstruktur und -Verteilung kommen wird, um eine Vermietbarkeit der Flächen zu gewährleisten und Leerstand zu verhindern. Diese künftigen Veränderungen liegen im Rahmen einer normalen, bereits absehbaren und dem Plangeber auch bekannten Betriebsentwicklung im Sinne	Von Seiten des Eigentümers wurde der Stadt mitgeteilt, dass es Entwicklungsüberlegungen zum derzeitigen real-Konzept gibt. Der Bebauungsplan lässt eine Nachnutzung mit verschiedenen Sortimenten im Rahmen der Festsetzungen zu, ebenso eine begrenzte Entwicklungsmöglichkeit.	


	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	der vorstehend zitierten Rechtsprechung. Dennoch wurden sie (bislang) nicht in die Abwägung eingestellt und bei dem Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.		
72	c. Die vorgesehenen Transfer- und Umnutzungsmöglichkeiten bieten keine hinreichende Absicherung einer künftig wirtschaftlich sinnvollen Nutzung der Grundstücke und hierfür wohl erforderlichen Umstrukturierung der Sortimente. Vielmehr bedürfte es hierfür einer generelleren Festsetzung von Verkaufsflächenbeschränkungen ohne Festlegung von, wie derzeit geplante, kleinteilige sortimentsspezifische Verkaufsflächenzahlen.	Die im Bebauungsplan vorgesehenen Öffnungsklauseln geben ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten; weitere sind mit dem landesplanerischen Anpassungsverlangen und dem gemeindenachbarlichen Beeinträchtigungsverbot nicht zu vereinbaren.	
73	Es ist nicht ersichtlich, wie ein solcher Eingriff in die unternehmerischen Entscheidungen der betroffenen Grundstückseigentümer, so auch unserer Mandantin, durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein könnte. Der Entwurf des Bebauungsplans gibt hierzu auch nichts Näheres her.	Siehe vorstehend	
74	Eine hinreichend genaue Analyse des Bestands und insbesondere auch eine Prognose der zukünftigen Entwicklung, wie sie aber erforderlich gewesen wäre (vgl. BVerwG, Urt. v. 17. Oktober 2019-4 CN 8/18 (OVG Koblenz), NVwZ 2020, 399, Rn. 27), ist vorliegend ausgeblieben. Auf das Schlussgutachten kann hieraus vorgenannten Gründen (vgl. <b>Ziff. 2</b> ) jedenfalls nicht (weiter) abgestellt werden.	In der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella ist der im Ostseepark im Sinne des Anpassungsverlangens vorhandene bestandsgeschützte und künftig unter Nutzung der angesprochenen Arrondierungen zulässige Bestand dargestellt (Kap. 5). Eine darüberhinausgehende Prognose zur künftigen Entwicklung war nicht erforderlich, da das Anpassungsverlangen keine darüberhinausgehende Entwicklung ermöglicht.  Da die Vorhaltungen der GMA gegen das Gutachten sich im Ergebnis als haltlos erwiesen haben, gibt es keinen Grund, nicht auf das Schlussgutachten abzustellen.	
75	Alternativ "generellere" Festsetzungen in Bezug auf die Verkaufsflächenbeschränkungen einzelner Sortimente zu treffen, um so das Anpassungsverlangen und die raumordnerischen Ziele umzusetzen, wurde offensichtlich nicht in Erwägung gezogen und nicht näher untersucht. Eine solche abstraktere sortimentsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung wäre möglich und im Rahmen des Anpassungsverlangens grundsätzlich auch zulässig. Eine solche wurde auch bereits in der bauplanerischen Praxis in Schleswig-Holstein umgesetzt, wie u.a. das Beispiel des Bebauungsplans Nr. 104 "Einkaufszentrum Sager-Viertel" der Stadt Neumünster zeigt.	Festsetzungen in Neumünster basieren auf einer raumordnerischen Stellungnahme, nicht auf einem Anpassungsverlangen. Die Planverfahren sind nicht miteinander vergleichbar.  Das Anpassungsverlangen in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB erfordert detaillierte Festsetzungen zu Verkaufsflächengrößen einzelner Sortimente.	
76	Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass vorliegend, wie sich unter anderem auch aus dem Schlussgutachten ergibt, eine höhere Verkaufsfläche bzw. Erweiterung einzelner Sortimente als gebietsverträglich darstellen würde. Dies wurde zusätzlich seitens unserer Mandantin durch ein separates Gutachten der GMA („ <b>GMA-Gutachten Stufe II</b> “) fachgutachterlich überprüft. Auch generellere	Dass entsprechend der ursprünglichen Untersuchung des Büros Dr. Acocella auch höhere Erweiterungen verträglich wären, ist nicht relevant: Das Anpassungsverlangen gibt die möglichen Erweiterungen vor und ist umzusetzen.	



Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<p>Entsprechend dem Schluss-Gutachten wäre dagegen eine stärkere Ausweitung der Verkaufsflächen nicht verträglich: Durch die Flexibilisierung im B-Plan sind die verträglichen Erweiterungsmöglichkeiten weitestgehend ausgeschöpft.</p> <p>Die von der GMA erstellte Stufe II ist im Hinblick auf die Gesamtverträglichkeit des B-Plans nicht relevant. Diese betrachtet einen – im Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigenden - Einzelfall.</p> <p>Das Gutachten Stufe II wurde trotz Rückfragen nicht vorgelegt. Auf Rückfrage bei der Kanzlei wurde explizit mitgeteilt, dass dieses Gutachten Stufe II nicht Gegenstand der Stellungnahme werden soll. Die Inhalte können hier nicht behandelt werden.</p>	
77	<p>d. Ohne dass eine wirtschaftlich sinnvolle Flächenkonfiguration und Sortimentsstruktur auch künftig bauplanungsrechtlich ermöglicht wird, drohen diverse Leerstände im Plangebiet. Dies ist weder im Interesse der jeweiligen Grundstückseigentümer, noch würde vermehrter Leerstand dem Interesse der Allgemeinheit und den allgemeinen städtebaulichen Zielen entsprechen.</p>	<p>Während der Bearbeitungsphase des Bebauungsplanes Nr. 69 haben sich keine dauerhaften Leerstände ergeben.</p>
78	<p>Insofern muss auch der Plangeber aus eigenem Interesse die beabsichtigten Festsetzungen möglichst auch zukunftsorientiert und in gewissem Grad auch wirtschaftlich gestalten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
79	<p>e. Ohnehin sind die angegebenen sortimentspezifischen Verkaufsflächenzahlen nicht ohne weiteres nachvollziehbar. Die Verkaufsflächenobergrenzen sind für einige Sortimente verhältnismäßig gering, sodass die Verkaufsflächenzahlen mit mehreren Nachkommastellen angegeben werden müssen.</p>	<p>Die Zahl der Nachkommastellen der Verkaufsflächenzahlen hat nichts mit einer verhältnismäßig geringen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze zu tun.</p> <p>Vielmehr ergeben sich diese aus dem Anspruch an die Genauigkeit/Bestimmtheit der Festsetzungen.</p> <p>Nur 3 Nachkommastellen würden bei einer Grundstücksgröße von 10.000 m<sup>2</sup> eine Genauigkeit von 10 m<sup>2</sup> bedeuten.</p>
80	<p>In derartigen Fällen bedarf es zur Nachvollziehbarkeit, zumindest im Rahmen der Begründung der Darstellung, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche sich bei gebietsbezogener Betrachtung hinter den sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahlen verbergen (vgl. <i>Köpfler</i>, in: BeckOK, BauNVO §11, Rn. 81.1).</p>	<p>Die absoluten Verkaufsflächen ergeben sich aus der Anlage "Verkaufsflächenzahlen SO1-SO23 " zum B-Plan. Diese hat die GMA für ihre Darstellungen verwendet.</p>
81	<p>Dies ist vorliegend nicht geschehen.</p>	<p>Die Schlussfolgerung ist zurückzuweisen.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>82 f. Letztlich ist nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund die im Entwurf des Bebauungsplans angegebenen Sortimentsgruppen von denjenigen des Schlussgutachtens abweichen. In Letzterem wurden einzelne Warengruppen zusammengefasst untersucht. Im Bebauungsplanentwurf hingegen wurden diese weiter aufgeteilt. Diese weitere Unterteilung kann nicht (mehr) auf die dem Schlussgutachten zugrundeliegende (und ohnehin fehlerhafte) Verträglichkeitsstudie gestützt werden. Die entsprechenden Festsetzungen stimmen nicht mit der Überprüfung im Rahmen des Schlussgutachtens überein.</p>	<p>Tatsächlich wäre es für die Grundstückseigentümer - hier SO 10.1 und SO 10.2 - mit einem Nachteil verbunden, wenn nicht Einzelsortimente, sondern Sortimentsgruppen hinsichtlich ihrer Größe beschränkt würden. So könnten im SO 10.1 beispielsweise nicht Fahrräder/ Zubehör und Sportartikel auf jeweils bis zu 362 m<sup>2</sup> VKF (= 4% der Gesamtverkaufsfläche) realisiert werden, sondern nur zusammen 362 m<sup>2</sup> VKF (Sortimentsgruppe Sport/ Freizeit).</p>	<p>Der Anregung - sofern eine solche mit dieser Stellungnahme verbunden sein sollte -, statt einzelnen Sortimenten Sortimentsgruppen festzusetzen, wird im Interesse der Grundstückseigentümer nicht gefolgt.</p>
<p>83 Wenn in einer bestimmten Warengruppe, z.B. Haushaltswaren, Glas/Porzellan/ Keramik, im Rahmen des Schlussgutachtens eine Verträglichkeit insgesamt festgestellt wurde, trifft dies nicht zwangsläufig auch auf die jeweiligen Teilsortimente zu, da sich die potenziellen Auswirkungen in zusammengefasster Betrachtung entsprechend ausgleichen können. Beispielsweise werden im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung des Gutachterbüros Dr. Acocella die Warengruppe „Blumen/Zoo“ zusammengefasst bewertet. Ausweislich der dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Sortimentsliste wird das Sortiment „Schnittblumen/Floristik/Topfpflanzen“ aber (einzeln) als auswirkungsrelevant eingeordnet, während das Sortiment „Zoobedarf“ separat als nicht auswirkungsrelevant eingeordnet.</p>	<p>Wie vorstehend ist darauf zu antworten, dass eine Festsetzung von Sortimentsgruppen erfolgen könnte - was aber die Grundstückseigentümer im Vergleich zu den vorgesehenen Festsetzungen benachteiligen würde.</p> <p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella:</p> <p>„Dass die Sortimentsgruppe Blumen/ Zoo zusammen betrachtet wurde, liegt an der Differenzierung vorliegender Daten. Hier verkennt die Argumentation die Zielrichtung der abgeleiteten maximal verträglichen sortimentsbezogenen Erweiterungen im Ostseepark: Diese bildeten die Grundlage für die Antwort auf die Frage, ob über das Anpassungsverlangen hinaus weitere Begrenzungen der Entwicklungsmöglichkeiten im Ostseepark erforderlich sind, um eine Verträglichkeit auch im Hinblick auf § 2 (2) BauGB sicherzustellen - was nicht der Fall war.“</p> <p>Im Schluss-Gutachten dienten die abgeleiteten maximal verträglichen sortimentsbezogenen Erweiterungen im Ostseepark zur Prüfung, ob durch die Festsetzungen (Entwurf) eine unverträgliche Erweiterung des Ostseeparks ermöglicht wird. Auch hieraus haben sich keine beschränkenden Festsetzungen ergeben - abgesehen davon, dass auch bei Betrieben mit nicht auswirkungsrelevantem Kernsortiment keine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche ermöglicht werden kann, weil ansonsten das Problem der Erweiterung im Bereich der auswirkungsrelevanten Randsortimente - wie in der Begründung dargestellt - nicht in den Griff zu bekommen wäre.</p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		Allerdings hängt dieses Ergebnis nicht mit den von uns abgeleiteten maximal verträglichen sortimentsbezogenen Erweiterungen im Ostseepark zusammen, sondern ergibt sich unabhängig von diesen.	
84	Den Festsetzungen liegt, wie auch vorstehend bereits ausgeführt, keine geeignete fachspezifische Methode zugrunde.	Nach dem Vorstehenden sowie den Ausführungen zur GMA-Stellungnahme unten trifft dies nicht zu: Den Festsetzungen liegt eine geeignete fachspezifische Methode zugrunde.	
85	Den Zielen der Raumordnung, deren Umsetzung mit dem Anpassungsverlangen sichergestellt werden soll, wäre nach alledem auch durch die Festsetzung „generellerer“ Verkaufsflächenbeschränkungen einzelner Sortimente Genüge getan. Aus welchem Grund eine derart „regalgenaue“, kleinteilig ausdifferenzierte Aufteilung einzelner Sortimente mit entsprechenden maximalen Verkaufsflächenzahlen, wie im Bebauungsplanentwurf vorgesehen, zur Umsetzung oder Sicherstellung der raumordnerischen Ziele erforderlich ist, erschließt sich nicht. Weder die textlichen Festsetzungen noch die Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans geben hierüber näher Aufschluss. Insoweit gehen die geplanten Festsetzungen unzulässig über die festgelegten Ziele der Raumordnung und das landesplanerische Anpassungsverlangen hinaus.	Der Vorschlag ist zurückzuweisen. Ohne nachvollziehen zu können, was unter „generelleren Verkaufsflächenbeschränkungen“ letztlich verstanden werden soll, würde eine Gesamtverkaufsfläche für das gesamte Bebauungsplangebiet zu dem von der Rechtsprechung im Rahmen von Bebauungsplanfestsetzungen für unzulässig erachteten „Windhundrennen“ führen.	
86	<b>4. Fehlerhafte Festsetzung einer offenen Bauweise im GE 8</b>		
87	Es erschließt sich nicht, aus welchem städtebaulichen Grund lediglich im geplanten Baugebiet GE 8 an der offenen Bauweise festgehalten wird, in sämtlichen andere Baugebieten, insbesondere auch in den geplanten Gewerbegebieten hingegen eine abweichende Bauweise zulässig sein soll.	Das GE 8 lässt aufgrund seiner Flächenausdehnung keine abweichende Bauweise zu.	Der Anregung, eine abweichende Bauweise festzusetzen, wird nicht gefolgt.
88	Weder die Begründung des Bebauungsplans noch die Darstellungen der Zwischenabwägung lassen hierzu eine hinreichend tragfähige, abwägungsfehlerfreie Begründung erkennen. Es ist nicht ersichtlich, aus welchen städtebaulichen Gründen eine unterschiedliche Behandlung und Festsetzung der Bauweisen der Baugebiete gerechtfertigt wäre. Einer rechtlichen Überprüfung würde diese Ungleichheit voraussichtlich nicht standhalten. Eine fehlerfreie Abwägungsentscheidung, in der auch die Belange und berechtigten Interessen der Bestandseigentümer, hier unserer Mandantin, hinreichend berücksichtigt wurden, ist nicht erfolgt.	Sh. vorstehend Nr. 87	Kenntnisnahme
89	Nach alledem sind insbesondere die in diesem Einwendungsschreiben angesprochenen, geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans abwägungsfehlerhaft. Die Festsetzungen wären unwirksam. Der Bebauungsplan würde in der derzeitigen Fassung einer rechtlichen Überprüfung nicht standhalten. Folglich ist der	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 sind fehlerfrei.	Die Aussagen sind unrichtig und werden zurückgewiesen.

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	<i>Beschlussempfehlung</i>
Bebauungsplanentwurf nach einer erneuten rechtsfehlerfreien Abwägung entsprechend anzupassen.		
<b>Anlagen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollmacht der ERGO Versicherung, 01.08.2019</li> <li>- Vollmacht der Victoria Lebensversicherung AG, 03.02.2021</li> <li>- GMA-Gutachterliche Stellungnahme zu den B-Planfestsetzungen für die Grundstücke SO 10.1 und SO 10.2 im Ostseepark in Schwentimental – Stufe I vom 21.01.2021 - über 32 Seiten</li> </ul>		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<b>Bürger 03 Anlage</b>	<b>Anlage zur Stellungnahme Schreiben RA Kirchhoff GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Hamburg, Poststraße 25, 20354 Hamburg Schreiben vom 21. Januar 2021</b>	
<p>1</p>  <p>Gutachterliche Stellungnahme zu den B-Planfestsetzungen für die Grundstücke SO 10.1 und SO 10.2 im Ostseepark in Schwentinental - Stufe I</p> <p>AUFTRAGGEBER: Victoria Lebensversicherung AG, Düsseldorf</p> <p>PROJEKTLEITUNG: Raimund Ellrott / Monika Kollmar Florian Komossa</p> <p>Hamburg, den 21.01.2021</p> <p>info@gma.biz / www.gma.biz</p> <p>1</p>	<p>Die Stellungnahme der GMA basiert</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• auf einer Verknüpfung der Zielsetzungen des B-Plans und in der Folge auch der Aufgabenstellung der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella,</li> <li>• auf einer nur ausschnittsweisen Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Plans durch die GMA,</li> <li>• der fehlerhaften Zuordnung einer Fußnote,</li> <li>• Anforderungen an Verträglichkeitsuntersuchungen, die die GMA bei ihren Auswirkungsanalysen regelmäßig selbst nicht erfüllt,</li> <li>• Anforderungen an Verträglichkeitsuntersuchungen, die gar nicht erfüllt werden können.</li> </ul> <p>Insgesamt ist vorab festzuhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens sind bindend. Deren Rechtmäßigkeit ist durch ein rechtskräftiges Urteil festgestellt. Sie sind in dem Bebauungsplan umzusetzen.</li> <li>2. Die Gutachten des Büros Acocella hatten die Aufgabe darzustellen, ob <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens unterschritten werden müssen, weil bei voller Ausnutzung der Erweiterungsmöglichkeiten unzulässige gemeindenachbarliche Auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB auftreten;</li> <li>• die im Bebauungsplanentwurf niedergelegten Flexibilisierungsmöglichkeiten ihrerseits bei ihrer Anwendung negative Auswirkungen im vorgenannten Sinn auslösen.</li> </ul> </li> </ol>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<div data-bbox="389 344 815 376"> <p>GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZU DEN GEPLANTEN B-PLANFESTSETZUNGEN DER SO-GRUNDSTÜCKE 10.1 UND 10.2 IN SCHWENTINENTAL – STUFE I</p> </div> <div data-bbox="974 325 1088 376">  </div> <div data-bbox="389 405 483 421"> <p>Urheberrecht</p> </div> <div data-bbox="389 453 972 574"> <p>Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.</p> </div> <div data-bbox="389 590 972 651"> <p>Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.</p> </div> <div data-bbox="389 699 573 711"> <p>Quelle Titelbild: eigene Aufnahme GMA</p> </div> <div data-bbox="389 1031 560 1107">  </div> <div data-bbox="389 1123 712 1161"> <p>Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München</p> </div> <div data-bbox="389 1181 497 1238"> <p>Büro Hamburg Poststraße 25 20354 Hamburg</p> </div> <div data-bbox="389 1251 591 1270"> <p>Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl</p> </div> <div data-bbox="389 1283 707 1318"> <p>Tel 040 / 30 99 77 78-0 / Fax 040 / 30 99 77 78-9 info@gma.biz / www.gma.biz</p> </div>	<p>Zu beiden Aspekten kommen die Gutachten zum Ergebnis, dass eine Unverträglichkeit zumindest mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.</p> <p>3. Selbst wenn die von der GMA behaupteten Fehler (Einzugsgebiet, Kaufkraft, Umsatzumverteilung usw.) bestehen würden; würde sich die Frage stellen, ob sich dadurch an den Feststellungen in vorgenannter Ziff. 2 etwas ändert. Dies ist nicht der Fall. Selbst wenn die GMA in allen Punkten recht hätte, wären die Auswirkungen von durch die Festsetzungen des B-Plans ermöglichten sortimentsweisen Erweiterungen des Ostseepark auf die Nachbarstädte und -gemeinden deutlich geringer und von einem Verstoß gegen § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB wäre noch weniger auszugehen! An der Umsetzungsfähigkeit des landesplanerischen Anpassungsverlangens würde sich dadurch nichts ändern.</p> <p>4. Die gesamte Überprüfung der GMA erkennt das Vorstehende. Dies wird auch dadurch deutlich, dass in der GMA-Stellungnahme an keiner Stelle verdeutlicht wird, was denn „herauskäme“, wenn man - aus Sicht der GMA - „richtig“ gerechnet hätte. Es ist davon auszugehen, dass der im Verfahren nicht vorgelegte Teil II der GMA-Stellungnahme den Versuch unternimmt, nachzuweisen, dass bestimmte Ansiedlungen auf dem hier interessierenden Real-Grundstück zu keinen negativen Auswirkungen führen. Diese Überprüfung und deren Ergebnis ist aber weder Gegenstand des landesplanerischen Anpassungsverlangens, noch damit Aufgabe des Bebauungsplans. Wir sind bei der Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<div><div><div>GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZU DEN GEPLANTEN B-PLANFESTSETZUNGEN DER SO-GRUNDSTÜCKE 10.1 UND 10.2 IN SCHWENTIMENTAL – STUFE I</div><div><div><div>GMA</div><div>Forschen. Beraten. Umsetzen.</div></div></div></div><div><div>Inhaltsverzeichnis</div><div><div>I. Grundlagen</div><div>5</div></div><div><div>1. Ausgangslage und Aufgabenstellung</div><div>5</div></div><div><div>2. Grundsätzliche Einschätzungen zu den Auswirkungsanalysen und den B-Plan-Festsetzungen</div><div>7</div></div><div><div>3. Gutachten-Plausibilitätscheck des Büros Dr. Acocella</div><div>11</div></div><div><div>3.1 Plausibilität der Ausgangslage und Anpassungsverlangen</div><div>11</div></div><div><div>3.2 Plausibilität des Worst Case-Ansatz</div><div>18</div></div><div><div>3.3 Plausibilität des Einzugsgebietes und der Kaufkraft</div><div>19</div></div><div><div>3.4 Plausibilität zum Wettbewerb / angesetzten Umsatz</div><div>22</div></div><div><div>3.5 Plausibilität der dargestellten Verträglichkeit</div><div>26</div></div><div><div>4. Fazit</div><div>31</div></div></div></div>	<p>Die Stellungnahme der GMA muss allein daraufhin überprüft werden, ob in ihr Argumente enthalten sind, die in die Abwägung zugunsten des Grundstückseigentümers einzustellen sind. Dies kann nur allgemein geschehen, weil durch das Fehlen des Teils II der Stellungnahme unklar ist, was dort an Neuansiedlung gewünscht ist. Durch die Darstellung der Fehler in der GMA-Stellungnahme (insbesondere: Nichtberücksichtigung der mit den Festsetzungen des B-Plans verbundenen Flexibilisierung) wird verdeutlicht, dass die Festsetzungssystematik des Bebauungsplans die Rechte der Bestandsunternehmen achtet und diese in die Abwägung eingestellt hat.</p> <p>Die Stadt Schwentimental schließt sich den im folgenden dargelegten Ausführungen des Gutachters Dr. Acocella vollumfänglich an.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Anmerkung NWP: Die im Originaldokument vorhandenen Seitenangaben des Inhaltsverzeichnisses stimmen aufgrund des anderen Seitenformates dieser Synopse nicht überein. Orthographie- und Interpunktionsfehler der Originalstellungnahme wurden beseitigt.</p>		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>2 <b>Urheberrecht</b></p> <p>Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.</p>		Kenntnisnahme
<p>3 <b>Vorbemerkung</b></p> <p>Die MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH, München vertritt den Eigentümer von Liegenschaften im schleswig-holsteinischen Ostseepark in Schwentinental vor den Toren der Landeshauptstadt Kiel. Die beiden Grundstücke sind rd. 37.000 m² bzw. 5.300 m² Grundfläche groß und werden derzeit von einem real-, SB-Warenhaus sowie Möbel Kabs genutzt.</p>	Die nebenstehenden Aussagen zu den Ordnungsnummern 2-5 beschreiben die privatrechtlichen Gegebenheiten des SO 1	Kenntnisnahme der Ausführungen zur Nr. 3-6
<p>4</p> <p>In Abstimmung mit der Kieler Landesplanungsbehörde beabsichtigt die Stadt Schwentinental basierend auf mehreren Gutachten des Gutachterbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörach (im Folgenden mit Dr. Acocella abgekürzt), die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kerngebiet Ostseepark“, für den die öffentliche Auslegung Anfang Februar 2021 endet. Auch die betreuten Liegenschaften von real (SO 10.1) und Möbel Kabs (SO 10.2) sind Gegenstand des Verfahrens und sollen für den Fall einer späteren Umnutzung sortimentsgenau überplant werden. Das B-Planverfahren soll bis Mitte 2021 abgeschlossen werden.</p>		
<p>5</p> <p>GMA wurde im Rahmen dieses Verfahrensschrittes von der MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH, München beauftragt, die vorliegenden Unterlagen, insbesondere die Gutachten von Dr. Acocella sowie die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf im Hinblick auf ihre Konsequenzen für die Grundstückseigentümer zu analysieren und zu bewerten. Dies erfolgt zweistufig:</p>		
<p>6</p> <p>In Stufe I (vorliegender Bericht) werden die Gutachten von Dr. Acocella und die Unterlagen zum Bebauungsplan einer fachlichen Analyse unterzogen und auf etwaige methodische Mängel und auf Plausibilität hin untersucht.</p>	Hinweis	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>7 In einer zweiten Stufe hat die GMA eine eigenständige Auswirkungsanalyse zu einer möglichen Umstrukturierung der Grundstücke von real (SO 10.1) und Möbel Kabs (SO 10.2) erarbeitet, die in mehreren Nutzungsvarianten mögliche einzelhändlerische Perspektiven aufzeigen und deren potenzielle Auswirkungen bewerten. Hierfür wurden unter anderem im September/Oktober 2020 eigene Wettbewerbserhebungen durch die GMA im Untersuchungsraum und im November 2020 eine Kundenwohnorterhebung zur empirischen Absicherung der Einzugsgebiete der projektrelevanten Märkte durchgeführt.</p>	<p>Die von der GMA erstellte Stufe II ist im Hinblick auf die Gesamtverträglichkeit des B-Plans nicht relevant. Diese betrachtet einen – im Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigenden - Einzelfall.</p> <p>Das Gutachten Stufe II wurde trotz Rückfragen nicht vorgelegt. Auf Rückfrage bei der Kanzlei wurde explizit mitgeteilt, dass dieses Gutachten Stufe II nicht Gegenstand der Stellungnahme werden soll. Die Inhalte können hier nicht behandelt werden.</p> <p>Ohnehin ist ein einzelfallbezogenes Gutachten für die im Rahmen dieses B-Plans zu lösende Aufgabe - Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens - nicht von Bedeutung: Eine Vielzahl - einzelfallbezogen verträglicher - Ansiedlungen im Ostseepark hat in der Summe zur heutigen, nicht mehr mit den Zielen der Landesplanung vereinbaren Situation geführt, die durch das Anpassungsverlangen für die Zukunft nicht weiter verschärft werden soll.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die vorliegende Konstellation mit derjenigen bei kommunalen Einzelhandelskonzepten vergleichbar: Bei diesen sollen ebenfalls für sich verträgliche, in der Summe aber den Zeilen einer Stadt zuwiderlaufende Ansiedlungen von Einzelhandel vermieden werden.</p> <p>Der oben zitierte Hinweis im Schluss-Gutachten diene einer engen Auslegung dieses Anspruchs: Durch die Festsetzungen des B-Plans ist eine unverträgliche Entwicklung des Ostseeparks unwahrscheinlich.</p> <p>Dies ist Folge der im B-Plan enthaltenen Flexibilisierung gegenüber der von der GMA angeführten ausschließlichen Möglichkeit einer sortimentsweisen Erweiterung um 5% (vgl. zu Ordnungsnummer 10).</p>	<p>Kenntnisnahme der Ausführungen unter den Nr. 7 und 8.</p>
<p>8 Für die Befassung im Rahmen der vorliegenden ersten Stufe der zweistufigen gutachterlichen Stellungnahme standen der GMA neben Angaben des Auftraggebers eigene Grundlagendaten und -angaben, Daten des Statistischen Landesamtes Nord, des Statistischen Bundesamtes sowie der Bundesagentur für Arbeit zur Verfügung. Im September/Oktober 2020 erfolgten des Weiteren eine</p>		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der untersuchungsrelevanten Wettbewerbsbetriebe in Schwentinental und relevanten Umlandstandorten durch die GMA. Weiterhin wurde auf Erkenntnisse, Bewertungen und Informationen aus früheren Studien in der Region sowie dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentinental von BulwienGesa aus dem Jahr 2010 zurückgegriffen.</p> <p>GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg, 21.01.2020 Ell/KOF-aw</p>		
<p>9 <b>Grundlagen</b></p> <p>1. Ausgangslage und Aufgabenstellung</p> <p>Die MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH, München vertritt den Eigentümer von Liegenschaften im schleswig-holsteinischen Ostseepark in Schwentinental vor den Toren der Landeshauptstadt Kiel. Die beiden Grundstücke sind rd. 37.000 m<sup>2</sup> bzw. 5.300 m<sup>2</sup> Grundfläche groß und werden derzeit von einem real-SB-Warenhaus sowie Möbel Kabs genutzt.</p> <p>In Abstimmung mit der Kieler Landesplanungsbehörde beabsichtigt die Stadt Schwentinental basierend auf mehreren Gutachten des Gutachterbüros Dr. Donato Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kerngebiet Ostseepark“, für den die öffentliche Auslegung Anfang Februar 2021 endet. Auch die betreuten Liegenschaften von real (SO 10.1) und Möbel Kabs (SO 10.2) sind Gegenstand des Verfahrens und sollen für den Fall einer späteren Umnutzung sortimentsgenau überplant werden. Das B-Planverfahren soll bis Mitte 2021 abgeschlossen werden.</p>	Hinweis	Kenntnisnahme der Ausführungen zu Nr. 9 und 10.
<p>9a Im Einzelnen sähe die Flächenvorausschau (vorher/nachher) für die beiden Liegenschaften des Auftraggebers wie folgt aus:</p>	<p>In der anschließenden Tabelle gibt die GMA keineswegs eine durch den B-Plan ermöglichte "Flächenvorausschau". Vielmehr beschränkt sich die GMA auf die durch die Festsetzung in Ziff. 1.2.10 ermöglichten Flächen.</p> <p>Wozu diese Wiedergabe der im Rahmen der Offenlage beigefügten tabellarischen Darstellung "Verkaufsflächenzahlen SO1-SO23" dienen soll, wird zunächst nicht klar.</p> <p>Allerdings entspricht dies nicht dem von der GMA selbst dargestellten Auftrag, "die vorliegenden Unterlagen, insbesondere ... die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf im Hinblick auf ihre Konsequenzen für die Grundstückseigentümer zu analysieren und zu bewerten".</p> <p>Für eine solche Analyse - als Grundlage für die Bewertung - wäre es erforderlich gewesen, dem Auftraggeber darzulegen, welche zukünftigen sortimentsbezogenen Nutzungsmöglichkeiten</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<p>ihm durch die vorgesehenen Festsetzungen des B-Plans ermöglicht werden.</p> <p>Eine solche Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Plans insgesamt hätte insbesondere erfordert,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Umnutzungsmöglichkeit der Ziff. 1.1.2.1,</li> <li>• die Randsortimentsregelung mit der in Ziff. 1.1.5.2.3 ermöglichten Umwandlung, die bezogen auf das SO 10.1 für jedes Sortiment, das derzeit noch nicht auf 4% der Verkaufsfläche angeboten wird, eine Erweiterung auf bis zu 4% (entsprechend 362 m<sup>2</sup>) ermöglicht, wenn das bisherige Sortiment zum Randsortiment wird</li> <li>• und auch die Transferregelung der Ziff. 1.1.4 zu berücksichtigen. Nur dann ergibt sich die tatsächlich für die Grundstückseigentümer relevante "Flächenvorausschau".</li> </ul> <p>Im Folgenden sind den Angaben der GMA jeweils die tatsächlich durch den B-Plan ermöglichten künftigen Nutzungen für das SO 10.1 gegenübergestellt.</p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass die insgesamt zulässige Verkaufsfläche - auf Grundlage des Anpassungsverlangens - auf 9.047 m<sup>2</sup> VKF begrenzt ist: Aus diesem Grund kann nicht die Summe der lediglich für die vorhandenen Sortimente und ohne Berücksichtigung der Transferregelung sortimentsweise maximal zulässigen Verkaufsflächen (mehr als 17.000 m<sup>2</sup> VKF) und auch nicht die Summe der sortimentsweise zulässigen Erweiterungen (mehr als 8.450 m<sup>2</sup> VKF) realisiert werden. Allerdings zeigt die Differenz, in welchem Ausmaß allein schon mit den Festsetzungen 1.2.10, 1.1.5.2.3 sowie 1.1.2.1 Flexibilität verbunden ist.</p> <p>Liest man die Festsetzungen des Bebauungsplanrichtig" ergeben sich folgende Nutzungsmöglichkeiten:</p>	

Text Stellungnahme					Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag			Beschlussempfehlung		
10	Sondergebiet 10.1 36.835 m² (real)		Verkaufsfläche in m²		Differenz		künftig zulässig bis zu m²	Erweiterung in m²	in%	Kenntnisnahme
		genehmigt	künftig zu- lässig	in m²	in %					
	Nahrungs-und Genussmittel (ohne Getränke)	4.536	4.763	227	5,0 %	4.763	227	5%		
	Drogerie/Parfümerie	490	515	25	5,1 %	515	25	5%		
	Papier/Büro /Schreibwaren	75	79	4	5,3 %	362	287	382%		
	Pharmazeutika	50	53	3	6,0 %	362	312	624%		
	Schnittblumen/Floristik	25	26	1	4,0 %	362	337	1.347%		
	Zeitungen/Zeitschriften	55	58	3	5,5 %	362	307	558%		
	Bekleidung/Wäsche/Miederwaren	520	546	26	5,0 %	546	26	5%		
	Unterhaltungselektronik/Bild- und Tonträger	205	215	10	4,9 %	362	157	77%		
	Bilder/Rahmen	10	11	1	10,0 %	362	352	3.519%		
	Bücher/Antiquariat	55	58	3	5,5 %	362	307	558%		
	Fahrräder & Zubehör	185	194	9	4,9 %	362	177	96%		
	Geschenkartikel	30	32	2	6,7 %	362	332	1.106%		
	Glas/Porzellan/Keramik	25	26	1	4,0 %	362	337	1.347%		
	Haus/ Heimtex, Betten, Gardinen & Zubehör	140	147	7	5,0 %	362	222	158%		
	Haushaltselektrokleingeräte	200	210	10	5,0 %	362	162	81%		
	Haushaltswaren	540	567	27	5,0 %	567	27	5%		
	Kommunikationselektronik/Computer	150	158	8	5,3 %	362	212	141%		
	Schuhe/Lederwaren	240	252	12	5,0 %	362	122	51%		
	Spielwaren, Bastelartikel/Hobbybedarf	420	441	21	5,0 %	441	21	5%		
	Sportartikel/Sportgroßgeräte	75	79	4	5,3 %	362	287	382%		
	Baustoffe/Bauelemente	45	47	2	4,4 %	1.047	1.002	2.227%		
	Freilandpflanzen/Gartenbedarf	300	315	15	5,0 %	1.115	815	272%		
	Haushaltselektrogroßgeräte	30	32	2	6,7 %	232	202	672%		
	Kfz-Teile und Zubehör	150	158	8	5,3 %	358	208	138%		
	Möbel (inkl. Küchen, Bad- und Gartenmöbel)	65	68	3	4,6 %	2.068	2.003	3.082%		
	Summe	8.616	9.050 <sup>1</sup>	434	5,0 %	9.047	431	5%		
	Sondergebiet 10.2 5.213 (MöbelKabs)					Bei den jeweils dargestellten Umwandlungsmöglichkeiten (künftig zulässig: bis zu 362 m²) ist allerdings zu berücksichtigen, dass hierdurch aus einem Hauptsortiment ein Randsortiment wird - und diese nach Festsetzung 1.1.5.2.1 insgesamt auf 10% beschränkt sind (entsprechend 905 m² VKF).				
		genehmigt	künftig zu- lässig	in m²	in %					
	Möbel (inkl. Küchen, Bad- und Gartenmöbel)	3.870	4.064	194	5,0 %					
	Summe	3.870	4.064	194	5,0 %					
Fußnote 1: Abweichend von dem rechnerischen Ergebnis der zulässigen Größenordnung bei Summation über die Sortimente sieht der B-Planentwurf max. 9.047 m² VK, also 3 m² VK weniger vor. Quelle: Verkaufsflächen und VKZ aktualisierte Ausgabe (Basis LandCad-Daten) mit Umnutzungswerten B-Sortimente vom 18.11.2020 sowie eigene Berechnungen.					Zur Fußnote 1 ist anzumerken, dass die GMA offensichtlich die mit den Festsetzungen verbundene Flexibilität grundsätzlich nicht erkannt hat: Die Gesamtverkaufsfläche darf entsprechend der Vorgabe des Anpassungsverlangens 9.047 m² nicht übersteigen - unabhängig davon, welche Verkaufsflächen in den einzelnen Sortimenten zulässig sind. Nur ermöglicht der B-Plan nicht nur eine Flexibilität in Höhe der von					

Fußnote 1: Abweichend von dem rechnerischen Ergebnis der zulässigen Größenordnung bei Summation über die Sortimente sieht der B-Planentwurf max. 9.047 m² VK, also 3 m² VK weniger vor.  
Quelle: Verkaufsflächen und VKZ aktualisierte Ausgabe (Basis LandCad-Daten) mit Umnutzungswerten B-Sortimente vom 18.11.2020 sowie eigene Berechnungen.

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<p>der GMA angegebenen 3 m<sup>2</sup> VKF, sondern in wesentlich höherem Ausmaß: Die oben dargestellten sortimentsweise maximal zulässigen Verkaufsflächen addieren sich theoretisch auf mehr als 17.000 m<sup>2</sup> VKF. Die Differenz zu den maximal zulässigen 9.047 m<sup>2</sup> repräsentieren die Flexibilität dieses Bebauungsplanes!</p> <p>Dabei ist in den obigen Zahlen nicht berücksichtigt, dass unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in den <u>bislang noch nicht vorhandenen nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten</u> (unterer Bereich unter dem Strich) durch die Festsetzung 1.1.2.1 auch ohne weiteren gutachterlichen Nachweis Umnutzungen ermöglicht werden,</li> <li>• in <u>sämtlichen nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten</u> bei gutachterlichem Nachweis auch Umnutzungen in größerem Umfang ermöglicht werden,</li> <li>• in den <u>bislang noch nicht vorhandenen auswirkungsrelevanten Sortimenten</u> (oberer Bereich über dem Strich) durch die Festsetzung 1.1.5 diese jeweils auf bis zu 362 m<sup>2</sup> VKF als Randsortimente ermöglicht werden,</li> <li>• durch die Festsetzung 1.1.4 insbesondere bei den auswirkungsrelevanten Sortimenten sogar Erweiterungen auch der Gesamtverkaufsfläche um bis zu 800 m<sup>2</sup> VKF ermöglicht werden.</li> </ul> <p><b>Die Gegenüberstellung zeigt, dass die GMA ihre gesamten Ausführungen auf einer falschen Grundlage aufbaut. Die GMA hat eine unrichtige Darstellung erstellt, welche Einzelhandelsnutzungen der B-Plan in welchem Umfang auf dem Grundstück ihres Auftraggebers künftig ermöglicht.</b></p> <p>Dieser Fehler überrascht umso mehr, als Bestandteil der Offenlage auch Erläuterungen waren, in denen explizit für das SO 10.1</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	verdeutlicht wurde, welche Nachnutzungsmöglichkeiten bestehen.	
<p>11 Die Zahlen der genehmigten und künftig zulässigen Verkaufsflächen in der voranstehende Tabelle wurden den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Unterlagen entnommen; sie stammen aus dem Dokument „B 69 – Tabelle Verkaufsflächenzahlen“. Dieses zeigt die Verkaufsflächen nach Sortimenten auf, wie sie sich zum Zeitpunkt der Standortbesichtigungen durch Dr. Acocella im Mai 2018 bei real und Möbel Kabs darstellten. Dabei ist der Begriff der genehmigten Verkaufsfläche zumindest für real irreführend – die Baugenehmigung lässt ein Warenhaus ohne Verkaufsflächenbegrenzung nach Sortimenten zu, der Flächennutzungsplan stellt ein Einkaufszentrum dar. <sup>1</sup> Insofern handelt es sich nicht um genehmigte Verkaufsflächen sondern tatsächlich genutzte Verkaufsflächen.</p> <p>1: Die erstmalige Baugenehmigung aus dem Jahr 1973 genehmigt ein Geschäftshaus (laut Baubeschreibung SB-Warenhaus), der rechtsgültige Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Ralsdorf stellt die Fläche von real als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dar (siehe Entwurf Begründung mit Umweltbericht vom 25.11.2020)</p>	<p>Das Anpassungsverlangen gibt zunächst vor, dass zentrenrelevanter Einzelhandel im Ostseepark grundsätzlich ausgeschlossen werden soll (vgl. hierzu und zum Folgenden jeweils Kap. 2.1 in den Untersuchungen Büro Dr. Acocella). Im Zusammenhang mit bestandsbezogenen Ausnahmen und geringfügigen Arrondierungen wird klargestellt, <i>„dass sich entsprechende Regelungen nur auf die <u>genehmigte tatsächlich und aktuell noch ausgeübte Nutzung</u> beziehen können“</i> (Schluss-Gutachten, S. 5).</p> <p>Die Kritik der GMA ist damit gegen das Anpassungsverlangen gerichtet - dessen Rechtmäßigkeit durch ein rechtskräftiges Urteil festgestellt ist.</p>	<p>Kenntnisnahme, Zurückweisung der Anregungen zu den Nr. 11-15.</p>
<p>12 Wie die von GMA ermittelten Verkaufsflächendifferenzen aufzeigen, sollen pauschal für jedes vorhandene Sortiment 5 % zusätzlicher Verkaufsfläche im Rahmen der B-Plan-Festsetzungen zugelassen werden; Abweichungen in der letzten Spalte „in %“ sind auf die Rundungen der Quadratmeterzahlen im Kleinstbereich zurückzuführen. Damit folgt der Bebauungsplan pauschal den Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens aus 2014 <sup>2</sup>.</p> <p>2: siehe Entwurf Begründung mit Umweltbericht vom 25.11.2020, S. 1-2</p>	<p>Diese Ausführungen sind nach den obigen Darlegungen unrichtig.</p> <p>Der B-Plan zur Umsetzung des (gerichtlich bestätigten) landesplanerischen Anpassungsverlangens musste diesem folgen.</p>	
<p>13 Durch den vollzogenen Verkauf von real stellt sich der Eigentümergegenstand die Fragen, ob die geplanten sortimentspezifischen Festsetzungen noch späterhin vermarktfähig sind und für die beiden Grundstücke dann noch hinreichend Flexibilität für perspektivisch erforderliche Modifikationen in der Flächenkonfiguration und Sortimentsstruktur besteht. Konkret wird die Beantwortung folgender Fragestellungen erwartet:</p>	<p>Der B-Plan ermöglicht wie dargelegt eine enorme Flexibilität. Nur hat die GMA diese offensichtlich nicht erkannt.</p>	
<p>14</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Inwiefern sind die in den Grundlagenstudien von Dr. Acocella getroffenen Annahmen und Berechnungen, die die Grundlagen für die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs darstellen, nachvollziehbar und stichhaltig?</li> </ul>	<p>Hinweis</p>	
<p>15</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sind die in den Studien von Dr. Acocella ermittelten Ergebnisse nachvollziehbar in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wiedergegeben?</li> </ul>	<p>Hinweis</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>16</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bieten die vorgesehenen textlichen Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes (Stand 24.11.2020) für die beiden Schwentinentaler MEAG-Grundstücke marktseitig Spielraum für nachfragegerechte Losgrößen? Wenn nein, in welcher Form bzw. in welchen Sortimenten wäre dies der Fall?</li> </ul>	<p>Diese Frage kann nach dem Vorstehenden von der GMA nicht beantwortet werden, da sie die durch den B-Plan ermöglichte Flexibilität nicht erkannt hat.</p>	<p>Kenntnisnahme, Zurückweisung der Anregungen zu den Nr. 16-20.</p>
<p>17</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Besteht für die MEAG im Hinblick auf eine perspektivisch erforderliche Modifikation der Sortimentsstruktur der beiden Grundstücke noch genügend Flächenflexibilität?</li> </ul>	<p>siehe vorstehend</p>	
<p>18</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Welche Nachverwertungsansätze wären für die beiden Liegenschaften unabhängig von den angestrebten planerischen Festsetzungen grundsätzlich denkbar?</li> </ul>	<p>Die Darstellung grundsätzlich denkbarer Nutzungen für die MEAG-Grundstücke war nicht Aufgabe der Untersuchung des Büros Dr. A-cocella. Entscheidend ist, ob grundsätzlich denkbare Nutzungen zu den Vorgaben des Anpassungsverlangens passen.</p>	
<p>19</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bestünde eine sortimentspezifische Verträglichkeit dieser Nachwertungsansätze mit den bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Region? Basierend auf einer Abstimmung des Leistungsprogrammes zwischen der MEAG und der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ist die nachfolgende Analyse zweistufig aufgebaut. In Konsultation der involvierten Rechtsanwaltskanzlei werden in einer ersten Stufe eine Plausibilitätsprüfung der den B-Planfestsetzungen zugrunde liegenden Gutachten und Annahmen durchgeführt und die Übertragung der Ergebnisse in den B-Plan-Entwurf bewertet. Zur Erarbeitung der vorliegenden ersten Stufe der gutachterlichen Stellungnahme wurde im September/Oktober 2020 eine intensive Begehung des Schwentinentaler Objektes (Mieter real/Möbel Kabs) vorgenommen sowie die Einzelhandelsszene in der schleswig-holsteinischen Stadt Schwentinental und den umliegenden Städten/Gemeinden vor Ort in Augenschein genommen und erhoben.</li> </ul>	<p>Diese Fragestellung (Einzelfall) ist im Hinblick auf die im Rahmen dieses B-Plans zu lösende Aufgabe - Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens - nicht von Bedeutung: Eine Vielzahl - einzelfallbezogen verträglicher - Ansiedlungen im Ostseepark hat in der Summe zur heutigen, nicht mehr mit den Zielen der Landesplanung vereinbaren Situation geführt, die durch das Anpassungsverlangen für die Zukunft nicht weiter verschärft werden soll. Vor diesem Hintergrund ist die vorliegende Konstellation mit derjenigen bei kommunalen Einzelhandelskonzepten vergleichbar: Bei diesen sollen ebenfalls im Einzelfall verträgliche, in der Summe aber zu einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung führen können, verhindert werden.</p>	
<p>20</p> <p>2. Grundsätzliche Einschätzungen zu den Verträglichkeitsanalysen, den B-Plan-Festsetzungen und den Konsequenzen für die Untersuchungsstandorte Üblicherweise wird in einer Auswirkungsanalyse zur Vorbereitung der Bauleitplanung für großflächige Einzelhandelsbetriebe ein konkretes Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept im Hinblick auf seine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung des betreffenden Bundeslandes und der Übereinstimmung mit § 11 Abs. 3 BauNVO geprüft. Dies ist im vorliegenden Vorgang nicht der Fall, da die Bauleitplanung der Umsetzung eines landesplanerischen Anpassungsverlangens dient, in dem bereits eine maximale</p>	<p>Bedauerlicherweise zitiert die GMA nicht die vollständigen Titel: Diese beginnen jeweils mit "Bauleitplanverfahren für den Kernbereich des 'Ostseepark Schwentinental' zur Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens" und machen damit deutlich, was deren Aufgabe ist.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>Verkaufsflächenausweitung von 5 % der Verkaufsflächen im Ostseepark Schwentimental vorgegeben wird.</p> <p>Das Büro Dr. Acocella hat hierzu zwei Verträglichkeitsuntersuchungen vorgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch möglichen Erweiterungen im Ostseepark Schwentimental (vom 25.02.2019 Endbericht) sowie</li> <li>• Verträglichkeitsuntersuchung für die nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 69 "Kernbereich Ostseepark" möglichen Erweiterungen im Ostseepark Schwentimental" (vom 16.11.2020 – Schluss-Gutachten),</li> </ul> <p>die im Folgenden als Endbericht bzw. Schluss-Gutachten bezeichnet werden.</p>		
<p>21 Wie dem Gutachten von Dr. Acocella zu entnehmen ist, umfasste die ursprüngliche Aufgabenstellung an das Gutachterbüro, regional verträgliche Größenordnungen zur Verkaufsflächenenerweiterung nach Sortimenten zu ermitteln, um das landesplanerische Anpassungsverlangen umzusetzen.</p>	Hinweis	Kenntnisnahme
<p>22 In diesem Zuge wurde auch geprüft, ob solche regionalverträglichen Größenordnungen mit den Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens von max. 5 % zusätzlicher Verkaufsfläche je Sortiment übereinstimmen, vgl. siehe Schluss-Gutachten Dr. Acocella, S. 2.</p>	<p>Wie die weiteren Ausführungen der GMA zeigen, hat die GMA die Aufgabenstellung dennoch verkannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgabe der Verträglichkeitsuntersuchung war es nicht, zu untersuchen, ob <u>über das Anpassungsverlangen hinaus weitere</u> verträgliche <u>Erweiterungen</u> erfolgen könnten: Dann wäre es nicht um die Umsetzung, sondern die Aufweichung des Anpassungsverlangens gegangen.</li> <li>• Das durch Urteil bestätigte Anpassungsverlangen war hingegen eine Vorgabe für die Untersuchung. Aufgabe war es deshalb zu untersuchen, ob <u>über das Anpassungsverlangen hinaus</u> weitere Beschränkungen der Erweiterungen erfolgen müssen um eine Verträglichkeit im Sinne des § 2 (2) BauGB zu gewährleisten.</li> </ul> <p>Dieses Verkennen der Aufgabenstellung hat weitreichende Folgen für die Beurteilung der GMA-Stellungnahme, wie sich im Folgenden zeigen wird.</p>	Kenntnisnahme, Zurückweisung der Anregungen zu den Nr. 22 und 23.
<p>23 Dabei hat sich herausgestellt, dass in allen geprüften Sortimenten auch deutlich größere Verkaufsflächenenerweiterungen gegenüber dem aktuellen Bestand/der aktuell genehmigten Bestandssituation regionalverträglich wären, siehe Schluss-Gutachten Dr. Acocella, S. 61 ff., Endbericht Dr. Acocella, S. 43 ff.</p>	<p>Tatsächlich steht an der von der GMA angegebenen Stelle im Schluss-Gutachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• "Die entsprechend dem Anpassungsverlangen sowie den Festsetzungen im B-Plan</li> </ul>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<p><i>mögliche sortimentsweise Erweiterung um 5% ist in allen Sortimentsbereichen verträglich. ...</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>In jedem Fall sind im <u>Bereich der auswirkungsrelevanten Sortimente</u> darüber hinaus die bestandsgeschützten ungenutzten Genehmigungen (inkl. Erweiterung rd. 1.225 m<sup>2</sup> VKF; vgl. Kap. 5.2) sowie die möglichen Randsortimente (inkl. Erweiterung maximal bis zu rd. 9.960 m<sup>2</sup> VKF; vgl. Kap. 5.4.4.2, d.h. zusammen maximal rd. 11.275 m<sup>2</sup> VKF) verträglich realisierbar: Die nach einer Erweiterung um je 5% verbleibende verträgliche Erweiterungsfläche beträgt (ohne Teppiche/ Bodenbeläge, bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente und Möbel) mehr als 13.000 m<sup>2</sup> VKF.</i></li> </ul> <p><i>Diese Größe zeigt auch, in welchem Umfang im B-Plan ein Flexibilisierungsansatz verfolgt werden kann." (Schluss-Gutachten, S. 62, Hervorhebung im Original)</i></p> <p>Hieraus ergibt sich, dass bei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realisierung der Erweiterungen um jeweils 5% (rd. 2.595 m<sup>2</sup> VKF , vgl. hierzu und zu im Folgenden angegebenen Werten Schluss-Gutachten S. 36.),</li> <li>• Nutzung der bestandsgeschützten ungenutzten Genehmigungen (rd. 1.225 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>• sowie der möglichen Randsortimente (rd. 9.960 m<sup>2</sup>)</li> </ul> <p>noch ein theoretisches "unverbrauchtes" verträgliches Potenzial von weniger als 2.350 m<sup>2</sup> VKF verbleiben würde. Dies entspricht gut 2% der künftig zulässigen Maximalfläche des Ostseeparks. Bezogen auf die im SO 10.1 künftig zulässige Verkaufsfläche entspricht dies rd. 210 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dabei handelt es sich eher nicht um <i>"deutlich größere Verkaufsflächenerweiterungen"</i>.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>23a Als pauschale Maßstäbe dienten bei den sog. auswirkungsrelevanten Sortimenten (im Endbericht aus 2019 als immer bzw. teils zentrenrelevanten Sortimenten bezeichnet) max. 7 % Umsatzumverteilung in den untersuchten Städten und Standortlagen und max. 10 % Umsatzumverteilung in den sog. nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten (im Endbericht aus 2019 als nie zentrenrelevanten Sortimenten bezeichnet).</p>	<p>In der Tat unterscheidet die ursprüngliche Untersuchung zwischen immer, teils und nie zentrenrelevanten Sortimenten. Auf Grundlage dieser Untersuchung wurden die Festsetzungen des B-Plans entwickelt. Im Schluss-Gutachten ist entsprechend der Differenzierung der Sortimentsliste Ostseepark (Festsetzung Ziff. 1.1.6) zwischen auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten unterschieden.</p> <p>Eine Orientierung an prozentualen Umverteilungen ist Standard bei Verträglichkeitsuntersuchungen.</p>	<p>Kenntnisnahme, Zurückweisung der Anregungen zu den Nr. 23a-25.</p>
<p>24 Eine wesentliche Fragestellung hierzu hat Dr. Acocella im Endbericht aus 2019 bereits aufgeworfen: Wie wären die über die max. 5 % zusätzlicher Verkaufsfläche regional verträglichen Verkaufsflächen auf die einzelnen Standorte bzw. Betriebe im Ostseepark zu verteilen. Im Endbericht hat Dr. Acocella darauf hingewiesen, dass diese Fragestellung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu beantworten wäre. Es wird grundsätzlich auf einen Flexibilisierungsansatz im Sinne eines Verkaufsflächenpools verwiesen, siehe Endbericht Dr. Acocella, S. 45. Aufgrund dieser ursprünglichen Aufgabenstellung und den ermittelten regional verträglichen Verkaufsflächengrößen kann davon ausgegangen werden, dass Stadt Schwentinental und der Gutachter der Meinung waren, auch größere Verkaufsflächenerweiterungen als im landesplanerischen Anpassungsverlangen vorgegeben, wären realistisch. Der Bebauungsplanentwurf umfasst jedoch weiterhin pauschal eine maximale Verkaufsflächenerweiterung um 5 %, siehe Endbericht Dr. Acocella, S. 43.</p>	<p>Wie bereits dargelegt, ermöglichen die Festsetzungen des B-Plans - die zum Zeitpunkt der Erstellung der ursprünglichen Untersuchung noch nicht vorlagen - eine erhebliche Flexibilität.</p> <p>Auch hier verkennt die GMA die Aufgabe der Verträglichkeitsuntersuchung: Welche Erweiterungen im Ostseepark <i>realistisch</i> sind, war nicht zu untersuchen. Wären größere Erweiterungen nicht realistisch, so bedürfte es des Anpassungsverlangens gar nicht.</p> <p>Nicht einmal, wenn "realistisch" durch "regionalverträglich" ersetzt würde, war dies Aufgabe der Verträglichkeitsuntersuchung. Entscheidend war allein, ob die durch das Anpassungsverlangen sowie den B-Plan ermöglichten Erweiterungen regionalverträglich sind - nicht ob darüber hinausgehende Erweiterungen ebenfalls noch regionalverträglich wären. An dieser Fragestellung musste sich im Übrigen der verfolgte worst-case-Ansatz orientieren.</p>	
<p>25 Im Schluss-Gutachten weist Dr. Acocella darauf hin, dass eine konkrete Aufteilung dieser zusätzlichen, regional verträglichen Verkaufsflächen auf die einzelnen Betriebe im Ostseepark rechtssicher nicht möglich sei, da ansonsten ein „Windhundrennen“ erfolgen würde. Er sieht jedoch eine ausreichende Flexibilisierung gegeben, da eine über die 5 % hinausgehende Erweiterung bei auswirkungsrelevanten Sortimenten durch die Randsortimentsregelung des Bebauungsplans ermöglicht würde.</p>	<p>Die Rechtsprechung hat „Windhundrennen“ im Rahmen von Bebauungsplanfestsetzungen für unzulässig erachtet.</p> <p>Während die GMA ausschließlich auf die durch das Anpassungsverlangen ermöglichte Erweiterung um 5% abstellt, wurde in den Untersuchungen des Büros Dr. Acocella in einem ausführlichen Kapitel (Kap. 5 in beiden</p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		Untersuchungen) dargestellt, welche Erweiterungen gegenüber dem tatsächlich vorhandenen Bestand darüber hinaus in Einklang mit dem Anpassungsverlangen möglich wären (Leerstände, bislang nicht genutzte genehmigten Verkaufsflächen, Randsortimente). Mit diesem Themenbereich befasst sich die GMA jedoch nicht.	
	<p>Demnach können Betriebe mit auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten auch sog. auswirkungsrelevante Randsortimente in einer Größenordnung von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs aufnehmen.</p> <p>Daraus ermittelt Dr. Acocella, dass auch bei auswirkungsrelevanten Sortimenten mehr als 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zusätzlich im Ostseepark Schwentinental möglich wäre. Diese Konstellation ergäbe sich, wenn alle Betriebe im Ostseepark die zulässige max. 10 % Verkaufsfläche pro Betrieb für auswirkungsrelevante Sortimente ausschöpfen würden,</p> <p>(siehe Schluss-Gutachten Dr. Acocella, S. 88. Die Formulierung von Dr. Acocella bezieht sich auf 10 % auswirkungsrelevanter „Sortimente“, tatsächlich ermöglicht der B-Plan jedoch max. 10 % auswirkungsrelevanter „Randsortimente“ bei Betrieben mit auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten d, h, es müsste sich um komplett neue, bisher noch nicht geführte oder genehmigte Sortimente in diesem Betrieb handeln).</p>	<p>Die Randsortimentsregelung des B-Plans ermöglicht auswirkungsrelevante Randsortimente nicht nur in Betrieben mit auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten (Ziff. 1.1.5.2), sondern auch in Betrieben mit nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten (Ziff. 1.1.5.3).</p> <p>Wenn 10% der künftig maximal im Ostseepark zulässigen Gesamtverkaufsfläche mit auswirkungsrelevanten Randsortimenten belegt würden, ergeben sich diese mehr als 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.</p> <p>Die nebenstehende Klammerbemerkung der GMA erkennt einmal mehr die in Ziff. 1.1.5.2.3 ermöglichte Umwandlung: Die Aussage der GMA "es müsste sich um komplett neue, bisher noch nicht geführte oder genehmigte Sortimente in diesem Betrieb handeln" ist unrichtig.</p>	
26	<p>Dem ist aus Gutachtersicht jedoch zu widersprechen. Die Begrifflichkeiten im Bebauungsplan des Ostseeparks Schwentinental beschränken die Definition des sog. Randsortiments erheblich. Anders als bei der oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung, die Randsortimente in einer inhaltlichen Verbindung mit dem Kernsortiment eines Betriebs in eindeutig untergeordneter Größe sieht,</p> <p>sind Randsortimente im Sinne des Bebauungsplans Ostseepark Schwentinental nur solche Sortimente, die bislang von einem Betrieb gar nicht geführt werden, alle bereits geführten Sortimente werden dem Hauptsortiment zugeordnet. Damit werden Mehrbranchenbetriebe, wie z. B. SB-Warenhäuser, die bereits heute eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente auf kleinen Verkaufsflächen führen, benachteiligt. Betriebsformen mit einem oder nur wenigen Hauptsortimenten gegenüber klar benachteiligt. Auch stellt sich die Frage, welche Realitätsnähe eine solche Interpretation der Spielräume besitzt, wenn klar ist, dass bestimmte Betriebstypen (z. B. Lebensmitteldiscounter) zur Verbesserung ihrer Leistungsfähigkeit und zur Modernisierung ihrer Betriebe gar kein Interesse haben, zusätzliche Sortimente aufzunehmen, sondern ihre bestehenden Sortimente verkaufsflächenseitig zu erweitern</p>	<p>Bezüglich des Auftraggebers der GMA ist anzumerken, dass durch den Verzicht auf die Forderung eines Bezugs der Randsortimente zum Hauptsortiment bei auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten eine Besserstellung im Vergleich zur angeführten Rechtsprechung erreicht wird</p> <p>Die <i>"eindeutig untergeordnete Größenordnung"</i> gibt der B-Plan durch die Begrenzung auf 10% vor.</p> <p>Die Behauptung der GMA, Randsortimente im Sinne des Bebauungsplans Ostseepark Schwentinental seien <i>"nur solche Sortimente, die bislang von einem Betrieb gar nicht geführt</i></p>	Kenntnisnahme, Zurückweisung der Anregungen zu den Nr. 26-29.

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<p>werden“ ignoriert die Umwandlungsmöglichkeit, die die Festsetzung 1.1.5.2.3 ermöglicht. Diese wurde gerade deshalb getroffen, um die von der GMA - in Verkennung der Festsetzungen des B-Plans - behauptete Benachteiligung von Mehrbranchenbetrieben zu vermeiden. Somit ist auf die angebliche Bevorteilung von Lebensmitteldiscountern nicht gegeben.</p>	
<p>27</p> <p>Somit wird einem Betrieb wie dem SB-Warenhaus real, das in den kommenden Jahren durch den Verkauf von real bzw. auch die absehbare Umstrukturierung eher verkleinert wird, keine Modernisierungsmöglichkeit gegeben. Potenzielle Verkaufsflächenenerweiterungen auf Einzelsortimentebene, wie z. B. ein zusätzlicher Quadratmeter bei Schnittblumen/Floristik, Bilder und Rahmen u. Ä., helfen hier nicht weiter, sondern stellen eine klare baurechtliche Begrenzung der eigentlich vorliegenden Genehmigungssituation dar.</p>	<p>Nach dem Vorstehenden trifft dies nicht zu.</p> <p>Wenn das real-SB-Warenhaus <i>„eher verkleinert“</i> wird, wäre eine Umstrukturierung zum einen erst dann unzulässig, wenn die oben (zu Ordnungsnummer 10) dargestellten sortimentsweisen Obergrenzen überschritten werden sollen. „Schnittblumen/ Floristik“ und „Bilder/ Rahmen“ sind dabei jeweils auf bis zu 362 m² VKF zulässig: Es geht nicht um <i>einen zusätzlichen Quadratmeter</i>.</p> <p>Darüber hinaus entsteht bei einer Verkleinerung für die Eigentümer die ausnahmsweise Möglichkeit, nicht mehr benötigte Verkaufsfläche an Eigentümer in anderen Sondergebieten zu transferieren (Festsetzung 1.1.4).</p>	
<p>28</p> <p>Diese voranstehenden Ausführungen zeigen die beiden grundsätzliche Problemfelder des Vorgangs auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wie kann eine Gleichbehandlung aller Eigentümer im Ostseepark im Rahmen einer planerischen Steuerung des gesamten Standortbereichs erfolgen? Hier hat man sich für die 5%-Regel entschieden, die jedoch nicht zwangsläufig zu einer Gleichbehandlung gleicher Betriebstypen führt. So kann ein beispielsweise ein Lebensmitteldiscounter mit derzeit 900 m² Verkaufsfläche nur auf 945 m² erweitern und wird daher stets im Nachteil gegenüber einem Lebensmitteldiscounter stehen, der aktuell bereits 1.200 m² Verkaufsfläche aufweist und nun auf 1.260 m² erweitern darf.</li> </ul>	<p>Der Gleichbehandlung von Betrieben im Ostseepark hat der B-Plan in erheblichem Maß Rechnung getragen - u.a. durch die - von der GMA nicht berücksichtigte - Ermöglichung von Umwandlungen.</p> <p>Die unterschiedlichen Betriebsgrößen ergeben sich aus dem Bestand, der Ausgangspunkt für die Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens durch den Bebauungsplan ist.</p>	
<p>29</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Auch die Frage nach den 5 % maximaler Verkaufsflächenenerweiterung fraglich. Wieso gerade dieser Wert und nicht ein anderer, auch höherer. Die Berechnungen zur Ermittlungen einer maximalen Erweiterungsfläche bei regionaler Verträglichkeit (gerade noch regional verträglich) hat aufgezeigt, dass hier deutlich größere Spielräume möglich sind, die eine stärkere Flexibilisierung erlauben würden.</li> </ul>	<p>Diese Frage ergibt sich ausschließlich aus der Verkennung der Aufgabenstellung der Verträglichkeitsuntersuchung durch die GMA.</p> <p>Die Frage, ob eine Erweiterung um 5% oder mehr oder weniger ermöglicht wird, hat sich nicht gestellt: Das Anpassungsverlangen hat diesen Wert für eine ausnahmsweise Erweiterung vorgegeben.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>30 Systemisch fehlerhaft ist daher die Vorgehensweise des Büro Dr. Acocella und die Festsetzungen des B-Planentwurfs in Bezug auf Schwentinental bei der Zugrundelegung der Bestandsaufnahme als Flächenbasis des sortimentspezifischen Einzelhandelsbestandes für das Gutachten. Nicht die vom Gutachter im Mai aufgenommen Bestandsflächen sind entscheidend, sondern was in der Baugenehmigung bzw. dem B-Plan steht. Da für die Grundstücke des Mandanten (Flurstücke 22/240 und 22/242) kein B-Plan vorliegt, handelt es sich bei den Grundstücken um unbeplante Innenbereiche, die zunächst nach § 34 BauGB zu genehmigen/nicht genehmigen sind.</p>	<p>Die GMA erkennt einmal mehr die Vorgabe des Anpassungsverlangens, an der genehmigten tatsächlich und aktuell noch ausgeübten Nutzung anzusetzen</p> <p>Es gilt zurzeit eine Veränderungssperre.</p> <p>Somit sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Bauleitplanung B 69 „Kernbereich Ostseepark“ für eine Beurteilung von Baugesuchen bindend.</p>	<p>Kenntnisnahme, Zurückweisung der Anregungen zu den Nr. 30 und 31</p>
<p>31 Gemäß Bestandsverzeichnis zur Baugenehmigung des Landrates des Landkreises Plön vom 13.09.1999 sind für den Schwentinentaler real,-Markt (inkl. Getränkemarkt, ohne Untermieter) über 8.466,65 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zzgl. Shops) ohne Sortimentsbeschränkung genehmigt. Im Entwurf zur Begründung des B-Plans wird wie folgt zu real formuliert: „In der Ausweisung des geltenden F-Planes ist der real,-Markt bereits als „Einkaufszentrum“<sup>9</sup> benannt“. Der vorgelegte B-Planentwurf sieht perspektivisch eine Festsetzung von rd. 9.047 m<sup>2</sup> VK vor. Strukturmerkmale praktisch jedes Einkaufszentrums in Deutschland sind die Kleinteiligkeit der Geschäftseinheiten, wechselnde Sortimente, Anbieter und verschiedene Sortimentsangebote in unterschiedlicher Breite und Tiefe.</p> <p>Die bisherigen Festsetzungen im B-Plan-Entwurf lassen somit kein Einkaufszentrum mehr zu.</p> <p>Ein Einkaufszentrum wird wie folgt definiert (siehe Institut für Handelsforschung: Katalog E – Definitionen zu Handel und Distribution, Januar 2006, 5. Ausgabe, S. 77 f.): „Ein Einkaufszentrum (engl. Shoppingcenter, auch als Mall bezeichnet) ist eine im Zeitablauf gewachsene (dann auch als Geschäftszentrum bezeichnet) oder als Einheit geplante Ansammlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, die als zusammengehörig empfunden werden. Die als Einheit geplanten Einkaufszentren können in Wohn-, Gewerbe- oder Mischgebieten oder am Rande und außerhalb von Wohngebieten bzw. an sonstigen Standorten errichtet sein. Einheitlich geplante Einkaufszentren mit Nutzung vorhandener Frequenzen im Innenstadtbereich sind große überdachte Gebäudekomplexe, Passagen und Galerien oder offene Ladenstraßen. Bei Erweiterung von Wohn- und Gewerbegebieten bzw. bei Stadtsanierungen werden Einkaufszentren als Teil eines Gesamtkomplexes geschaffen. Einheitlich geplante Einkaufszentren mit Schaffung eigener Frequenz und starker Autokundenorientierung an nicht innerstädtischen Standorten weisen eine breite Mischung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (z. B. Gaststätten, Kreditinstitute, Reisebüros, Kinos) auf. Leitbetriebe (Magnetten) sind Warenhäuser, Kaufhäuser oder SB-Warenhäuser wie auch große Fachgeschäfte und Fachmärkte. Die Eigentümer und Träger geplanter Einkaufszentren sind bestrebt, das äußere Erscheinungsbild (Corporate Design) und die Marketingstrategie durch</p>	<p>Die von der GMA angegebene genehmigte Verkaufsfläche für den real-Markt entspricht der Größe, die bei der Bestandserhebung berücksichtigt wurde.</p> <p>Die vorgesehene Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche basiert auf dem Anpassungsverlangen (Vorgabe!)</p> <p>Die Aussage, dass der B-Plan-Entwurf kein Einkaufszentrum mehr zulässt ist unrichtig: Diese Einschätzung der GMA basiert auf der mangelnden Wahrnehmung der Festsetzungen des B-Plans in Gänze (vgl. oben zu Ordnungsnummer 10).</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>ein zentrales Management (Center Management) zu gestalten, die folgende Aufgaben obliegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Auswahl von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für das Zentrum</li> <li>• die interne Standortzuordnung</li> <li>• die Marketingmaßnahmen für das gesamte Zentrum</li> <li>• die Koordination von Gemeinschaftsaufgaben (Bewachung, Reinigung, Pflege der Außenanlagen) und Durchführung gemeinsamen Veranstaltungen im Zentrum,</li> <li>• die Erleichterungen für den ruhenden und den fließenden Verkehr, so Parkleitsysteme, Kurzzeitparkplätze, Straßenentlastung vom Güterverkehr durch gebündelte Anordnung</li> </ul> <p>In gewachsenen Zentren werden diese Aufgaben zunehmend an die neuen Institutionen für Stadtmarketing und Stadtmanagement übertragen.“</p>		
<p>32 Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass die Begrifflichkeiten in den Festsetzungen der Sortimente im Bebauungsplan, die der sog. Sortimentsliste Ostseepark Schwentinental entsprechen, nicht mit den von Dr. Acocella geprüften Sortimentsgruppen übereinstimmen. Dr. Acocella hat zusammengefasste Warengruppen untersucht, z. B. Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, während die Festsetzung im Bebauungsplan diese Sortimente noch einmal aufsplitten und dem jeweiligen Sortiment nur max. 5 % Verkaufsflächenzuwachs genehmigt. Hier stellt sich die Frage, ob die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Verträglichkeitsuntersuchung und die Ergebnisse im Bebauungsplan wirklich übereinstimmen.</p>	<p>Zum Unterschied zwischen in der Sortimentsliste Ostseepark aufgeführten Sortimenten und Sortimentsgruppen in der Verträglichkeitsuntersuchung ist anzumerken, dass dies regelmäßig vorzufindenden Konstellationen entspricht: Ortsspezifische Sortimentslisten differenzieren wesentlich stärker als es in Sortimentsgruppen zum Ausdruck kommt, für die zugrunde gelegte Daten v.a. zur Kaufkraft vorliegen - worauf explizit hingewiesen wurde (Schluss-Gutachten, S. 30).</p> <p>Auch Auswirkungsanalysen der GMA untersuchen regelmäßig Sortimentsgruppen.</p> <p>Der Auftraggeber der GMA hätte allerdings erwarten können, dass die GMA ihn darauf hinweist, dass diese detaillierten sortimentsbezogenen Festsetzungen im Vergleich zur Alternative einer Festsetzung von Sortimentsgruppen für die Grundstückseigentümer vorteilhafter sind. So könnten im SO 10.1 beispielsweise nicht Fahrräder/ Zubehör und Sportartikel auf jeweils bis zu 362 m<sup>2</sup> VKF (= 4% der Gesamtverkaufsfläche) realisiert werden, sondern nur zusammen 362 m<sup>2</sup> VKF (Sortimentsgruppe Sport/ Freizeit).</p> <p>Dies hätte allerdings vorausgesetzt, dass die GMA die Festsetzungen des B-Plans in Gänze erfasst und nicht auf einer ausschnittweisen Berücksichtigung <i>einer</i> Festsetzung unter Ziff.</p>	<p>Kenntnisnahme, Zurückweisung der Anregungen zu den Nr. 32 und 33.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
32a	<p>Wenn in einer bestimmten Warengruppe, z. B. Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, eine Verträglichkeit insgesamt festzustellen ist, trifft dies nicht zwangsläufig auch auf die Teilsortimente zu, da sich die potenziellen Auswirkungen in zusammengefasster Betrachtung gegenseitig ausgleichen können. So werden bei Dr. Acocella bspw. Blumen/Zoo zusammengefasst bewertet, das Sortiment Schnittblumen/Floristik/Topfpflanzen für den Innenbereich ist laut Sortimentsliste Schwentimental jedoch als auswirkungsrelevant eingeordnet, während das Sortiment Zoobedarf als nicht auswirkungsrelevant eingeordnet ist und daher grundsätzlich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hervorrufen kann.</p>	<p>1.2 die durch den B-Plan ermöglichten Entwicklungsmöglichkeiten fehlerhaft darstellt (vgl. oben, zu Ordnungsnummer 10).</p> <p>sh. Ordnungsnummer 83 Bürger 03</p> <p>Wie vorstehend ist darauf zu antworten, dass eine Festsetzung von Sortimentsgruppen erfolgen könnte - was aber die Grundstückseigentümer im Vergleich zu den vorgesehenen Festsetzungen benachteiligen würde.</p> <p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella: „Dass die Sortimentsgruppe Blumen/Zoo zusammen betrachtet wurde, liegt an der Differenzierung vorliegender Daten. Hier verkennt die Argumentation einmal mehr die Zielrichtung der abgeleiteten maximal verträglichen sortimentsbezogenen Erweiterungen im Ostseepark: Diese bildeten die Grundlage für die Antwort auf die Frage, ob über das Anpassungsverlangen hinaus weitere Begrenzungen der Entwicklungsmöglichkeiten im Ostseepark erforderlich sind, um eine Verträglichkeit auch im Hinblick auf § 2 (2) BauGB sicherzustellen - was nicht der Fall war.</p> <p>Im Schluss-Gutachten dienten die abgeleiteten maximal verträglichen sortimentsbezogenen Erweiterungen im Ostseepark zur Prüfung, ob durch die Festsetzungen (Entwurf) eine unverträgliche Erweiterung des Ostseeparks ermöglicht wird. Auch hieraus haben sich keine beschränkenden Festsetzungen ergeben - abgesehen davon, dass auch bei Betrieben mit nicht auswirkungsrelevantem Kernsortiment keine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche ermöglicht werden kann, weil ansonsten das Problem der Erweiterung im Bereich der auswirkungsrelevanten Randsortimente - wie in der Begründung dargelegt - nicht in den Griff zu bekommen wäre. Allerdings hängt dieses Ergebnis nicht mit den von uns abgeleiteten maximal verträglichen sortimentsbezogenen Erweiterungen im Ostseepark zusammen, sondern ergibt sich unabhängig von diesen.“</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>33 Letztlich weist Dr. Acocella im Schluss-Gutachten darauf hin, dass die Verträglichkeit grundsätzlich vorhabenbezogen, und nicht bezogen auf ein gesamtes B-Plan-Gebiet zu bewerten ist. Dies erfolgt für die Standorte real und Möbel Kabs im Rahmen der Stufe 2 dieser Untersuchung.</p>	<p>Wie die GMA richtig darlegt, wurde im Schluss-Gutachten ausgeführt, <i>"dass grundsätzlich die Verträglichkeit vorhabenbezogen, und nicht für ein gesamtes B-Plan-Gebiet über einen - im Zweifel unendlichen - Zeitraum, zu beurteilen ist"</i> (Schluss-Gutachten, S. 11).</p> <p>Allerdings hat diese ausschließlich vorhabenbezogene Betrachtung zu der heute vorzufindenden Situation im Ostseepark geführt - deren weitere Entwicklung durch das Anpassungsverlangen vermieden werden soll.</p> <p>Solange Vorhaben im Ostseepark weiter einzelfallbezogen betrachtet werden, kann eine weitere - in Widerspruch zum Anpassungsverlangen stehende - Entwicklung des Ostseeparks nicht verhindert werden.</p> <p>Die von der GMA erstellte Stufe II ist im Hinblick auf die Gesamtverträglichkeit des B-Plans nicht relevant. Diese betrachtet einen – im Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigenden - Einzelfall.</p> <p>Das Gutachten Stufe II wurde trotz Rückfragen nicht vorgelegt. Auf Rückfrage bei der Kanzlei wurde explizit mitgeteilt, dass dieses Gutachten Stufe II nicht Gegenstand der Stellungnahme werden soll. Die Inhalte können hier nicht behandelt werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ergab sich aus dem Anpassungsverlangen zwingend, den Ostseepark wie ein Vorhaben zu betrachten.</p> <p>Weiter ist die vorliegende Konstellation wie bereits dargelegt mit derjenigen bei kommunalen Einzelhandelskonzepten vergleichbar: Bei diesen sollen ebenfalls für sich verträgliche, in der Summe aber den Zeilen einer Stadt zuwiderlaufende Ansiedlungen von Einzelhandel vermieden werden.</p>	

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung	
34	3. Gutachten-Plausibilitätscheck des Büros Dr. Acocella			
35	Nachfolgend werden die Kernaussagen aus dem zu überprüfenden Gutachten des Büros Dr. Acocella in einer thematischen Reihenfolge aufbereitet, auf Plausibilität geprüft und bewertet. Die Stellungnahme ist nach den Themen gegliedert. Besonderheit ist, dass bereits 2010 vom Hamburger Gutachterbüro BulwienGesa im Auftrag der Stadt Schwentinental ein Einzelhandelskonzept erarbeitet wurde, zu dem die GMA-Gutachter Querverweise herstellen.	<p>Im Folgenden werden von der GMA teilweise wortgleich bereits im Rahmen der "grundsätzlichen Einschätzungen" vorgetragene Aspekte nochmals vorgetragen. In diesem Fall erfolgt im Hinblick auf die eigenständige Lesbarkeit aber nicht nur ein Verweis auf die entsprechende Ordnungsnummer, sondern die gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag wird - ebenfalls (weitgehend) wortgleich - wiederholt.</p> <p>Dabei beziehen sich die Ausführungen i.d.R. auf die rechte Spalte der GMA mit der "GMA-Bewertung".</p> <p>Das Gutachten von BulwienGesa aus dem Jahr 2010 wurde in der Untersuchung des Büros Dr. Acocella berücksichtigt: Bereits auf S. 1 wird dieses erwähnt. Darüber hinaus wurde dieses bei der Ableitung der Sortimentsliste Ostseepark berücksichtigt.</p>	Kenntnisnahme.	
3.1 Plausibilität der Ausgangslage und Anpassungsverlangen				
36	<b>Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung</b>	<b>GMA-Bewertung</b>		
37	<ul style="list-style-type: none"><li>Das Lörracher Fachgutachter-Büro Dr. Acocella ist nach eigenen Angaben bereits seit 2014 in den Vorgang mit methodischen Vorüberlegungen (Schreiben vom 28.10. 2014, Schreiben vom 20.12.2016 und 12.01.2017 involviert. Fachgutachterlich eingereichte Unterlagen sind die Studien</li><li>Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch möglichen Erweiterungen im Ostseepark Schwentinental (vom 25.02.2019 Endbericht) sowie</li><li>Verträglichkeitsuntersuchung für die nach den Festsetzungen des BPlanes Nr. 69 "Kernbereich Ostseepark" möglichen Erweiterungen im</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Das Fachgutachterbüro Dr. Acocella ist seit mehr als sechs Jahren (Zeitraum 2014 – 2020) in die Thematik Ostseepark Schwentinental involviert. Die von Dr. Acocella benannten Schreiben zu den methodischen Vorüberlegungen aus 2014, 2016 und 2017 lagen der Öffentlichkeit nicht vor.</li><li>Bei der Erstellung des Gutachtens hat die GMA neben den angesprochenen rechtlichen Rahmenbedingungen die allgemeinen Grundsätze eines gutachterlich rechtssicheren Vorgehens in der Bauleitplanung berücksichtigt. Stellvertretend seien hier</li></ul>	<p>Bei den von der GMA als Beleg für eine angebliche langjährige Tätigkeit des Büros Dr. Acocella angeführten Schreiben handelt es sich um Daten des Anpassungsverlangens -das der Öffentlichkeit vorlag und in der Begründung des B-Plans (Entwurf, S. 1f.) wiedergegeben ist, was die GMA auch selbst anführt (vgl. Ordnungsnummer 42).</p> <p>Diese Daten sind sowohl in der ursprünglichen Untersuchung als auch im Schluss-Gutachten des Büros Dr. Acocella jeweils als Fußnote 3 jeweils auf S. 1 zu finden.</p> <p>Tatsächlich ist das Büro Dr. Acocella seit Anfang 2018 gutachterlich im Zusammenhang mit der Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens in einen Bebauungsplan gutachterlich tätig; es gibt keine Grundlagenarbeiten des Büros Dr. Acocella aus der Zeit vor</p>	Kenntnisnahme, Zurückweisung der Anregungen zu den Nr. 36-40.

	Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	Ostseepark Schwentimental“ (vom 16.11.2020 Schlussgutachten)	<p>die Leitsätze des OVG Nordrhein-Westfalen (AZ 7a D 60-99.NE, S. 52) hinsichtlich der Anforderungen an Gutachten genannt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode</li> <li>2. Zutreffende Ermittlungen des der Prognose zugrunde liegenden Sachverhaltes</li> <li>3. Einleuchtende Begründung des Ergebnisses</li> <li>4. Die mit der Prognose verbundene Ungewissheit künftiger Entwicklungen muss in einem angemessenen Verhältnis zu den Eingriffen stehen, die mit dieser Prognose gerechtfertigt werden sollen.</li> </ol>	<p>2018. Gemessen am heutigen Zeitpunkt hat sich das Büro Dr. Acocella <i>insgesamt</i> gut drei Jahre mit dem B-Plan-Verfahren Ostseepark befasst. Zum Zeitpunkt der Vorlage der ursprünglichen Untersuchung im Januar 2019 war es gut ein Jahr (inkl. methodischen Vorüberlegungen) tätig.</p> <p>Tatsächlich hat das Büro Dr. Acocella zwei Gutachten zum Ostseepark insgesamt erstellt, wobei es sich allerdings beim Schluss-Gutachten nicht wirklich um ein eigenständiges neues Gutachten handelt. Stellungnahme Büro Dr. Acocella:</p> <p>„Angesichts der weitreichenden Folge mit dem Vorhalt mangelnder Transparenz halten wir diese Fehlleistung der GMA für bemerkenswert. Die von der GMA aufgeführten Anforderungen erfüllen unsere Gutachten: Es wurde eine - für die Aufgabenstellung - geeignete fachspezifische Methode gewählt, der der Prognose zugrunde liegenden Sachverhalt wurde zutreffend ermittelt, das Ergebnis wurde einleuchtend begründet und die mit der Prognose verbundene Ungewissheit künftiger Entwicklungen steht in einem angemessenen Verhältnis zu den Eingriffen, die mit dieser Prognose gerechtfertigt werden.</p> <p>Um dies zu erkennen wäre allerdings eine intensive Auseinandersetzung mit unseren Untersuchungen erfolgen müssen - die die GMA offensichtlich nicht geleistet hat.“</p>	
38		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine vollständige Transparenz zur Nachvollziehbarkeit der gutachterlichen Annahmen und Vorüberlegungen ist durch das nicht Veröffentlichten wichtiger Vorüberlegungen als Grundlage der Verträglichkeitsstudien aus Sicht der GMA nicht gegeben; auch nicht eine Überprüfung zu deren Richtigkeit und Plausibilität.</li> </ul>	<p>Siehe vorstehend.</p> <p>Wie ausgeführt basiert ein zentraler Kritikpunkt der GMA auf der unrichtigen Zuordnung einer Fußnote durch die GMA.</p>	

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
39	<ul style="list-style-type: none"><li>Dr. Acocella führt im Schlussgutachten hierzu selbst aus: "Während bislang die durch das Anpassungsverlangen ermöglichten Erweiterungen im Fokus standen, werden aktuell (im Schlussgutachten, Anmwerkung der Verfasser) die durch den B-Plan-Entwurf ermöglichten Erweiterungen gutachterlich untersucht: Aus der Verträglichkeitsuntersuchung mit der Ableitung verträglicher Erweiterungen soll auf diese Weise eine Verträglichkeitsuntersuchung zu den beabsichtigten Festsetzungen des B-Planes werden" (siehe S. 4. des Schlussgutachtens).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Inhaltlich kommt es im Gutachterwesen durchaus vor, dass sich im Laufe der Bearbeitung die Thematik weiter präzisiert und/oder der zu begutachtende Schwerpunkt verlagert. Hier stellt sich allerdings die Frage nach dem hohen Aufwand mit zwei Gutachten und mehreren Vorüberlegungen, wenn letztlich doch die max. 5 % zusätzlicher Verkaufsfläche pro Sortimente des landesplanerischen Anpassungsverlangens im B-Plan festgesetzt wird, was zu sehr fragwürdigen Größenordnungen von 12 m² zusätzlich in einzelnen Sortimenten z.B. im real BS-Warenhaus führt.</li></ul>	<p>Die von der GMA aufgeworfene Frage nach dem <i>"hohen Aufwand ..., wenn letztlich doch die max. 5 % zusätzlicher Verkaufsfläche pro Sortiment des landesplanerischen Anpassungsverlangens im B-Plan festgesetzt wird"</i> verkennt einmal mehr die Aufgabenstellung der Untersuchungen des Büros Dr. Acocella: Das Anpassungsverlangen war eine Vorgabe für diese Untersuchungen. Es war zu prüfen, ob über das Anpassungsverlangen hinaus weitere Beschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten des Ostseeparks erfolgen müssen, um einer Verträglichkeit im Hinblick auf § 2 (2) BauGB zu erreichen - was im Ergebnis nicht der Fall war.</p> <p><i>Fragwürdige Größenordnungen</i> von Erweiterungen ergeben sich nur aus der unvollständigen Berücksichtigung der Festsetzungen durch die GMA (vgl. zu Ordnungsnummer 10).</p>
40		<ul style="list-style-type: none"><li>Dass ein Gutachter über einen solch langen Zeitraum ein Thema begleitet, ist bemerkenswert. Unabhängig von der sematischen Wortwahl des Büros Dr. Acocella der beiden vorgelegten Endgutachten (Endbericht vs. Schlussgutachten) ist von dem Büro bei über sechsjähriger Befassung dann aber eine vollumfängliche, präzise und nach aktuellen wissenschaftlichen Standards ausgerichtete Arbeit zu erwarten.</li></ul>	<p>Dass ein Gutachter nicht in der Lage ist, eine Fußnote korrekt zuzuordnen, ist bemerkenswert.</p> <p>Dass es sich bei der Bezeichnung der beiden Untersuchungen des Büros Dr. Acocella nicht um eine <i>semantische Wortwahl</i> handelt, ergibt sich schon aus dem von der GMA vorstehend (Ordnungsnummer 39) in der linken Spalte dargestellten unterschiedlichen Aufgabenstellung der beiden Untersuchungen.</p> <p><b>Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die GMA keinerlei stichhaltigen Einwand gegen Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Untersuchungen des Büros Dr. Acocella vorgebracht hat. Es liegt eine vollumfängliche, präzise, an aktuellen Standards ausgerichtete Untersuchung vor.</b></p>
41	<ul style="list-style-type: none"><li>Das Lörracher Gutachterbüro Dr. Acocella hat mit Datum vom 25. Februar 2019 einen Endbericht mit dem Titel „Verträglichkeitsuntersuchung</li></ul>		<p>Hinweis</p> <p>Kenntnisnahme der Ausführungen unter Nr. 41.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>für die landesplanerisch möglichen Erweiterungen im Ostseepark Schwentinental“ (inkl. Differenzierung der Sortimente)“ sowie mit Datum vom 16.11.2020 ein Schlussgutachten mit dem Titel „Verträglichkeitsuntersuchung für die nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 69 möglichen Erweiterungen im Ostseepark“ (inkl. Differenzierung der Sortimente)“ vorgelegt.</p>		
<p>42</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gutachterbüro führt in beiden Ausarbeitungen aus, dass die Grundlage für dieses Gutachten ein landesplanerisches Anpassungsverlangen vom Juli 2014 (Wortlaut siehe Entwurf der Begründung mit Umweltbericht um B-Plan Nr. 69 vom 25.11.2020) ist.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mit den vorgelegten Studien des Büros Dr. Acocella soll das landesplanerische Anpassungsverlangen des Landes Schleswig-Holstein zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente fachgutachterlich umgesetzt werden. Ein Anpassungsverlangen des Landes ist zunächst ganz grundsätzlich zunächst einmal legitim und statthaft, um die Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Schwentinental anders als in der Vergangenheit steuern zu können, zumal landesplanerische Regelungen und Vorschriften heutzutage nicht mehr mit der Gesetzgebung der 80er Jahren zu vergleichen ist (Stichwort: Kongruenzgebot). Unabhängig von den konkreten Größenordnungen sollte die Umsetzung des Anpassungsverlangens aber aus Sicht der GMA so gegeben sein, dass ein gewisses Maß an Sortimentsflexibilität möglich ist.</li> </ul>	<p>Das Anpassungsverlangen soll durch den B-Plan und nicht durch gutachterliche Untersuchungen umgesetzt werden.</p> <p>Unabhängig davon, dass das Anpassungsverlangen <i>legitim und statthaft</i> ist, ist dieses durch Urteil bestätigt - und somit bindende Vorgabe für den B-Plan und in der Folge auch für die Verträglichkeitsuntersuchung.</p> <p>Wer die Festsetzungen des B-Plans in Gänze zur Kenntnis nimmt, kann auch erkennen, dass der B-Plan in einem hohen Maße Flexibilität ermöglicht (vgl. auch zu Ordnungsnummer 10).</p> <p>Kenntnisnahme, Zurückweisung der Anregungen zu den Nr. 42-46.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>43</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Besonderheit des landesplanerischen Anpassungsverlangens ist dabei, dass „... bestandsbezogene Ausnahmen und geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen bis zu 5 % der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zugelassen werden (könnte). Es wird klargestellt, dass sich entsprechende Regelungen nur auf die genehmigte tatsächlich und aktuell noch ausgeübte Nutzung beziehen können. Bei Gebäuden mit Leerstand gelte dies nur, soweit für die zuletzt ausgeübte Nutzung noch Bestandschutz besteht“ (siehe Dr. Acocella 2020, S. 3).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die methodischen Vorüberlegungen des Büros Dr. Acocella, die sich offensichtlich über einen Zeitraum von fast 2,5 Jahren (Oktober 2014 bis Januar 2017) hingezogen haben, sind nicht Bestandteil des Gutachtens bzw. der Verfahrensunterlagen in der Öffentlichkeitsbeteiligung. Eine vollständige Transparenz zur Nachvollziehbarkeit der gutachterlichen Annahmen und Vorüberlegungen ist durch diese Vorgehensweise aus Sicht der GMA nicht gegeben; auch nicht eine Überprüfung zu deren Richtigkeit und Plausibilität. Verwunderlich ist, dass das Einzelhandelskonzept von BulwienGesa aus dem Jahr 2010 in der Vorbemerkung zum methodischen Vorgehen offenbar keinen Niederschlag in der Ausarbeitung des Büros Dr. Acocella gefunden hat.</li> </ul>	<p>Nach Vorstehendem haben sich die methodischen Vorüberlegungen des Büros Dr. Acocella nicht über einen Zeitraum von fast 2,5 Jahren hingezogen. Diese Behauptung basiert auf der fehlerhaften Zuordnung einer Fußnote durch die GMA.</p> <p>Nicht vorhandene Vorüberlegungen können auch nicht Bestandteil des Gutachtens bzw. der Verfahrensunterlagen in der Öffentlichkeitsbeteiligung sein.</p> <p>Das Gutachten von BulwienGesa aus dem Jahr 2010 wurde in der Untersuchung des Büros Dr. Acocella berücksichtigt: Bereits auf S. 1 wird dieses erwähnt. Darüber hinaus wurde dieses bei der Ableitung der Sortimentsliste Ostseepark berücksichtigt. Insofern ist allenfalls "verwunderlich", dass die GMA dies nicht wahrgenommen hat.</p>
<p>44</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eine weitere Ausnahmemöglichkeit in dem Anpassungsverlangen des Landes sei, dass die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, max. 10 % der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb umfassen soll.</li> </ul>		
<p>45</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Kernbereich des Ostseepark soll das landesplanerische Anpassungsverlangen umgesetzt werden.</li> </ul>		<p>Diese Ausgabenstellung hat die GMA nur unzureichend berücksichtigt.</p>
<p>46</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Büro Dr. Acocella führt in dem Endbericht weiterhin aus: „Um den Arbeitsumfang sinnvoll zu spezifizieren, auch um eine Grundlage für die Beurteilung der Rechtssicherheit des Vorgehens zu erlangen, hatte das</li> </ul>		<p>Hier erfolgt wiederum die falsche Zuordnung einer Fußnote durch die GMA.</p> <p>Die Überlegungen zum methodischen Vorgehen sind - soweit relevant - vollständig in die ursprüngliche Verträglichkeitsuntersuchung (und damit auch ins Schluss-Gutachten)</p>

	Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<p>Büro Dr. Acocella Stadt und Regionalentwicklung zunächst im Auftrag der Stadt Schwentinental methodische Vorüberlegungen zusammengestellt (Schreiben vom 28.10.2014, geändert mit Schreiben vom 20.12.2016 sowie vom 12.01.17. In Abstimmung mit Vertretern des Landes Schleswig-Holstein, der Landeshauptstadt Kiel und der Stadt Schwentinental wurde auf dieser Grundlage das weitere Vorgehen bei einem Termin am 16.04.2018 vereinbart.</p>		<p>übernommen worden. So wurde zu Kap. 2.2.1 jeweils in der Fußnote angemerkt: <i>"Dieses Kapitel nimmt die entsprechenden Vorüberlegungen auf; vgl. Büro Dr. Acocella (März 2018,) a.a.O., Kap. 3.4 (S. 7ff.)."</i></p>	
	<p>Umsetzung des Anpassungsverlangens (Sortimentsliste/sortimentsweise Erweiterungen)</p>			
<p>47</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Büro Dr. Acocella konstatiert, dass bereits im Anpassungsverlangen des Landes auf die Problematik unterschiedlicher Einstufungen von Sortimenten hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz in Schwentinental und den Nachbargemeinden hingewiesen wird. Wörtlich heißt es: <i>„Um die Zentrenrelevanz für Schwentinental und die Nachbarkommunen einheitlich zu bestimmen zu können, wurde von der Zentrenrelevanz auf der Basis der Schwentinentaler Liste abgerückt und diese durch eine „Sortimentsliste Ostseepark“ ersetzt. Diese soll die Auswirkungen nicht nur für Schwentinental, sondern auch für die Nachbarkommunen berücksichtigen und darstellen. Auf Grund dieses Untersuchungsansatzes wird mit der Differenzierung der Sortimente in „auswirkungsrelevante“ und „nicht auswirkungsrelevante“ Sortimente gearbeitet.“</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die dem Schlussgutachten zugrunde liegende Differenzierung der Sortimente in auswirkungsrelevante und nicht auswirkungsrelevante Sortimente ist methodisch nicht zu beanstanden.</li> <li>Dass die Gemeinde Schwentinental aus dem Einzelhandelskonzept von BulwienGesa vom August 2010 bereits über eine eigene Sortimentsliste (siehe BulwienGesa 2010, S. 80) verfügt, wird nur am Rande thematisiert. Völlig unklar und fachlich unzulänglich bleibt auf jeden Fall, weshalb von Dr. Acocella keine dezidierte Auseinandersetzung mit dem Einzelhandelskonzept von BulwienGesa aus 2010 erfolgt ist, in denen maximal verträgliche Entwicklungsspielräume für den Ostseepark (S. 60 – 67) aufbereitet wurden. Diese Spielräume wurden von Dr. Acocella weder im Endbericht noch im Schlussgutachten thematisiert.</li> </ul>	<p>Diese Einschätzung der GMA wird von RA Dr. Kirchhoff nicht geteilt (dort Ordnungsnummer 15). Das Gutachten von BulwienGesa wurde bei der Ableitung der Sortimentsliste Ostseepark berücksichtigt - und nicht nur am Rande thematisiert. Warum eine dezidierte Auseinandersetzung mit einem 10 Jahre alten Gutachten - an dem nach Ansicht der GMA <i>"viele kritisch zu hinterfragen wäre"</i> (Ordnungsnummer 124), - und das vor Erlass des Anpassungsverlangens erstellt wurde, erfolgen sollte, erschließt sich nicht.</p> <p>Die von BulwienGesa abgeleiteten verträglichen Entwicklungsspielräume für den Ostseepark waren im Hinblick darauf, dass das Anpassungsverlangen umzusetzen ist, nicht relevant.</p>	<p>Kenntnisnahme, Zurückweisung der Anregungen zu den Nr. 47-54.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
48	<ul style="list-style-type: none"> <li>Systemisch fehlerhaft ist die Vorgehensweise des Büro Dr. A-cocella und in der Folge die Festsetzungen des B-Planentwurfs allerdings in Bezug auf Schwentimental bei der Zugrundelegung der Bestandsaufnahme als Flächenbasis des sortimentspezifischen Einzelhandelsbestandes für das Gutachten. Nicht die vom Gutachter im Zeitraum Mai – Juni 2018 aufgenommen Bestandsflächen sind entscheidend, sondern was in der Baugenehmigung bzw. dem B-Plan steht. Da für die Grundstücke des Mandanten (Flurstücke 22/240 und 22/242) kein B-Plan vorliegt, handelt es sich bei den Grundstücken um unbeplante Innenbereiche, die nach § 34 BauGB zu genehmigen/nicht genehmigen sind.</li> </ul>	<p>Diese Passage ist weitgehend wortidentisch mit Ordnungsnummer 30.</p> <p>Während oben aber der Erhebungszeitraum (Mai allerdings ohne Angabe des Jahres 2018) korrekt angegeben wurde, dehnt die GMA die Erhebung hier auf den Juni 2018 aus.</p> <p>Die GMA erkennt wiederum die Vorgabe des Anpassungsverlangens, an der genehmigten tatsächlich und aktuell noch ausgeübten Nutzung anzusetzen.</p> <p>Es gilt zurzeit eine Veränderungssperre.</p> <p>Somit sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Bauleitplanung B 69 „Kernbereich Ostseepark“ für eine Beurteilung von Baugesuchen bindend.</p>	
49	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäß Bestandsverzeichnis zur Baugenehmigung des Landrates des Landkreises Plön vom 13.09.1999 sind für den Schwentimentaler real,-Markt (inkl. Getränkemarkt, ohne Untermieter) über 8.466,65 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zzgl. Shops) genehmigt. Im Vorentwurf zur Begründung des B-Planentwurfes wird wie folgt zu real formuliert: „In der Ausweisung des geltenden F-Planes ist der real,-Markt bereits als „Einkaufszentrum“, (zur Definition eines Einkaufszentrums siehe Kapitel 2). benannt“. Der vorgelegte B-Planentwurf sieht perspektivisch eine Festsetzung von rd. 9.047 m<sup>2</sup> VK vor. Strukturmerkmale praktisch</li> </ul>	<p>Der erste Teil dieser Passage ist weitgehend wortidentisch mit Ordnungsnummer 31.</p> <p>Die von der GMA angegebene genehmigte Verkaufsfläche für den real-Markt entspricht der Größe, die bei der Bestandserhebung berücksichtigt wurde.</p> <p>Die vorgesehene Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche basiert auf dem Anpassungsverlangen (Vorgabe!).</p> <p>Ab hier werden von der GMA im Vergleich zu Ordnungsnummer 31 weitere Aspekte angeführt.</p>	

	Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<p>jedes Einkaufszentrums in Deutschland sind die Kleinteiligkeit der Geschäftseinheiten, wechselnde Sortimente, Anbieter und verschiedene Sortimentsangebote in unterschiedlicher Breite und Tiefe.</p> <p>Gemäß EHI-Shoppingcenterreport 2020 weisen die größeren schleswig-holsteinischen Einkaufszentren, die über ähnliche Standortvoraussetzungen wie der Schwentinentaler Ostseepark und die Objekte des Auftraggebers verfügen (Freesen-Center in Neumünster, Citti-Park Flensburg, Förderpark Flensburg, Eiderpark Rendsburg, LUV Shopping in Lübeck, Dodenhof Kaltenkirchen) nachweislich über mehrere 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den auswirkungsrelevanten Sortimenten auf. Nicht ersichtlich ist daher, weshalb im selben Bundesland den einen Betriebstyp „Einkaufszentrum“ etwas gestattet ist, was dem anderen Betriebstyp „Einkaufszentrum“ Ostseepark mit der Umsetzung des B-Planentwurfes verwehrt werden soll. Speziell die Warengruppe Bekleidung, Schuhe und Sport sowie Drogerie sind an diesen Standorten um ein Vielfaches flächenintensiver vertreten, als es der B-Planentwurf für die Liegenschaften des Auftraggebers im Ostseepark vorsieht.</p>	<p>Die GMA vergleicht die größeren schleswig-holsteinischen Einkaufszentren zum einen mit dem Ostseepark, zum anderen mit den Objekten ihres Auftraggebers - wobei sie nicht erwähnt, dass lt. Baugenehmigung ein SB-Warenhaus genehmigt ist (vgl. Anmerkung in Ordnungsnummer 11).</p> <p>Zunächst wird seitens der GMA angemerkt, dem <u>Einkaufszentrum Ostseepark</u> würden durch den B-Plan Nutzungen verwehrt, die anderen Einkaufszentren in Schleswig-Holstein gestattet würden.</p> <p>Direkt im Anschluss führt die GMA aber abschließend die <u>Liegenschaften ihres Auftraggebers</u> als Beleg dafür an.</p> <p>Wiederum verkennt die GMA die Vorgabe des Anpassungsverlangens - das für die anderen angeführten Einkaufszentren in Schleswig-Holstein nicht von Bedeutung ist.</p> <p>Warum die GMA die Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport in den aufgeführten schleswig-holsteinischen Einkaufszentren (deren Umfang allerdings nicht angegeben wird) mit derjenigen im SO 10.1 vergleichen möchte, erschließt sich vor diesem Hintergrund nicht.</p> <p>Würde zum Vergleich der gesamte Ostseepark herangezogen werden, so ergäbe sich eine Verkaufsfläche von mehr als 25.000 m<sup>2</sup> in den drei entsprechenden Sortimentsbereichen (vgl. Schluss-Gutachten, Tab. 4, S. 32).</p>	
50		<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäß Baugenehmigung der Landrätin des Kreises Plön (nach § 67 der Landesbauordnung) vom 27. November 2013 wurde</li> </ul>	<p>Die von der GMA angegebene genehmigte Verkaufsfläche für den Kabs-Markt entspricht der Größe, die bei der Bestandserhebung berücksichtigt wurde.</p>	

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<p>für die jetzige Möbel KabsFläche die Nutzungsänderung von einer vormals als Textilmarkt (Adler Mode) genutzten Ladeneinheit in einen Möbelmarkt mit 3.870 m² VK erteilt. Bundesweit haben sich nach den Erfahrungen der Gutachter bei der Projektierung von Möbelhäusern die Festsetzungen von 10 % als auswirkungsrelevante Randsortimente und 20 % als nicht auswirkungsrelevante Randsortimente als übliche Richtgrößen durchgesetzt.</p>	<p>Wie schon für den real-Markt (SO 10.1) unter Ordnungsnummer 10 aufgezeigt, verkennt die GMA die Festsetzungen des B-Plans. Würde sie diese in Gänze berücksichtigen, so hätte sie erkennen müssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Möbelhaus kann auf Grundlage der Festsetzung 1.1.5.3.1 auf bis zu 10% der (um 5% erweiterten) Verkaufsfläche auswirkungsrelevante Randsortimente anbieten.</li> <li>• Das Möbelhaus kann auf der Grundlage der Festsetzung 1.1.2.1 auch auf weit mehr als 20% der (um 5% erweiterten) Verkaufsfläche nicht auswirkungsrelevante Randsortimente selbst ohne Prüfung der Verträglichkeit anbieten. Sofern eine Verträglichkeitsuntersuchung die Verträglichkeit in einem größeren Ausmaß nachweisen würde, wäre auch dies möglich (Festsetzung 1.1.2.2).</li> </ul> <p>Somit wäre ein den von der GMA dargestellten bundesweiten Erfahrungswerten für Festsetzungen entsprechendes Möbelhaus in Einklang mit den vorgesehenen Festsetzungen des B-Plans Ostseepark möglich.</p>
51	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neu im Schlussgutachten ist die Aufnahme des Aspektes der Vorschädigungen der regionalen Einzelhandelsstrukturen durch den Ostseepark. Aufgrund der historischen Entwicklung weist das Büro Dr. Acocella aber darauf hin: „Darüber hinaus ist es u.W. bislang nicht gelungen, eine methodisch saubere Lösung für die Problematik von (kausal zuordenbaren) Vorschädigungen zu ermitteln: Eine grundsätzlich vorstellbare – rückwärts gerichtete Gravitation ... ist bislang nicht zielführend gelungen (siehe S. 10).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Richtig ist, dass sich mögliche unmittelbar auf den Ostseepark zurück zu führende Effekte in der Vergangenheit vollzogen haben und die Einzelhandelsstrukturen auch Spiegelbild des Bestands-einzelhandels im Schwentintentaler Ostseepark sind.</li> <li>• Richtig ist auch, dass der Nachweis einer retrograden Kausalität einer Vorschädigung durch den Ostseepark methodisch an Grenzen stößt.</li> <li>• Sehr verwunderlich ist aber, weshalb sich das Büro Dr. Acocella erst im Schlussgutachten mit dem Tatbestand einer etwaigen regionalen Vorschädigung</li> </ul>	<p>Hinweis</p> <p>Hinweis</p> <p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella: Dass eine Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben wie der Ostseepark mit mehr als 80.000 m² Verkaufsfläche (VKF) in der Vergangenheit Auswirkungen hervorgerufen hat, haben wir für</p>

	Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<p>auseinander gesetzt hat und in der frühzeitigen Beteiligung erst noch darauf hingewiesen werden musste. Unklar bleibt, weshalb das Büro nicht bereits im Endbericht hierauf eingegangen ist, zumal dies einschlägigen wissenschaftlichen Standards entspricht.</p>	<p>selbstverständlich - und deshalb nicht für gesondert erwähnenswert - gehalten: Dies war ein Grund für das landesplanerische Anpassungsverlangen.</p> <p>Nachdem die Thematik Vorschädigung durch den Ostseepark im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung explizit vorgebracht worden war, sind wir hierauf ergänzend im Schluss-Gutachten eingegangen.</p> <p><b>Warum die GMA dies für einen Mangel der ursprünglichen Untersuchung hält</b>, obwohl sie selbst zum gleichen Ergebnis kommt - <i>"Einer Meinung sind die Gutachter aber, dass durch den Ostseepark in der Vergangenheit bewirkte, wesentliche Vorschädigungen eher nicht erkennbar sind."</i> (Ordnungsnummer 99) - <b>erschließt sich nicht.</b></p>	
52		<ul style="list-style-type: none"> <li>Mit der Frage der tatsächlichen Vorschädigung der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche hat sich das Gutachterbüro jedoch nicht auseinandergesetzt. Dies wäre jedoch für eine Bewertung der tatsächlichen Auswirkungen bzw. zur Ermittlung regionalverträglicher Verkaufsflächenengrößen nach Sortimenten notwendig. Dagegen hat sich Dr. Acocella für pauschale maximale Umverteilungsquoten entschieden, die alle „über einen Kamm scheren“. Gerade bei nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten ist die Auswahl des 10 %-Schwellenwertes für nicht auswirkungsrelevante fraglich, da – wie Dr. Acocella zu Recht schreibt – in diesen Sortimenten per se keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erfolgen können, mithin keine</li> </ul>	<p>Siehe vorstehend.</p> <p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella:</p> <p>„In der Tat war es erforderlich, für die Beurteilung der Verträglichkeit der durch das Anpassungsverlangen bzw. die Festsetzungen des B-Plan ermöglichten Erweiterungen im Hinblick auf <u>Transparenz und Nachvollziehbarkeit</u> eine Orientierung an relativen Umverteilungen vorzunehmen - wie im Übrigen andere Gutachter einschließlich der GMA in ihren Auswirkungsanalysen regelmäßig auch.</p> <p>Da wir uns der vorrangigen Orientierungsbedeutung solcher Kennzahlen bewusst sind, haben wir diese - ebenso bewusst - mit 7 % für auswirkungsrelevante und (zunächst) 10 % für nicht auswirkungsrelevante Sortimente - niedrig gewählt (vgl. z.B. Schluss-Gutachten, S. 61 u. 62).“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei den auswirkungsrelevanten Sortimenten erfolgte nicht eine Orientierung am häufig angeführten Wert von 10%, sondern aus Gründen der Vorsicht sowie zur Berücksichtigung evtl. Vorschädigungen an einem - ebenfalls zu findenden - Umverteilungswert von 7%.</li> </ul>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<p>städtebaulichen Auswirkungen möglich sind (siehe Schlussgutachten S. 6).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aus den gleichen Gründen wurde bei den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten nicht auf den beispielsweise im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg angegebenen Anhaltswert von 20% (im Schluss-Gutachten explizit in Fußnote 34, S. 61, erwähnt) abgestellt, sondern lediglich auf 10%. Allerdings erfolgten im Schluss-Gutachten auch Betrachtungen dazu, welche Erweiterungen bei einer Orientierung an Umverteilungen von 20% verträglich wären (dort S. 64).</li> </ul> <p>Wie eine Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Situation in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen sollte und dann noch eine ausreichende Transparenz gewährleistet werden soll, bleibt unklar.</p> <p>Es ist uns nicht ersichtlich, wie aus der konkreten städtebaulichen Situation bzw. der derzeit erreichten Zentralität jeweils exakte, gerade noch für einen zentralen Versorgungsbereich bzw. einen zentralen Ort verträgliche Umverteilungen hätten hergeleitet werden können.</p> <p>Im Übrigen wurden nicht <i>alle untersuchten Standortlagen 'über einen Kamm geschoren'</i>, sondern es wurden lediglich die <u>relevanten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche</u> (auswirkungsrelevante Sortimente) <u>sowie auf die Städte insgesamt</u> (alle Sortimente) - auch in Hinblick auf § 2 (2) BauGB (vgl. auch Schluss-Gutachten, S. 81) - berücksichtigt.</p> <p>Dass Umverteilungen von 10% bei nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten als sehr niedrig anzusehen sind, wurde explizit dargestellt (Schluss-Gutachten, S. 61).</p> <p>Allerdings sind auch bei nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten ausgelöste Umverteilungen gegen die Städte insgesamt durchaus hinsichtlich potenziell wesentlicher Auswirkungen relevant - auch wenn die GMA zunächst nur wiedergibt, dass bei diesen keine städtebaulichen Auswirkungen möglich sind.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>53 Zu den Begrifflichkeiten der Haupt- und Randsortimente werden im Schlussgutachten keine rechtssicheren Möglichkeiten gesehen, im Bestand des Ostseepark Teile des Angebotes als Randsortiment zu identifizieren. „Deshalb wurde festgelegt, dass alle vorhandenen Sortimente in der vorhandenen Dimension (zuzüglich Erweiterung um 5 %) festgesetzt und damit zu Hauptsortimenten im Sinne dieser Definition des B-Planes werden.“</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unbedingt juristisch zu prüfen ist, ob die Behauptung stimmt, dass es keine rechtssichere Möglichkeit gibt, im Bestand des Ostseepark Teile des Angebotes als Randsortiment zu identifizieren. Die pauschale Behandlung des Randsortimentes wie ein Hauptsortiment ist praxisfern und kaum realitätsbezogen. Beispiele sind die Sortimentsstrukturen von Möbelhäusern, Baumärkten etc., die sich durch wechselnde Sortimente in unterschiedlicher Breite und Tiefe auszeichnen sowie zudem auch noch saisonalen Schwankungen unterliegen.</li> </ul>	<p>Diese juristische Klärung ist erfolgt - mit dem Ergebnis, eine solche Identifizierung (angesichts der dabei erforderlichen Willkür) nicht rechtssicher möglich ist. Unklar bleibt, warum die angeführten Beispiele gegen die im B-Plan vorgenommene Definition sprechen sollten.</p>
<p>54</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auch bedeutet dies für Mehrbranchenbetriebe wie ein SB-Warenhaus, die bereits eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente auf Kleinstflächen führen, dass diese eine nennenswerte Umstrukturierung nur über die Aufnahme neuer Sortimente erreichen könnten, die bisher nicht geführt werden. Dies benachteiligt das SB-Warenhaus bei einer möglichen Umstrukturierung gegenüber bspw. einem Möbelhaus oder einem Baumarkt, die bei Verkleinerung ihrer Fläche im Zuge einer Umstrukturierung neue Fachgeschäfte oder Fachmärkte mit anderen – auch auswirkungsrelevanten – Sortimenten aufnehmen könnten.</li> </ul>	<p>Wiederum ist festzuhalten, dass die GMA offensichtlich die Festsetzungen des B-Plans nicht in Gänze erfasst hat. Ansonsten hätte sie feststellen müssen, dass die Behauptung, eine nennenswerte Umstrukturierung sei nur über die Aufnahme neuer Sortimente zu erreichen, die Festsetzungen zu Umwandlungen (Ziff. 1.1.5.2.3) nicht berücksichtigt.</p> <p>Diese Festsetzung wurde gerade deshalb getroffen, um die von der GMA - in Verkennung der Festsetzungen des B-Plans - behauptete Benachteiligung von Mehrbranchenbetrieben zu vermeiden.</p>
<p>55</p>	<p>GMA-Fazit zur Ausgangslage: Ein Anpassungsverlangen des Landes Schleswig-Holstein zur Steuerung des auswirkungsrelevanten Einzelhandels im Schwentinentaler Ostseepark ist angesichts der Vorgeschichte grundsätzlich legitim und statthaft, so dass sich die Frage der genauen Ausgestaltung und der Reglungsdichte stellt.</p>	<p>Unabhängig davon, dass das Anpassungsverlangen <i>legitim und statthaft</i> ist, ist dieses durch Urteil bestätigt - und somit bindende Vorgabe für</p>
<p>Kenntnisnahme, Zurückweisung der Anregungen zu den Nr. 55-56b.</p>		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>Das Gutachterbüro Dr. Acocella hat diese Frage für sich beantwortet und eine „Verträglichkeitsstudie“ erarbeitet.</p> <p>Die sich auf einen Zeitraum von 2,5 Jahre (Oktober 2014 bis Januar 2017) erstreckenden methodischen Vorüberlegungen und gutachterlichen Annahmen des Büros Dr. Acocella können mangels vollständiger Transparenz nicht nachvollzogen werden. Eine Überprüfung der Richtigkeit und Plausibilität der Annahmen ist anhand des vorliegenden Gutachtens aber nicht möglich.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwentinental von BulwienGesa vom August 2010 wurde von Dr. Acocella nicht berücksichtigt, weder in einer dezidierten Auseinandersetzung mit den flächenseitigen Entwicklungsspielräumen, noch bei der vom Land geforderten Auseinandersetzung mit der „Schwentinentaler Liste“.</p>	<p>den B-Plan und in der Folge auch für die Verträglichkeitsuntersuchung.</p> <p>Das Büro Dr. Acocella musste vor diesem Hintergrund keine <i>Frage für sich beantworten</i>, sondern hatte das Anpassungsverlangen als bindende Vorgabe zu beachten.</p> <p>Die Behauptung der GMA zur langjährigen Tätigkeit des Büros Dr. Acocella - mit der Folge des Vorwurfs mangelnder Transparenz - beruht allein auf der Fehlzuordnung einer Fußnote durch die GMA.</p> <p>Das Gutachten von BulwienGesa aus dem Jahr 2010 wurde in der Untersuchung des Büros Dr. Acocella berücksichtigt: Bereits auf S. 1 wird dieses erwähnt. Darüber hinaus wurde dieses bei der Ableitung der Sortimentsliste Ostseepark berücksichtigt.</p> <p>Warum eine dezidierte Auseinandersetzung mit einem 10 Jahre alten Gutachten - an dem nach Ansicht der GMA <i>„viele kritisch zu hinterfragen wäre“</i> (Ordnungsnummer 124), - und das vor Erlass des Anpassungsverlangens erstellt wurde, erfolgen sollte, erschließt sich nicht.</p> <p>Die von BulwienGesa abgeleiteten vertraglichen Entwicklungsspielräume für den Ostseepark waren im Hinblick darauf, dass das Anpassungsverlangen umzusetzen ist, nicht relevant.</p>	
<p>56 Das Büro Dr. Acocella hat in seinen Ausarbeitungen vom Februar 2019 und November 2020 Verträglichkeitsanalysen vorgelegt, die sich rein auf die Bestandsflächen fokussiert. Ein systemischer Fehler durchzieht allerdings sein Gutachten: Im Falle Schwentinental sind nicht die von ihm im Mai/Juni 2018 erhobenen Bestandsflächen entscheidend, sondern ein gültiger B-Plan (der bislang nicht existiert) und die Baugenehmigungen, die für den real,-Markt eine Fläche von rd. 8.467 m<sup>2</sup> und die Darstellung im Flächennutzungsplan als Einkaufszentrum ohne sortimentsbezogene Verkaufsflächenbegrenzungen vorsehen. Einkaufszentren zeichnen sich bundesweit durch die Kleinteiligkeit der Ladeneinheiten, wechselnde Sortimente aus und weisen in aller Regel einen beträchtlichen Anteil auswirkungsrelevanter Sortimente (speziell Bekleidung, Schuhe und Sport, aber auch Drogerie etc.) auf.</p>	<p>Jede Verträglichkeitsuntersuchung muss am vorhandenen Bestand ansetzen.</p> <p>Vorliegend war darüber hinaus das Anpassungsverlangen zu berücksichtigen, an der genehmigten tatsächlich und aktuell noch ausgeübten Nutzung anzusetzen. Im SO 10.1 entfallen rd. 93% der Verkaufsfläche auf auswirkungsrelevante Sortimente (vgl. hierzu und zum Folgenden Tabelle unter Ordnungsnummer 10); unter Ausnutzung sämtlicher Festsetzungen des B-Plans könnte die Gesamtfläche mit auswirkungsrelevanten Sortimenten belegt werden.</p> <p>Drogerie, Bekleidung, Schuhe, Sport sind künftig bei Berücksichtigung nicht nur der</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>56a In Bezug auf den Möbelmarkt ist zu konstatieren, dass sich nach den Erfahrungen der Gutachter bei der Projektierung von Möbelhäusern die Festsetzungen von 10 % für zentrenrelevante Randsortimente und 20 % für nicht zentrenrelevante Randsortimente als übliche Richtgrößen durchgesetzt haben. Weder die Festsetzung für ein „Einkaufszentrum“ noch die Problematik der Randsortimente (bei Möbelmärkten) sind in dem vorliegenden Entwurf für die B-Planfestsetzungen adäquat abgebildet und berücksichtigt. Nicht ersichtlich ist daher, weshalb im selben Bundesland dem einen Betriebstyp „Einkaufszentrum“ (Freesen-Center Neumünster, Citti-Park Flensburg, Fördepark Flensburg, Eiderpark Rendsburg, LUV Shopping, Dodenhof Kaltenkirchen), die über ähnliche Standortvoraussetzungen wie der Ostseepark verfügen, etwas gestattet ist, was dem anderen Betriebstyp „Einkaufszentrum“ (= Ostseepark) mit der Umsetzung des B-Planentwurfes verwehrt werden soll. Speziell die Warengruppe Bekleidung, Schuhe und Sport sowie Drogerie sind an diesen Standorten um ein Vielfaches flächenintensiver vertreten, als es der B-Planentwurf für die Liegenschaften des Auftraggebers im Ostseepark vorsieht.</p>	<p>Festsetzungen in Ziff. 1.2.10 auf bis zu 1.784 m<sup>2</sup> VKF zulässig (vgl. zu Ordnungsnummer 10), was rd. 20% der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche im SO 10.1 entspricht. Warum die GMA vor diesem Hintergrund Probleme für ein Einkaufszentrum sieht, führt sie weiter nicht aus.</p> <p>Ein den von der GMA dargestellten bundesweiten Erfahrungswerten für Festsetzungen entsprechendes Möbelhaus wäre in Einklang mit den vorgesehenen Festsetzungen des B-Plans Ostseepark möglich (vgl. zu Ordnungsnummer 50).</p> <p>Die GMA vergleicht wie schon in Ordnungsnummer 49 die größeren schleswig-holsteinischen Einkaufszentren zum einen mit dem Ostseepark, zum anderen mit den Objekten ihres Auftraggebers - wobei sie nicht erwähnt, dass lt. Baugenehmigung ein SB-Warenhaus genehmigt ist (vgl. Fußnote in Ordnungsnummer 11). Zunächst wird seitens der GMA angemerkt, dem <u>Einkaufszentrum Ostseepark</u> würden durch den B-Plan Nutzungen verwehrt, die anderen Einkaufszentren in Schleswig-Holstein gestattet würden.</p> <p>Direkt im Anschluss führt die GMA aber wiederum ausschließlich die <u>Liegenschaften ihres Auftraggebers</u> als Beleg dafür an.</p> <p>Wiederum verkennt die GMA die Vorgabe des Anpassungsverlangens - das für die anderen angeführten Einkaufszentren in Schleswig-Holstein nicht von Bedeutung ist.</p> <p>Warum die GMA die Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport in den aufgeführten schleswig-holsteinischen Einkaufszentren (deren Umfang allerdings nicht angegeben wird) mit derjenigen im SO 10.1 vergleichen möchte, erschließt sich vor diesem Hintergrund nicht.</p> <p>Würde zum Vergleich der gesamte Ostseepark herangezogen werden, so ergäbe sich eine Verkaufsfläche von mehr als 25.000 m<sup>2</sup> in den drei entsprechenden Sortimentsbereichen (vgl. Schluss-Gutachten, Tab. 4, S. 32).</p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<p>Wiederum verkennt die GMA die Vorgabe des Anpassungsverlangens - das für die anderen angeführten Einkaufszentren in Schleswig-Holstein nicht von Bedeutung ist.</p> <p>Warum die GMA die Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport in den aufgeführten schleswig-holsteinischen Einkaufszentren (deren Umfang allerdings nicht angegeben wird) mit derjenigen im SO 10.1 vergleichen möchte, erschließt sich vor diesem Hintergrund nicht.</p> <p>Würde zum Vergleich der gesamte Ostseepark herangezogen werden, so ergäbe sich eine Verkaufsfläche von mehr als 25.000 m<sup>2</sup> in den drei entsprechenden Sortimentsbereichen (vgl. Schluss-Gutachten, Tab. 4, S. 32).</p> <p><b>Die Festsetzungen des B-Plans bilden die Eigenarten eines Einkaufszentrums sowie eines Möbelmarktes adäquat ab und berücksichtigen diese.</b></p>	
56b	<p>Unabhängig von der Fragestellung, ob ein pauschale Zugrundelegung von 5 % der Verkaufsfläche/Einzelhandelsbetrieb als Erweiterung bei auswirkungsrelevanten Sortimenten oder max. 10 % der Verkaufsfläche/Einzelhandelsbetrieb für auswirkungsrelevante Randsortimente (bei einer fragwürdigen Definition des Begriffs Randsortiment) noch verhältnismäßige Eingriffe in die Grundrechte des Eigentümers darstellen, müsste dieses Verfahren und die dem Gutachten zugrunde liegende Dr. Acocella-Studie im Zweifelsfall wie auch andere landesplanerische Vorgängen (Stichwort: Ochtrup-Urteil aus 2009) rechtlichen Überprüfungen stand halten können. Allein schon durch die gewählte methodische Vorgehensweise und die Nicht-Berücksichtigung der Festsetzungen in den geltenden Baugenehmigungen sind gutachterliche Zweifel angebracht. Auch nach gut sechsjähriger Befassung des Büros Dr. Acocella mit der Thematik Ostseepark Schwentinental bieten die gutachterlichen Ausführungen des Büros Dr. Acocella aus Sicht der GMA keine geeignete fachspezifische Methode, sind aus Sicht der GMA falsch und lückenhaft und wirken sehr konstruiert. Einleuchtende Begründungen der Ergebnisse werden anders vermittelt. Den zu erwartenden Anspruch nach einer vollumfänglichen, präzisen und nach aktuellen wissenschaftlichen Standards ausgerichtete Arbeit, die keine Fragen mehr offen lässt, können die Gutachter nicht erkennen.</p>	<p>Die Frage, ob eine Erweiterung um 5% oder mehr oder weniger ermöglicht wird, hat sich nicht gestellt: Das Anpassungsverlangen hat diesen Wert für eine ausnahmsweise Erweiterung vorgegeben.</p> <p>Die GMA verkennt, dass das Anpassungsverlangen durch Urteil bestätigt ist. Nochmals: Die von der GMA behauptete gut sechsjährige Befassung des Büros Dr. Acocella mit der Thematik Ostseepark Schwentinental beruht ausschließlich auf der Fehlzuzuordnung einer Fußnote durch die GMA.</p> <p>Darüber hinaus war die nebenstehende Qualifizierung der Untersuchungen des Büros Dr. Acocella - anders als in einem "Fazit" zu erwarten - zuvor nicht hergeleitet worden.</p> <p><b>Die Untersuchungen des Büros Dr. Acocella erfüllen den Anspruch einer vollumfänglichen, präzisen und nach aktuellen wissenschaftlichen Standards ausgerichteten Arbeit, die keine Fragen mehr offen lässt.</b></p>	

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<b>3.2 Plausibilität des Worst-Case-Ansatzes</b>			<p>Entscheidend für den einer Untersuchung zugrunde zu legenden worst-case-Ansatz ist deren Zielstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sofern für ansiedlungsbereite Unternehmen Auswirkungsanalysen erarbeitet werden - ist ein betriebswirtschaftlicher worst case angezeigt: Dem ansiedlungsbereiten Unternehmen sollte <u>in keinem Fall ein zu hoher Umsatz des Vorhabens</u> als erreichbar dargestellt werden.</li> <li>• Im Gegensatz dazu sollte bei Verträglichkeitsuntersuchungen wirkungsbezogen ein worst case zugrunde gelegt werden: Gegenüber den Nachbargemeinden sollte <u>in keinem Fall ein zu geringer Umsatz des Vorhabens</u> als erreichbar dargestellt werden, um "mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen bzw. eine Fehleinschätzung der Verträglichkeit vermeiden" (Schluss-Gutachten, S. 9).</li> </ul>	
	<b>Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung</b>	<b>GMA-Bewertung</b>		
57	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Den Worst-Case-Ansatz des Gutachterbüros Dr. Acocella prägen folgende Annahmen, um eine Fallbetrachtungen abzubilden, die „... <i>insgesamt noch realitätsnah</i> ... (siehe S. 6 im Endbericht)“ ist. Dr. Acocella stellt selbst fest, dass diese Annahmen aus Sicht des Ostseeparks „... <i>nachteiligere Annahmen</i> ...“ (siehe Dr. Acocella S. 5 im Endbericht) darstellen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die GMA-Gutachter können sich nur dem Votum von Dr. Acocella anschließen, dass die getätigten Annahmen für den Worst-Case-Ansatz sich auf Sicht des Ostseeparks für diesen übermäßig nachteilig auswirken. Dazu im Einzelnen:</li> </ul>	<p>Damit schließt sich die GMA - anders als dargestellt - nicht dem Votum des Büros Dr. Acocella an: Den Begriff "<i>übermäßig</i>" hat die GMA selbst hinzugefügt.</p>	<p>Kenntnisnahme, Zurückweisung der Anregungen zu den Nr. 57-65.</p>
58	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.) Zur Vermeidung von Unterbewertungen werden für die Flächenleistungen des Ostseeparks obere Werte angesetzt, so dass die erzielten Umsätze in der</li> </ul>	<p>zu 1.) Diese Annahme führt eindeutig zur Überhöhung der in Ansatz gebrachten Umsätze.</p>	<p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella (vgl. auch zu Ordnungsnummer 77ff.): Dazu ist Verschiedenes anzumerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ob eine Flächenleistung übermäßig hoch ausfällt, ist angesichts der Aufgabe unserer Untersuchungen daran zu messen, was der</li> </ul>	

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	Tendenz eher zu hoch angesetzt sind.		<p>B-Plan ermöglicht. Da der B-Plan die Ansiedlung eines (zusätzlichen) Lidl-Marktes nicht ausschließen <i>kann</i>, ist im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel im schlimmsten Fall (worst case) von der Ansiedlung eines Lidl-Marktes auszugehen, um die ausgelösten Umverteilungen in keinem Fall zu unterschätzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der B-Plan kann eine Zweitbesetzung eines bereits vorhandenen Anbieters nicht ausschließen.</li> <li>• Da der B-Plan keine Betriebstypen festsetzt, ist es nicht relevant, dass die GMA zu einigen Flächenleistungen anmerkt "<i>Für kleinteilige Ladenlokale in Ordnung, für ... Fachmärkte ... zu hoch</i>" (Ordnungsnummer 79ff.).</li> </ul> <p><b>Um die ausgelösten Umverteilungen in keinem Fall zu unterschätzen, waren die in unseren Untersuchungen angesetzten Flächenleistungen adäquat.</b></p>	
59	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.) Umgekehrt soll beim Bestandsumsatz der betrachteten zentralen Versorgungsbereiche die Abschätzung in keinem Fall zu hoch ausfallen.</li> </ul>	zu 2.) Diese Annahme könnte im Ergebnis eine weitere Verzerrung der in Ansatz gebrachten Umverteilungswirkungen nach oben zur Folge haben.	<p>Die konjunktivische Formulierung der GMA deutet bereits an, dass dies tatsächlich auch aus Sicht der GMA nicht der Fall ist (vgl. ergänzend zu Ordnungsnummer 90-97 sowie Ordnungsnummer 99 mit der entsprechenden eigenen Einschätzung der GMA): Angesichts der später getroffenen Aussagen zu den Bestandsflächenleistungen, die die GMA für realistisch bzw. zu hoch hält (vgl. Ordnungsnummern 90ff.), trifft dies aber letztlich auch aus Sicht der GMA nicht zu.</p> <p>Anmerkung Büro Dr. Acocella: Es ist festzuhalten, dass wir diesen Aspekt nicht auf die "<i>Bestandsumsätze der betrachteten zentralen Versorgungsbereiche</i>" beschränkt haben. Vielmehr gilt dies für den Umsatz des bestehenden Einzelhandels in den Untersuchungsstädten/ -gemeinden insgesamt.</p>	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
60	<ul style="list-style-type: none"> <li>3.) Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsbereiches (30-Fahrminuten-Radius) werden „... <i>dadurch überwiegend als Potenzialreserve</i> ...“ dargestellt.</li> </ul>	zu 3.) Diesen Sachverhalt halten wir unter Worst-Case-Aspekten für vertretbar.	Hinweis	Kenntnisnahme
61	<ul style="list-style-type: none"> <li>4.) Die Zahl der Untersuchungsstädte und -gemeinden wurde bewusst gering gehalten, da jede zusätzliche Untersuchungsstadt die ermittelten Auswirkungen verringern würde. Auswirkungen werden lediglich auf den Kernwirkungsbereich mit den betrachteten Städten/Gemeinden angenommen und nicht auf den gesamten Einzugsbereich.</li> </ul>	zu 4.) Die bewusste Entscheidung, die Anzahl der betrachteten Städte gering zu halten, potenziert die Überhöhung der in Ansatz gebrachten Umsatzumverteilungen. Gleiches gilt für die Annahme, dass sich Auswirkungen nur auf den „Kernwirkungsbereich“ (Welcher ist das? Wie ist er räumlich abgegrenzt und definiert?) beschränken und nicht das gesamte Einzugsgebiet (welches nicht definiert wird) umfassen.	Stellungnahme Büro Dr. Acocella: Zum Einzugsbereich ist auf die Ausführungen zu Ordnungsnummer 66 ff., zum Kernwirkungsbereich auf die Ausführungen zu Ordnungsnummer 101 zu verweisen. Zur Reduzierung der Zahl der Untersuchungsstädte/ -gemeinden ist zum einen darauf hinzuweisen, dass dies gängige gutachterliche Praxis - auch der GMA - ist. Zum anderen wurde durch die Einbeziehung zentraler Orte sichergestellt, dass ein großer Teil des bestehenden Einzelhandels berücksichtigt ist; der ländliche Zentralort Selent wurde <i>„als Indikator-Gemeinde für kleinere Gemeinden“</i> (Schluss-Gutachten S. 15) mit berücksichtigt.	
62	<ul style="list-style-type: none"> <li>5.) Die erwarteten Umsatzumverteilungen werden in keinster Weise den Ostseepark selbst betreffen, sondern sich ausschließlich auf die betrachteten Städte/Gemeinden konzentrieren.</li> </ul>	zu 5.) Da die diesem Punkt zugrunde liegende Annahme allen Erfahrungen im Einzelhandel nach nicht praxisbezogen ist und fachlich aus GMA-Sicht falsch ist, halten die Gutachter auch diese Annahme für nicht vertretbar.	Stellungnahme Büro Dr. Acocella: Unklar ist, warum die GMA in der linken Spalte nicht zitiert, sondern <i>„in keinster Weise“</i> ergänzt. In der Tat widerspricht es Erfahrungen im Einzelhandel, dass das direkte Umfeld nicht von Umverteilungen getroffen wird. Allerdings würde eine Berücksichtigung des Ostseeparks dazu führen, dass die Auswirkungen auf die Nachbargemeinden unterzeichnet werden können. Deshalb wurde diese Annahme mit Blickrichtung auf die Aufgabenstellung unserer Untersuchung - sind über das Anpassungsverlangen hinaus Beschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten im Ostseepark erforderlich? - zusätzlich getroffen. Im Übrigen entspricht dies dem üblichen Vorgehen bei der Untersuchung von Erweiterungen: Regelmäßig wird unterstellt, dass der erweiternde Betrieb selbst nicht von Umverteilungen getroffen wird. Insofern ist dieser Aspekt der Aufgabenstellung adäquat.	

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
63	<ul style="list-style-type: none"> <li>6.) Zusatzumsätze im Ostseepark speisen sich ausschließlich aus Umsatzumverteilungen, nie aus zusätzlichen, bisher nicht im Einzelhandel verausgabten Budgets oder Zusatzeinkommen.</li> </ul>	zu 6.) Anders, nämlich vertretbar, ist die GMA-Einschätzung unter Worst-Case-Aspekten für diese Annahme.	Hinweis Büro Dr. Acocella: Unklar ist wiederum, warum die GMA in der linken Spalte nicht zitiert, sondern "nie" ergänzt.	Kenntnisnahme
64	<ul style="list-style-type: none"> <li>7.) Mögliche Kundenzuführungseffekte für Schwentinental bleiben unberücksichtigt.</li> </ul>	zu 7.) Die gleiche GMA-Einschätzung gilt unter Worst-Case-Aspekten auch für diese Annahme.	Hinweis	Kenntnisnahme
65	<p>GMA-Fazit zum Worst-Case-Ansatz: Die Studie des Lörracher Büros Dr. Donato Dr. Acocella erfüllt den eigenen Anspruch an einen worst case mit dennoch realitätsnahem Ansatz zur Untermauerung des Anpassungsverlangens des Landes Schleswig-Holstein für den Ostseepark in Schwentinental nicht.</p> <p>Im Ergebnis zu dem Worst-Case-Ansatz des Büros Dr. Acocella bleibt festzuhalten, dass sich die Kombination von (zu) hohen in Ansatz zu bringenden Raumleistungen, (zu) niedrigen Bestandsumsätzen in den zentralen Versorgungsbereichen und einer bewusst gering gehaltenen Anzahl zu betrachtender Umlandstädte und -gemeinden im Hinblick auf die Umverteilungsberechnungen zwangsläufig potenzieren und mathematisch „ungünstige“ Ergebnisse für den Schwentinentaler Ostseepark produzieren werden.</p> <p>Die eigene gutachterliche Messlatte des Büros Dr. Acocella „... insgesamt noch realitätsnah ...“ zu sein, wird der Lörracher Gutachter mit seinem gewählten Ansatz klar reißen.</p>		<p>Einmal mehr verkennt die GMA die Aufgabe der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella: Diese diente nicht einer <i>Untermauerung des Anpassungsverlangens</i>; sie hatte zu prüfen, ob die durch das Anpassungsverlangen bzw. den B-Plan ermöglichten Erweiterungen verträglich sind.</p> <p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella: Es wurde dargelegt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dass die Flächenleistungen für die durch den B-Plan ermöglichten sortimentsbezogenen Erweiterungen im Hinblick auf die Aufgabenstellung nicht zu hoch sind (zu Ordnungsnummer 58),</li> <li>dass selbst die GMA die Bestandsumsätze nicht für zu niedrig hält (zu Ordnungsnummer 59) - auch wenn diese Annahme nicht nur auf die <i>"Bestandsumsätze in den zentralen Versorgungsbereichen"</i> bezogen war, sondern für den Umsatz des bestehenden Einzelhandels in den Untersuchungsstädten/-gemeinden insgesamt getroffen wurde</li> <li>und dass eine Beschränkung der Zahl der Untersuchungsstädte zum einen gutachterliche Praxis - auch der GMA - ist und zum anderen durch die Einbeziehung zentraler Orte sichergestellt ist, dass ein großer Teil des bestehenden Einzelhandels berücksichtigt ist (zu Ordnungsnummer 61).</li> </ul> <p>Insofern kann sich nichts potenzieren und ungünstige Ergebnisse für Ostseepark</p>	

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<p>produzieren. Allein der einzige Aspekt, den die GMA in ihrem Fazit nicht aufführt - die Annahme, dass es nicht zu Umverteilungen gegen den Ostseepark selbst kommt (Ordnungsnummer 62) - verbleibt als potenzieller Einwand gegen den in unserer Untersuchung verfolgten worst-case-Ansatz. Aus den dargelegten Gründen halten wir diesen - auch in Analogie zu Beurteilungen von Erweiterungen - aber für adäquat.</p> <p>Selbst wenn der worst-case-Ansatz aus diesem Grund nicht mehr als realitätsnah anzusehen sein sollte, wäre dies im Hinblick auf die Aufgabenstellung - ist die Umsetzung des Anpassungsverlangens in einen B-Plan bzw. sind die durch die Festsetzungen des B-Plans ermöglichten Erweiterungen mit einer Unverträglichkeit verbunden? - immer noch adäquat.</p> <p>In diesem Fall wären die Auswirkungen tatsächlich geringer als aufgezeigt, mit der Folge, dass es noch weniger zu einer Verletzung des § 2 (2) BauGB kommt, mit der Folge, dass nur das Anpassungsverlangen umzusetzen ist - was aber dem Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung entspricht.</p>	
	<b>3.3 Plausibilität des Einzugsgebietes und der Kaufkraft</b>	<p>Wie auch beim worst-case-Ansatz ist im Hinblick auf das Einzugsgebiet entscheidend, welche Zielstellung eine Untersuchung verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sofern für ansiedlungsbereite Unternehmen Wirkungsanalysen erarbeitet werden -, kann für einen konkreten Betreiber - unter Berücksichtigung eines betriebswirtschaftlichen worst case - ein erreichbares Einzugsgebiet dargestellt werden. Entscheidend ist vorrangig, dass der Auftraggeber dieses für plausibel erreichbar hält.</li><li>• Bei der Festsetzung in einem B-Plan ist hingegen ein konkreter Betreiber nicht bekannt, sodass eine Verträglichkeitsuntersuchung in keinem Fall auf betreiberbezogene Begründungen zurückgreifen kann. Entscheidend</li></ul>	

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
			wäre in diesem Fall eine transparente Darlegung, wie das Einzugsgebiet abgeleitet wird.	
	<b>Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung</b>	<b>GMA-Bewertung</b>		
66	Einzugsgebiet			
67	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Büro Dr. Acocella hat in seiner Ausarbeitung einen 30-Minuten-Umkreis als Untersuchungsgebiet angenommen. Ein eigenes Einzugsgebiet hat der Gutachter in seiner Ausarbeitung nicht abgegrenzt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gutachterbüro Dr. Acocella hat für die Erarbeitung seiner Verträglichkeitsstudie kein Einzugsgebiet abgegrenzt und nur auf einen 30-Minuten-Umkreis verwiesen. Diese Vorgehensweise stellt einen schwerwiegenden fachgutachterlichen Mangel dar, zumal gemäß Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes (siehe Bundesverwaltungsgericht: Beschluss vom 28.12.2005, BVerwG 4 BN 43 05) die Abgrenzung des Einzugsgebietes und Ermittlung des Potenzials für die Betrachtung des Vorhabens in der erweiterten Gestalt (= alt + neu) unerlässlich ist.</li> </ul>	<p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella:</p> <p>„An Pkw-Fahrminuten orientierte Untersuchungsgebiete sind bei Verträglichkeitsuntersuchungen gebräuchlich (z.B. FOC) und haben im Hinblick auf Transparenz den enormen Vorteil, nachvollziehbar zu sein. Aus diesem Grund setzen wir regelmäßig - häufig in Abstimmung mit Raumordnungsbehörden - an solchen Untersuchungsräumen an.</p> <p>Es irritiert, dass die GMA dieses Vorgehen als <i>schwerwiegenden fachgutachterlichen Mangel</i> bezeichnet - es sei denn, die GMA will künftig in ihren Auswirkungsanalysen nicht mehr auf Pkw-Fahrminuten-Umkreise abstellen.</p> <p>Im Folgenden wird dargelegt, warum das Büro Dr. Acocella keine Einzugsgebiete abgrenzt - und abgeleitet, dass eine solche Abgrenzung stets mit Willkür verbunden ist, was kaum im Interesse der höchstrichterlichen Rechtsprechung liegen dürfte.“</p>	Kenntnisnahme, Zurückweisung der Anregungen zu den Nr. 66-73.
68		<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundlage der Methodik in der fast 50jährigen Geschichte und mehr als 30.000 Untersuchungen der GMA, die im Zusammenhang mit bauleitplanerischen Vorgängen verfasst wurden, ist es daher ein projektspezifisches Einzugsgebiet eines Einzelhandelsvorhabens abzugrenzen. Bei einem regionalbedeutsamen Einzelhandelsstandort wie dem Ostseepark würde dies vor allem auf Basis von Kundenherkunftsdaten erfolgen, die entweder durch eigene Befragungen oder über vorhandene</li> </ul>	<p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella: Die Tatsache, dass ein Vorgehen schon 50 Jahre angewandt wird, hat keine Relevanz dafür, ob dieses Vorgehen angemessen und transparent ist.</p> <p>Die GMA erkennt, dass der B-Plan bisher unbekannten Betreibern künftig eine Ansiedlung im Ostseepark ermöglicht. Kundenherkunftsdaten basieren aber regelmäßig auf konkreten Betreibern - und sind auf potenzielle zukünftige Betreibern nicht (ohne Weiteres) übertragbar.</p>	

	Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
69		<p>Kundendaten ansässiger Einzelhandelsbetriebe ermittelt würden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GMA hat in der Stufe II dieser zweistufigen Verträglichkeitsanalyse zur empirischen Absicherung der Kundenherkunft des Einzugsgebietes der beiden Anbieter real, und Möbel Kabs wurde am Freitag, den 20.11.2020 sowie am Samstag, den 21.11.2020 eine Kundenwohnortbefragung vor den beiden Ladenlokalen durchgeführt. Insgesamt wurden 1.481 Kunden nach deren Postleitzahl befragt, davon 744 am Freitag und 737 am Samstag. Im so abgegrenzten Einzugsgebiet leben insgesamt rd. 398.500 Einwohner. BulwienGesa sieht für den Schwentinentaler Ostseepark im Einzelhandelskonzept 2010, dass auf empirischen Befragungsergebnissen des Jahres 2007 basiert, von rd. 408.000 Menschen.</li> <li>Das Büro Dr. Acocella hat es insofern verabsäumt, seine Erkenntnisse auf empirisch belastbaren Umfrageergebnissen basieren zu lassen.</li> </ul>	<p>Die von der GMA erstellte Stufe II ist im Hinblick auf die Gesamtverträglichkeit des B-Plans nicht relevant. Diese betrachtet einen – im Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigenden - Einzelfall.</p> <p>Das Gutachten Stufe II wurde trotz Rückfragen nicht vorgelegt. Auf Rückfrage bei der Kanzlei wurde explizit mitgeteilt, dass dieses Gutachten Stufe II nicht Gegenstand der Stellungnahme werden soll. Die Inhalte können hier nicht behandelt werden.</p> <p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella: Eine Kundenwohnorterhebung hat ausschließlich Bedeutung für die derzeitigen Betriebe. Es ist fraglich, welchen Aussagewert im Hinblick auf eine angestrebte Nachnutzung des real-Marktes diese empirische Basis haben kann.</p> <p>Im Hinblick auf Transparenz und Nachvollziehbarkeit wäre eine Begründung für die Zuordnung einzelner Gemeinden zum Einzugsgebiet entscheidend.</p> <p>Aus Kundenwohnorterhebungen kann zunächst - nachvollziehbar - die Relation der erfassten Kunden zu den Einwohnern einer Gemeinde (bzw. eines PLZ-Bereichs) gebildet werden. Auf dieser Grundlage kann die Intensität der Beziehung der Einwohner zu einem Einzelhandelsstandort dargestellt werden (z.B. 2, 4, 6, 8 Kunden je 1.000 Einwohner).</p> <p>Für die transparente Abgrenzung eines Einzugsgebietes wäre die Zuordnungsvorschrift erforderlich, welche Anzahl an Kunden je 1.000 Einwohner erforderlich ist, damit eine Gemeinde (bzw. ein PLZ-Bereich o. Ä.) dem Einzugsgebiet zugeordnet wird.</p> <p>Diese Relation ist allerdings vom Erhebungszeitraum abhängig - bei dessen Verdoppelung werden sich die Kunden je 1.000 Einwohner ebenfalls in etwa verdoppeln. Schon deshalb</p>	

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
			<p>wäre die Grenze in jedem Einzelfall neu zu bestimmen - und zu begründen.</p> <p>Eine solche Zuordnungsvorschrift wird in Auswirkungsanalysen/Verträglichkeitsuntersuchungen, die Einzugsgebiete darstellen und diese (angeblich) empirisch abgeleitet haben, allerdings regelmäßig nicht angegeben.</p> <p>Wenn Neuansiedlungen gutachterlich zu beurteilen sind - und solche werden durch den B-Plan im Ostseepark ermöglicht -, kann eine solche empirische Basis regelmäßig nicht hergestellt werden. Dann werden regelmäßig ohne weitere Begründung Einzugsgebiete behauptet. Entscheidend wäre, an den Grenzen eines behaupteten Einzugsgebietes eine Antwort auf die Frage, warum die eine Gemeinde noch dem Einzugsgebiet zugerechnet wird, während dies bei der Nachbargemeinde nicht mehr der Fall ist.</p> <p><b>Wir haben</b> somit nicht <i>verabsäumt, unsere Erkenntnisse auf empirisch belastbaren Umfrageergebnissen basieren zu lassen</i>, sondern haben solche aus den dargelegten Gründen ungeeigneten Erhebungen bewusst nicht durchgeführt. Da wir eine Abgrenzung von Einzugsgebieten ohne willkürliche Grenzen nicht für möglich halten, haben wir <b>den - nicht unüblichen - Ansatz einer Orientierung an Pkw-Fahrminuten gewählt</b>.</p>	
70	Kaufkraft- und Potenzialberechnungen			
71	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Büro Dr. Acocella hat in seiner Ausarbeitung für den in Ansatz gebrachten 30-Minuten-Umkreis keine eigenen Ermittlungen des Einwohner- und Kaufkraftpotenzials vorgenommen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ferner hat das Gutachterbüro Dr. Acocella für die Erarbeitung seiner Verträglichkeitsstudie keine Einwohner- und Kaufkraftberechnungen durchgeführt bzw. sind solche der Studie nicht zu entnehmen. Dabei sind diese Grundlage für die Ermittlung der Kaufkraftströme im Ist-Zustand wie in der Modellrechnung bei Erweiterung des Ostseeparks (vgl. Schlussgutachten Dr.</li> </ul>	<p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella: Wenn es wie vorstehend dargelegt nicht möglich ist, begründet ein Einzugsgebiet abzugrenzen, können auch die Einwohner sowie das Kaufkraftpotenzial in diesem nicht abgeleitet werden.</p> <p>Allerdings ist in unseren Untersuchungen (jeweils Kap. 6) die Kaufkraft in den in die Untersuchung einbezogenen Städten und Gemeinden transparent dargestellt.</p> <p>In Kap. 7.1 unserer Untersuchungen ist jeweils transparent und nachvollziehbar dargestellt,</p>	

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<p>Acocella Kap. 7.1 und 7.2.). Auch in dieser Vorgehensweise sind schwerwiegenden fachgutachterlichen Mängel zu erkennen, da gemäß Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes die Ermittlung des Kaufkraftpotenzials für die Betrachtung in der erweiterten Gestalt (= alt+ neu) ebenso unerlässlich ist, wie die Abgrenzung des Einzugsgebietes, siehe Bundesverwaltungsgericht: Beschluss vom 28.12.2005, BVerwG 4 BN 43 05. Damit ist keine transparente Darstellung wichtiger Eingangsparameter im Gravitationsmodell gegeben.</p>	<p>wie die Kaufkraftströme in der Ist-Situation modelliert wurden. Auch dies stellt somit keinen schwerwiegenden fachgutachterlichen Mangel dar. Die Eingangsparameter des Gravitationsmodells sind in unseren Untersuchungen transparent dargestellt.</p>	
72		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die projektrelevanten Kaufkraftpotenziale wurden von der GMA in der Stufe II dieser zweistufigen Verträglichkeitsanalyse aufbereitet und dargestellt (siehe Stufe II zum Ostseepark). Basierend auf den obigen Einwohnerzahlen lassen sich mittels der ladeneinzelhandelsrelevanten Kaufkraft (6.201 €) sowie der gebietsspezifischen Kaufkraftkennziffern die relevanten Marktvolumina berechnen.</li> <li>Dr. Acocella hat es insofern in seiner Ausarbeitung ebenfalls veräußt, die Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet durch eigene Berechnungen zu belegen.</li> </ul>	<p>Die von der GMA erstellte Stufe II ist im Hinblick auf die Gesamtverträglichkeit des B-Plans nicht relevant. Diese betrachtet einen – im Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigenden - Einzelfall.</p> <p>Das Gutachten Stufe II wurde trotz Rückfragen nicht vorgelegt. Auf Rückfrage bei der Kanzlei wurde explizit mitgeteilt, dass dieses Gutachten Stufe II nicht Gegenstand der Stellungnahme werden soll. Die Inhalte können hier nicht behandelt werden.</p> <p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella: „Wir haben nicht verabsäumt, die Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet durch eigene Berechnungen zu belegen, sondern halten eine Abgrenzung von Einzugsgebieten ohne willkürliche Grenzen nicht für möglich - und haben deshalb den - nicht unüblichen - Ansatz einer Orientierung an Pkw-Fahrminuten gewählt. Die Kaufkraft in den Untersuchungsstädten/-gemeinden ist in Kap. 6 (beide Untersuchungen) dargestellt.“</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>73 GMA-Fazit zur Potenzialbetrachtung:</p> <p>Dass das Lörracher Büros Dr. Acocella keine eigenen empirischen Erkenntnisse zur Nachfrageseite in seine Ausarbeitung eingebunden, folglich auch kein Einzugsgebiet abgegrenzt und kein Einwohner- und Kaufkraftpotenzial ermittelt hat, ist aus Sicht der GMA zu beanstanden. Schließlich kann in Folge dessen auch keine plausible, transparente und nachvollziehbare Herleitung der Umsatzrekurierung gewährleistet werden. Ein Umverteilungsmodell kann folglich nicht durch eigene empirische Erhebungen kalibriert und verifiziert werden, sondern muss auf (mehr oder weniger) richtigen gutachterlichen Annahmen basieren. Auch der Ansatz eines 30-Minuten-Umkreises ist nicht plausibel, wird einer empirischen Überprüfung nur schwerlich Stand halten und seine Herleitung (weshalb nicht 25 Minuten-Umkreis oder 35-Minuten-Umkreis?) bleibt in dem vorgelegten Gutachten intransparent.</p>	<p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella: „Die Beanstandung der GMA beruht auf deren Annahme, Einzugsgebiete seien transparent ableitbar. Da wir dies aus den oben dargelegten Gründen nicht für möglich halten, erfolgte in unseren Untersuchungen der - nicht unübliche - Ansatz einer Orientierung an Pkw-Fahrminuten.</p> <p>Unser Umverteilungsmodell (Gravitation) basiert auf Kaufkraftströmen im Ist-Zustand, wobei <i>„die Modellparameter so gesetzt [wurden], dass die an den einzelnen Einzelhandelsstandorten derzeit erzielten Umsätze möglichst gut aus der räumlichen Verteilung der Kaufkraft unter Berücksichtigung der Fahrzeitdistanz (Pkw-Minuten) erklärt werden“</i> (Schluss-Gutachten, Kap. 3.3.1, S. 18; ähnlich S. 59).</p> <p>Dabei ist für eine transparente und nachvollziehbare Methode nicht eine Nachrechenbarkeit durch einen anderen Gutachter erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich der von der GMA aufgeworfenen Frage, warum nicht auf einen Umkreis von 25 oder 35 Pkw-Fahrminuten abgestellt wurde, sei angemerkt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Entscheidung, ob für die Zurechnung zum Einzugsgebiet mehr als 4, 6 oder 8 erfasste Kunden je 1.000 Einwohner erforderlich sind, weit weniger nachvollziehbar ist als eine Orientierung an Pkw-Fahrzeiten</li> <li>• eine Orientierung an Fahrzeiten beispielsweise regelmäßig bei der gutachterlichen Beurteilung von FOCs angewandt wird und</li> <li>• das vorliegend gewählte Vorgehen, einen an Pkw-Fahrzeiten orientierten Untersuchungsbereich zugrunde zu legen, in der Folge mit Raumordnungsbehörden (u.a. Regierungspräsidium Freiburg, Bezirksregierung Düsseldorf) vereinbart und von diesen anerkannt wurde.</li> </ul> <p>Im Vergleich zur Intransparenz der Abgrenzung von Einzugsbereichen ist das Abstellen auf an</p>	

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
			Pkw-Fahrminuten orientierte Umkreise um einen Einzelhandelsstandort in hohem Maße transparent, da jeder diese Bereiche nachvollziehen kann.“	
<b>3.4 Plausibilität zum Wettbewerb/angesetzten Umsatz</b>				
	<b>Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung</b>	<b>GMA-Bewertung</b>		
74	Zugrunde gelegte Raumleistungen (€/m <sup>2</sup> ) für die Erweiterungsflächen			
75	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vom Büro Dr. Acocella wurden für die umverteilungswirksamen Zusatzumsätze meistens mit Bezug auf die BBE unterschiedliche Flächenleistungen zugrunde gelegt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ein branchenspezifisch differenzierter Ansatz unterschiedlich hoher Raumleistungen für unterschiedliche Sortimente stellt eine allgemein übliche und anerkannte Vorgehensweise in der Handelswissenschaft dar.</li> </ul>	Hinweis	Kenntnisnahme, Zurückweisung der Anregungen zu den Nr. 74-82.
76	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fallweise wurden auch andere Quellen verwandt (z.B. eigener Vorschlag des Büros Dr. Acocella, IfH, HDE, Lidl etc.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auch die Verwendung von unterschiedlichen Quellen, die für die Annahme von branchenspezifischen Raumleistungen verwandt werden, ist allgemein übliche Praxis der Handelswissenschaft.</li> </ul>	Hinweis	Kenntnisnahme
77	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auszugsweise sind folgende Raumleistungen zu erwähnen (S. 24):  1.) Nahrungs- und Genussmittel: 7.410 €/m<sup>2</sup> (Quelle: Lidl 2016)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zu den gewählten Raumleistungen sind aus Sicht der GMA folgende Anmerkungen angezeigt: zu 1) Raumleistungen für Lidl in Ordnung, als Branchendurchschnitt gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2020 viel zu hoch. (Siehe Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021 (S. 32/33): Durchschnittliche Flächenproduktivität von ausgewählten Betreibern mit Drogeriewaren 2019: Rossmann (5.230 €/ m<sup>2</sup> VK), dm (6.730 €/ m<sup>2</sup> VK), Müller (4.280 €/ m<sup>2</sup> VK) und Budnikowsky (5.320 €/ m<sup>2</sup> VK)</li> </ul>	<p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella: Dazu ist Verschiedenes anzumerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ob eine Flächenleistung übermäßig hoch ausfällt, ist angesichts der Aufgabe unserer Untersuchungen daran zu messen, was der B-Plan ermöglicht. Da der B-Plan die Ansiedlung eines (zusätzlichen) Lidl-Marktes nicht ausschließen <i>kann</i>, ist im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel im schlimmsten Fall (worst case) von der Ansiedlung eines Lidl-Marktes auszugehen, um die ausgelösten Umverteilungen in keinem Fall zu unterschätzen.</li> </ul>	
78	2.) Drogerie: 7.300 €/m <sup>2</sup> (Quelle: BBE)	2.) Raumleistungen gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021 viel zu hoch, auch angesichts der Tatsache, dass bereits dm und Rossmann vor Ort in modernisierten Objekten vertreten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der B-Plan kann eine Zweitbesetzung eines bereits vorhandenen Anbieters nicht ausschließen.</li> <li>Da der B-Plan keine Betriebstypen festsetzt, ist es nicht relevant, dass die GMA zu einigen Flächenleistungen anmerkt "Für</li> </ul>	

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<p>sind und keine Zweitbesetzung vornehmen werden. (Siehe Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021 (S. 30/31): Durchschnittliche Flächenproduktivität von ausgewählten Betreibern mit Nahrungs- und Genussmitteln 2019: Aldi Nord (6.620; €/ m<sup>2</sup> VK), Netto (4.280 €/ m<sup>2</sup> VK), Ede-ka (4.450 €/ m<sup>2</sup> VK), E-Center (4.530 €/ m<sup>2</sup> VK), Marktkauf (4.150 €/ m<sup>2</sup> VK), real,(4.170 €/ m<sup>2</sup> VK), Penny (5.170 €/ m<sup>2</sup> VK), REWE (3.970 €/ m<sup>2</sup> VK), REWE; Center (4.040 €/ m<sup>2</sup> VK), Lidl (7.420 €/ m<sup>2</sup> VK), Kaufland (4.930 €/m<sup>2</sup> VK), famila Nordost (4.510 €/ m<sup>2</sup> VK), Norma (3.530 €/ m<sup>2</sup> VK).</p> <p>Hier wird die Flächenleistung einer Parfümerie angesetzt.</p>	<p><i>kleinteilige Ladenlokale in Ordnung, für ... Fachmärkte ... zu hoch" (S. 22).</i></p> <p><b>Um die ausgelösten Umverteilungen in keinem Fall zu unterschätzen, waren die in unseren Untersuchungen angesetzten Flächenleistungen adäquat.</b></p>	
79	3.) Zoobedarf: 3.100 €/m <sup>2</sup> (Quelle: BBE)	3.) Für kleinteilige Ladenlokale in Ordnung, für Zoo-Fachmärkte viel zu hoch.		
80	4.) Bekleidung und Zubehör: 3.700 €/m <sup>2</sup> (Quelle: BBE)	4.) Für kleinteilige Ladenlokale in Ordnung, für Textil-Fachmärkte viel zu hoch.		
81	5.) Schuhe/Lederwaren: 3.800 €/m <sup>2</sup> (Quelle: BBE)	5.) Für kleinteilige Ladenlokale in Ordnung, für Schuh-Fachmärkte viel zu hoch.		
82	6.) Sportartikel: 3.200 €/m <sup>2</sup> (Quelle: BBE)	6.) Für kleinteilige Ladenlokale in Ordnung, für Sport-Fachmärkte tendenziell etwas zu hoch.		
83	IST-Situation in den Untersuchungsstädten/-gemeinden sowie Produktivitätsansätze			
84	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nach Dr. Acocella-Angaben wurde die Bestandserhebung in den Städten/Gemeinden des Untersuchungsgebietes im Zeitraum 07.05.2018 und 01.06.2018 durchgeführt.</li> </ul>		Hinweis	Kenntnisnahme, Zurückweisung der Anregungen zu den Nr. 84-99b.
85	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Gutachter Dr. Acocella legt Wert auf die Feststellung, dass die Bestanderhebung in Schwentinental gemeinsam mit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die gemeinsame Flächenerhebung zusammen mit der Stadt Schwentinental kann hilfreich sein, um Einigkeit über die</li> </ul>	Stellungnahme Büro Dr. Acocella: Selbstverständlich wurde bei der Erhebung des Einzelhandels in den Untersuchungsstädten/-gemeinden die gleiche Erhebungssystematik und die Verkaufsflächendefinition des	

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	der Stadtverwaltung ebenfalls im Mai 2018 entsprechend der Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG: Pressemitteilung 63/2005 zu Urteilen 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05) erfolgte (siehe S. 17).	Bestandssituation vor Ort zu erlangen. Die Gutachter der GMA unterstellen, dass die gleiche Erhebungssystematik und die Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes auch bei den Erhebungen in den Umlandgemeinden angewandt wurden.	Bundesverwaltungsgerichtes angewandt" wie bei der Erhebung im Ostseepark. Nur war an diesen Erhebungen die Stadt Schwentinental nicht beteiligt.	
86	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Gutachter Dr. Acocella stellt auf den Seiten 27 bis 41 die Ergebnisse seiner Bestandserhebung in den untersuchungsrelevanten Städten/Gemeinden (Schwentinental, Oberzentrum Kiel, Stadtrandkern 1. Ordnung Heikendorf, Unterzentrum Lütjenburg, Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Plön, Unterzentrum Preetz, Unterzentrum Schönberg, Ländlicher Zentralort Selent, tabellarisch dar und kommentiert die wesentlichen Befunde.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gutachter der GMA haben in einem aufwändigen Prozess die Flächen sowie Umsatz- und Produktivitätsberechnungen des Büros Dr. Acocella nachvollzogen und aufbereitet. Auffällig ist, dass sich bei den Summen der Verkaufsflächen (z.B. in Schwentinental, Kiel, Heikendorf, Plön und Schönberg) Rundungsdifferenzen von 25 m² ergeben, die durch die Auf- und Abrundungen des Gutachters entstanden sind. Da der Gutachter in den jeweiligen Tabellenüberschriften hierauf explizit hinweist, ist dies nicht methodisch zu beanstanden.</li> </ul>	Hinweis	Kenntnisnahme
87		<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine städtebauliche Auseinandersetzung mit den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen (z.B. zu Vorschädigungen bzw. Leistungsfähigkeit einer Lage) fehlt dagegen völlig. Dies wäre jedoch Grundlage für eine individuelle Betrachtung potenzieller städtebaulicher Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen.</li> </ul>	<p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella:</p> <p>Auf eine Erfassung der städtebaulichen Ist-Situation wurde bewusst verzichtet.</p> <p>Aus den bereits dargelegten Gründen (zu Ordnungsnummer 52) hätte bei einer solchen Erhebung als Grundlage für die durchzuführenden Berechnungen zur Verträglichkeit je Sortiment und je zentralem Versorgungsbereich eine eigene relative Umverteilung als verträglich definiert werden müssen.</p> <p>Wie bei einer von der GMA für erforderlich gehaltenen Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Situation in den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen noch eine ausreichende <u>Transparenz</u> gewährleistet werden soll, bleibt seitens der GMA unklar.</p> <p>Im Übrigen überrascht auch hier die explizite Erwähnung von Vorschädigungen, da die GMA</p>	

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
			zum einen zum Ergebnis kommt, <i>„dass durch den Ostseepark in der Vergangenheit bewirkte, wesentliche Vorschädigungen eher nicht erkennbar sind“</i> (Ordnungsnummer 99), und uns zum anderen Auswirkungsanalysen der GMA vorliegen, in denen Vorschädigungen - obwohl von solchen auszugehen war - unberücksichtigt geblieben sind (vgl. zu Ordnungsnummer 51).	
88	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neu im Schlussgutachten vom November 2020 ist, dass auf den warengruppenspezifischen Einzelhandelsbestand in Plön aus dem CIMA-Gutachten von August 2019 (rd. 16.450 m<sup>2</sup> VK) eingegangen und der Bestandserhebung des Büros Dr. Acocella von Mai 2018 (rd. 15.250 m<sup>2</sup> VK) gegenüber gestellt wird. Die Differenz von rd. 1.200 m<sup>2</sup> VK (= bzw. + 8 %) hält sich nach Auffassung von Dr. Acocella „in Grenzen“ (siehe Seite 51).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dass sich zwischen verschiedenen Gutachterbüros Flächendifferenzen bei unterschiedlichen Erhebungen/-zeiträumen ergeben, ist nicht ungewöhnlich. Eine Abweichung von rd. 1.200 m<sup>2</sup> VK bzw. 8 % hält sich nach Auffassung der GMA-Gutachter aber nicht in Grenzen, sondern ist nennenswert.</li> </ul>	<p>Gutachterliche Prüfungen können jeweils nur für bereits vorliegende Sachverhalte vorgenommen werden: Auf ein CIMA-Gutachten vom <u>März 2020</u> konnte in der ursprünglichen Untersuchung, die im <u>Februar 2019</u> vorgelegt worden war, noch nicht eingegangen werden.</p> <p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella: Wir haben - auch mit Verweis auf den worst-case-Ansatz - begründet, warum es zulässig erscheint, einen mit dieser <i>Abweichung nach oben</i> verbundenen Umsatzanstieg unberücksichtigt zu lassen (Schluss-Gutachten, S. 51).</p> <p>Darüber hinaus sprechen die im Schluss-Gutachten dargelegten methodischen Gründe dagegen, die Erhebung eines anderen Gutachters nach einer anderen Methodik zu einem anderen Zeitpunkt als Grundlage für eigene Berechnungen zu machen (die ohnehin für das Schluss-Gutachten nicht nochmals durchgeführt wurden; vgl. Schluss-Gutachten, S. 4)..</p> <p>Schließlich sei darauf hingewiesen, dass CIMA die Verkaufsfläche für den Bereich Nahrungs-/Genussmittel mit rd. 6.280 m<sup>2</sup> angibt, während wir nur eine Verkaufsfläche von rd. 5.200 m<sup>2</sup> erfasst haben. Der Unterschied zwischen den CIMA-Daten und unseren könnte vor diesem Hintergrund unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Erhebungsmethodik nahezu allein auf diesen Sortimentsbereich zurückzuführen sein.</p> <p>Dies wiederum kann voraussichtlich zu einem großen Teil auf die Umwandlung des Sky-Marktes in einen Rewe-Markt bei einer Vergrößerung auf 1.500 m<sup>2</sup> zurückzuführen sein</p>	

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
			<p>siehe: Kieler Nachrichten: "Markt vor neuer Zukunft" vom 12.03.2019; <a href="https://www.kn-online.de/Lokales/Ploen/Ploen-Sky-wird-in-fuenf-Tagen-zu-Rewe-umgebaut-Sanierung-Anfang-2020">https://www.kn-online.de/Lokales/Ploen/Ploen-Sky-wird-in-fuenf-Tagen-zu-Rewe-umgebaut-Sanierung-Anfang-2020</a> (Zugriff am 16.02.2021).</p> <p><b>Eine Einbeziehung der CIMA-Daten oder ein tieferes Eingehen auf die Abweichungen war angesichts der Ausgabenstellung unserer Untersuchung nicht erforderlich.</b></p>	
89	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dr. Acocella weist für die betrachteten Städte und Gemeinden folgende Umsätze in ausgewählten Branchen aus, denen durch Rückrechnung der GMA folgende Raumleistungen (€/m² VK) zugrunde liegen:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GMA beurteilt diese Raumleistungen ausgewählter Branchen im Folgenden auf Plausibilität und Nachvollziehbarkeit:</li> </ul>	<p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella: Der Bearbeitungszeitraum von mehr als drei Monaten hat offenkundig nicht ausgereicht, dass die GMA die von ihr errechneten Raumleistungen im Bestand noch einmal überprüft.</p> <p>Wir haben exemplarisch einige von der GMA angegebene Flächenleistungen stichprobenhaft überprüft.</p>	
90	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schwentinental: Nahrungs- und Genussmittel (rd. 5.400 €/m² VK), Lebensmittelhandwerk (rd. 10.000 €/m² VK), Drogerie (rd. 4.500 €/m² VK), Blumen/Zoo (rd. 1.500 €/m² VK), Bekleidung und Zubehör (rd. 3.200 €/m² VK), Schuhe/Lederwaren (rd. 2.700 €/m² VK) und Sport/Freizeit/Fahrräder (rd. 2.000 €/m² VK),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schwentinental: Hohe m²-Produktivitätsansätze bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie vor allem im Lebensmittelhandwerk. Realistische Produktivitäten bei Drogerie, Blumen/Zoo, Bekleidung und Zubehör, Schuhe/Lederwaren und Sport/Freizeit/Fahrräder.</li> </ul>	<p>Für Schwentinental wurden bei Sport/ Freizeit (inkl. Fahrräder) im Schluss-Gutachten eine Verkaufsfläche von rund 6.625 m² und ein Umsatz von rd. 17,0 Mio. € ausgewiesen (dort Tab. 7, S. 43). Unter Berücksichtigung der Rundungen - Verkaufsfläche auf 25 m², Umsatz auf eine Nachkommastelle (Der Umsatz kann maximal um 0,05 Mio. € vom angegebenen Wert abweichen, die Verkaufsfläche um maximal 12,5 m²), ergibt sich für die Flächenleistung eine Bandbreite von 2.554 bis 2.558 €/ m² VKF. Die GMA gibt die Flächenleistung aber mit 2.000 €/ m² VKF an.</p>	
91	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiel: Nahrungs- und Genussmittel (rd. 5.700 €/m² VK), Lebensmittelhandwerk (rd. 16.500 €/m² VK), Drogerie (rd. 4.700 €/m² VK), Blumen/Zoo (rd. 2.200 €/m² VK), Bekleidung und Zubehör (rd. 4.000 €/m² VK), Schuhe/Lederwaren (rd. 3.200 €/m² VK) und Sport/Freizeit/Fahrräder (rd. 2.800 €/m² VK),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiel: Hohe m²-Produktivitätsansätze bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie vor allem im Lebensmittelhandwerk. Realistische Produktivitäten bei Drogerie, Blumen/Zoo, Bekleidung und Zubehör, Schuhe/Lederwaren und Sport/Freizeit/Fahrräder.</li> </ul>	<p>Für den in die Untersuchung einbezogenen Teil der Landeshauptstadt Kiel wurde beim Lebensmittelhandwerk im Schluss-Gutachten bei rd. 2.350 m² VKF ein Umsatz von rund. 33,6 Mio. € ausgewiesen (dort Tab. 8, S. 44). Unter Berücksichtigung der Rundungen ergibt sich für die Flächenleistung eine Bandbreite von 14.201 bis 14.396 €/ m² VKF. Die GMA gibt die Flächenleistung aber mit 16.500 €/ m² VKF an und damit um rd. 15 % höher als der rechnerisch maximal mögliche Wert.</p>	

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
			Blumen/Zoo: Bei rund 7.025 m <sup>2</sup> VKF und rund 13,3 Mio. € Umsatz (Schluss-Gutachten, ebd.) muss die Produktivität zwischen 1.883 und 1.904 €/m <sup>2</sup> VKF liegen; die von der GMA ermittelte Produktivität von 2.200 €/m <sup>2</sup> VKF liegt um rund 16 % über dem rechnerisch maximal möglichen Wert.	
92	<ul style="list-style-type: none"> <li>Heikendorf: Nahrungs- und Genussmittel (rd. 5.700 €/m<sup>2</sup> VK), Lebensmittelhandwerk (rd. 12.400 €/m<sup>2</sup> VK), Drogerie (rd. 4.700 €/m<sup>2</sup> VK), Blumen/Zoo (rd. 2.400 €/m<sup>2</sup> VK), Bekleidung und Zubehör (rd. 4.000 €/m<sup>2</sup> VK), Schuhe/Lederwaren (rd. 2.700 €/m<sup>2</sup> VK) und Sport/Freizeit/Fahrräder (rd. 2.700 €/m<sup>2</sup> VK),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Heikendorf: Auch hier hohe m<sup>2</sup>-Produktivitätsansätze bei Nahrungs- und Genussmitteln, Bekleidung und Zubehör sowie vor allem im Lebensmittelhandwerk. Realistische Produktivitäten bei Drogerie, Blumen/Zoo, Schuhe/Lederwaren und Sport/Freizeit/Fahrräder.</li> </ul>	Lebensmittelhandwerk: Bei rund 225 m <sup>2</sup> VKF und rund 3,6 Mio. € Umsatz (Schluss-Gutachten, Tab. 9, S. 47) muss die Produktivität zwischen 14.947 und 17.176 €/m <sup>2</sup> VKF liegen; die GMA gibt die von ihr ermittelten Produktivität hingegen mit 12.400 €/m <sup>2</sup> VKF an.	
93	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lütjenburg: Nahrungs- und Genussmittel (rd. 4.900 €/m<sup>2</sup> VK), Lebensmittelhandwerk (rd. 10.000 €/m<sup>2</sup> VK), Drogerie (rd. 3.900 €/m<sup>2</sup> VK), Blumen/Zoo (rd. 1.300 €/m<sup>2</sup> VK), Bekleidung und Zubehör (rd. 2.800 €/m<sup>2</sup> VK), Schuhe/Lederwaren (rd. 2.400 €/m<sup>2</sup> VK) und Sport/Freizeit/Fahrräder (rd. 2.100 €/m<sup>2</sup> VK),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lütjenburg: Hohe Produktivitätsansätze bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie im Lebensmittelhandwerk. Drogerie, Blumen/Zoo, Bekleidung und Zubehör, Schuhe/Lederwaren und Sport/Freizeit/Fahrräder mit realistischen Produktivitätsansätzen.</li> </ul>		
94	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plön: Nahrungs- und Genussmittel (rd. 4.600 €/m<sup>2</sup> VK), Lebensmittelhandwerk (rd. 11.000 €/m<sup>2</sup> VK), Drogerie (rd. 4.000 €/m<sup>2</sup> VK), Blumen/Zoo (rd. 1.800 €/m<sup>2</sup> VK), Bekleidung und Zubehör (rd. 2.000 €/m<sup>2</sup> VK), Schuhe/Lederwaren (rd. 2.250 €/m<sup>2</sup> VK) und Sport/Freizeit/Fahrräder (rd. 2.000 €/m<sup>2</sup> VK),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plön: Die Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Blumen/Zoo, Bekleidung und Zubehör, Schuhe/Lederwaren und Sport/Freizeit/Fahrräder mit realistischen Produktivitätsansätzen; hohe Annahmen sind für das Lebensmittelhandwerk zu konstatieren.</li> </ul>		
95	<ul style="list-style-type: none"> <li>Preetz: Nahrungs- und Genussmittel (rd. 4.800 €/m<sup>2</sup> VK), Lebensmittelhandwerk (rd. 10.700 €/m<sup>2</sup> VK), Drogerie (rd. 4.200 €/m<sup>2</sup> VK), Blumen/Zoo (rd. 1.900 €/m<sup>2</sup> VK),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Preetz: Auch in Preetz für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Blumen/Zoo, Bekleidung und Zubehör, Schuhe/Lederwaren und</li> </ul>		

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	VK), Bekleidung und Zubehör (rd. 2.800 €/m² VK) Schuhe/Lederwaren (rd. 2.400 €/m² VK) und Sport/Freizeit/Fahrräder (rd. 2.500 €/m² VK),	Sport/Freizeit/ Fahrräder mit realistischen Produktivitätsansätzen; hohe Annahmen wurden ebenfalls für das Lebensmittelhandwerk angesetzt.		
96	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schönberg: Nahrungs- und Genussmittel (rd. 4.100 €/m² VK), Lebensmittelhandwerk (rd. 10.000 €/m² VK), Drogerie (rd. 3.800 €/m² VK), Blumen/Zoo (rd. 1.500 €/m² VK), Bekleidung und Zubehör (rd. 2.500 €/m² VK), Schuhe/Lederwaren (rd. 2.200 €/m² VK) und Sport/Freizeit/Fahrräder (rd. 1.800 €/m² VK)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schönberg: Realistische Produktivitätsannahmen für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Blumen/Zoo, Bekleidung und Zubehör, Schuhe/Lederwaren und Sport/Freizeit/Fahrräder; auch hier wieder hohe Produktivitätsansätze im Lebensmittelhandwerk,</li> </ul>	Nahrungs-/Genussmittel: Bei rund 7.275 m² VKF und rund. 34,0 Mio. € Umsatz (Schluss-Gutachten, Tab. 14, S. 55) muss die Produktivität zwischen 4.659 und 4.688 €/m² VKF liegen; die GMA gibt die von ihr ermittelte Produktivität hingegen mit 4.100 €/m² VKF an.	
97	<ul style="list-style-type: none"> <li>Selent: Nahrungs- und Genussmittel (rd. 4.700 €/m² VK), Lebensmittelhandwerk (rd. 14.000 €/m² VK), Drogerie (rd. 3.200 €/m² VK), Blumen/Zoo (rd. 1.300 €/m² VK), Bekleidung und Zubehör (nicht vorhanden), Schuhe/Lederwaren (nicht vorhanden) und Sport/Freizeit/Fahrräder (nicht vorhanden)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Selent: Ebenfalls realistische Produktivitätsannahmen für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Blumen/Zoo, Bekleidung und Zubehör, Schuhe/Lederwaren und Sport/Freizeit/Fahrräder; auch hier erneut hohe Produktivitätsansätze im Lebensmittelhandwerk.</li> </ul>		
90-97			<p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella: Unabhängig von den bei einer stichprobenhaften Überprüfung festgestellten fehlerhaften Angaben der GMA ist auffällig, dass die GMA die von ihr errechneten Flächenleistungen als hoch oder als realistisch einschätzt.</p> <p><b>Im Hinblick auf ihre <i>potenzielle</i> Kritik an diesem Aspekt des worst-case-Ansatzes ist damit festzuhalten, dass die GMA selbst nicht davon ausgehen kann, wir hätten hier einen übertriebenen worst case unterstellt.</b></p> <p>Weiter ist im Hinblick auf die Flächenleistungen beim Lebensmittelhandwerk, die die GMA durchgängig für zu hoch hält, darauf hinzuweisen, dass sich im allen Untersuchungsstädten/-gemeinden zusammen. bei denen es sich weit überwiegend um zentrale Orte handelt, für diesen Bereich lediglich eine Bindungsquote/</p>	

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
			<p>Zentralität von rund 90 % errechnet. Hätte die GMA mit ihrer Einschätzung Recht, so müsste erklärt werden, wohin diese Kaufkraft aus überwiegend zentralen Orten abfließen soll.</p> <p>Für den Sortimentsbereich Nahrungs-/Genussmittel, für den die GMA in der Hälfte der Untersuchungsstädte/-gemeinden die Produktivität für zu hoch hält, errechnet sich bei einer Bindungsquote/ Zentralität von rund 134 % ein deutlicher Kaufkraftzufluss. Dieser erscheint angesichts der zentralörtlichen Funktion der Kommunen insgesamt nicht unplausibel.</p> <p><b>Wir sehen keinen Grund für den Ansatz geringerer Flächenleistungen.</b></p>	
98	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auch wenn in der Vergangenheit eingetretene Auswirkungen des Ostseepark auf die Nachbargemeinden wirksam waren, stellt das Büro Dr. Acocella fest, dass in Lütjenburg und Preetz keine wesentlichen Anzeichen für eine erhebliche Vorschädigung festgestellt werden. Für Plön hält das Büro eine Vorschädigung durch den Ostseepark grundsätzlich für eher plausibel, „... wobei der Anteil der Innenstadt bei den zentrenrelevanten Sortimenten eher nicht für eine wesentliche Vorschädigung spricht (siehe Schlussgutachten, S. 57).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Insgesamt erfolgt keine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit der möglichen Vorschädigung der untersuchten Zentren, es werden lediglich vereinzelte Hinweise in Form.</li> </ul>	<p>Warum die GMA eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit möglichen Vorschädigungen vermisst (der Satz bricht unvollständig ab), erschließt sich angesichts der auch von der GMA geteilten Einschätzung - <i>„Einer Meinung sind die Gutachter aber, dass durch den Ostseepark in der Vergangenheit bewirkte, wesentliche Vorschädigungen eher nicht erkennbar sind.“</i> (Ordnungsnummer 99) - nicht (vgl. auch zu Ordnungsnummer 51).</p>	
99	<p>GMA-Fazit zur Wettbewerbsbetrachtung/angesetzten Umsatz:</p> <p>Allen Erfahrungen im Einzelhandel nach sind bei Erweiterungsflächen geringere Raumleistungen anzusetzen als auf der Ursprungsfläche, so dass sich für die Neufläche (= alt + neu) eine geringere Flächenproduktivität ergibt, dieser in der Handelswissenschaft unstrittige Sachverhalt wird vom Büro Dr. Acocella negiert. Auch damit kommt der Gutachter seinem eigenen Anspruch einer realitätsnahen worst case Betrachtung nicht nach.</p>		<p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella:</p> <p>„Dazu ist anzumerken, dass die GMA offenkundig die Wirkungsweise des B-Plans Ostseepark nicht hinreichend berücksichtigt.</p> <p>Festgesetzt sind einzelne Sortimente in einer maximal zulässigen Größe. Ergänzend ermöglicht der B-Plan mit seinen Festsetzungen Umnutzungen, Randsortimente, Transfers von Verkaufsflächen.</p> <p>Nicht festgesetzt ist hingegen, dass nur vorhandene Betriebe zukünftig zulässig sind.</p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<p>Somit ermöglicht der B-Plan auch vollkommen andere Betriebe mit einer vollkommen anderen Flächenleistung.</p> <p>Unabhängig davon, ob die von der GMA behaupteten Zusammenhänge tatsächlich zutreffen - so ist die Flächenleistung von Lebensmitteldiscountern seit 2012 kontinuierlich angestiegen, obwohl auch die Verkaufsfläche je Betrieb zugenommen hat -, sind diese im Hinblick auf die mit dem B-Plan ermöglichten Erweiterungen nicht relevant. (Eigene Berechnungen auf Grundlage EHI Retail Institut nach handelsdaten.de).“</p>	
99a	<p>Während die für den Einzelhandel in den Umlandstädten/-gemeinden in Ansatz gebrachten Produktivitäten aus Sicht der GMA mit wenigen Ausnahmen als plausibel und nachvollziehbar zu etikettieren (keinesfalls aber als zu niedrig!) sind, folgen die angesetzten Raumleistungen für die Erweiterungsflächen im Ostseepark keiner einzelhändlerischen Realität und sind durchgängig (viel) zu hoch angesetzt. Mit der Folge, dass sämtliche Berechnungen zu möglichen Auswirkungen schon allein rein mathematisch überhöht sind. Eine dezidierte Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Strukturen und Ausgangssituationen der betrachteten Umlandstädte und -gemeinden fehlt völlig. Die vom Büro Dr. Acocella gewählte fachspezifische Methode ist aus Sicht der GMA nicht geeignet, den Sachverhalt korrekt abzubilden.</p>	<p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella:</p> <p>„Die (künftige) <i>einzelhändlerische Realität</i> besteht in dem, was die Festsetzungen des B-Plans ermöglichen. Daran gemessen sind die für durch den B-Plan ermöglichte Erweiterungen angesetzten Flächenleistungen unter Berücksichtigung eines realitätsnahen worst-case-Ansatzes nicht zu hoch - und schon gar nicht viel zu hoch.</p> <p>Auf eine Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Strukturen und Ausgangssituationen der betrachteten Umlandstädte und -gemeinden wurde bewusst verzichtet (vgl. zu Ordnungsnummer 87). Aus den bereits dargelegten Gründen (zu Ordnungsnummer 52) hätte bei einer solchen Erhebung als Grundlage für die durchzuführenden Berechnungen zur Verträglichkeit je Sortiment und je zentralem Versorgungsbereich eine eigene relative Umverteilung als verträglich definiert werden müssen.</p> <p>Wie bei einer von der GMA für erforderlich gehaltenen Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Situation in den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen noch eine ausreichende <u>Transparenz</u> gewährleistet werden soll, bleibt seitens der GMA unklar.</p> <p>Dies gilt im Hinblick auf eine - nach § 2 (2) BauGB zu vermeidende - wesentliche Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion analog, bei der die GMA kritisiert, wir hätten uns</p>	

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<p>nicht dezidiert mit dieser auseinandergesetzt (Ordnungsnummer 106). Hier hätte ansonsten als Grundlage für die durchzuführenden Berechnungen zur Verträglichkeit je Sortiment und je Stadt/Gemeinde eine eigene relative Umverteilung als vertraglich definiert werden müssen. Auch dabei bleibt seitens der GMA unklar, wie in diesem Falle eine ausreichende Transparenz gewährleistet werden sollte.“</p> <p><b>Die von uns gewählte fachspezifische Methode ist geeignet, den Sachverhalt korrekt abzubilden.</b></p>	
99b	<p>Offensichtlich musste das Büro Dr. Acocella zudem erst durch Dritte dazu bewegt werden, zu dem Themenkomplex der „Vorschädigung“ infolge der Bestandsstrukturen des Ostseepark auf die Nachbargemeinden Stellung zu nehmen, da dieser Punkt erstmals im Schlussgutachten (und nicht schon vorher im Endbericht) behandelt wurde. Eine dezidierte inhaltliche Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Ausgangssituation ist allerdings auch dem Schlussgutachten nicht zu entnehmen. Einer Meinung sind die Gutachter aber, dass durch den Ostseepark in der Vergangenheit bewirkte, wesentliche Vorschädigungen eher nicht erkennbar sind.</p>	<p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella: „Abgesehen davon, dass die GMA bezüglich der Berücksichtigung von Vorschädigungen Standards aufstellt, die sie selbst in ihren Auswirkungsanalysen regelmäßig nicht einhält, überrascht dies, nachdem die GMA zum gleichen Ergebnis kommt (vgl. ausführlich zu Ordnungsnummer 51).“</p>	
<b>3.5 Plausibilität der dargestellten Verträglichkeit</b>			
100	Umsatzrekrutierung		
101	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dr. Acocella gibt an, dass angesichts des Worst-Case-Ansatzes seines Gutachtens etwa 80 % des Umsatzanteils in den Sortimenten des Mittel- und Langfristbedarfes aus dem „Kernwirkungsbereich“ rekrutiert wird, während im Kurzfristbedarf dieser Umsatzanteil auf 100 % steigt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dr. Acocella bleibt (bewusst?) im Nebulösen, in dem das Büro diese Annahme trifft und von einem „Kernwirkungsbereich“ spricht, der weder abgegrenzt noch näher definiert ist. Nachvollziehbar, transparent und überprüfbar ist dieser Sachverhalt nicht, ebenso stellt dies keine geeignete fachspezifische Methode dar.</li> <li>Sollte mit Kernwirkungsbereich ein Nahbereich gemeint sein, ist diese Annahme allen Erfahrungen im Einzelhandel für Mittel- und Langfristsortimente nach völlig falsch und unzutreffend.</li> </ul>	<p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella: „In den Gutachten sind jeweils in Karte 1 die in die Untersuchung einbezogenen Städte/Gemeinden bzw. Bereiche der Stadt Kiel dargestellt. Dies ist u.E. eine hinreichend transparente Darstellung. Was die GMA mit <i>Nahbereich</i> meint, legt sie nicht näher dar. Aus unserer Kenntnis von Auswirkungsanalysen der GMA könnte damit die von der GMA regelmäßig abgegrenzte "Zone I" gemeint sein. Der Kernwirkungsbereich ist nicht identisch mit einer solchen Zone I (die aus den gleichen Gründen wie Einzugsgebiete - vgl. zu Ordnungsnummer 67 ff. - aus unserer Sicht nicht willkürfrei abgegrenzt werden können).“</p> <p>Kenntnisnahme, Zurückweisung der Anregungen zu den Nr. 100 - 111.</p>

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
102	Gravitationsmodell			
103	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dr. Acocella gibt an „... in einem ersten Abschnitt ... die Kaufkraftströme in allen Sortimentsbereichen modellhaft auf Grundlage eines auf die örtlichen Gegebenheiten angepassten Gravitationsmodells abgeleitet ...“ zu haben (siehe S. 40 im Endbericht bzw. S. 59 im Schlussgutachten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dass das Büro Dr. Acocella ein an die örtlichen Gegebenheiten angepasstes Gravitationsmodell zur Beurteilung der Kaufkraftströme (ex ante/ex post) zugrunde gelegt hat, entspricht dem handwerklichen Grundgerüst von Handelsgutachtern und wird im Zweifelsfall einer gerichtlichen Überprüfung Stand halten müssen.</li> </ul>	Hinweis	Kenntnisnahme
104	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weiter führt er aus: „... diese Modellrechnungen sind unabdingbare Voraussetzungen zur Berechnung der durch die Erweiterungen des Ostseeparks in den einzelnen Sortimenten induzierten Kaufkraft- und Umsatzumverteilungen. Gleichwohl sind diese Ergebnisse lediglich Zwischenstufen, die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind“ (siehe Seite 41 des Endberichts). Auch dieser Satz wird auf der Seite 59 des Schlussgutachtens wiederholt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verwunderlich ist aber, dass das Büro Dr. Acocella aussagt, dass diese Zwischenrechen Schritte nicht zur Veröffentlichung geeignet sind. GMA geht in ihren Studien mit einem zweistufigen Modell/Marktanteilkonzept/Umverteilungsmodell) anders vor. GMA wendet diese Verfahren seit fast 50 Jahren erfolgreich an und hat keine Probleme diese Zwischenstufen auch zu veröffentlichen.</li> </ul>	<p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella:</p> <p>„Das von der GMA verwendete <u>Umverteilungsmodell</u> ist nach unserem Ermessen intransparent, da zwar summarische Umverteilungen für Zonen dargestellt werden, nicht aber eine nachvollziehbare Grundlage, wie diese zustande kommen.</p> <p>Auch bei Auswirkungsanalysen der GMA gibt es somit neben den veröffentlichten Tabellen Zwischenschritte, die die GMA nicht veröffentlicht.</p> <p>In unseren Untersuchungen sind allerdings die wesentlichen Ergebnisse des Gravitationsmodells - die durch ein Vorhaben bzw. Erweiterungen ausgelösten Umverteilungen - dargestellt. Auf diese kommt es im Hinblick auf die Verträglichkeit an.“</p>	
105	Verträgliche Erweiterungen			
106	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dr. Acocella führt im Endbericht ferner aus, dass sich der Umfang der regionalen Unverträglichkeit danach bemisst, dass in den relativen Umverteilungen (%-Werten) die angesetzten Obergrenzen (7 % bei auswirkungsrelevanten Sortimenten und 10 % bei nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten) nicht überschritten wird. Er weist aber zugleich darauf hin, dass es nennenswerte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es ist zweifelhaft, ob die Wahl dieser pauschalen Grenzwerte städtebaulich zielführend ist, da üblicherweise gerade bei zentrenrelevanten Sortimenten (hier synonym auswirkungsrelevante Sortimente) auf die konkrete, individuelle Situation in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen abzustellen ist. Leistungsfähige, stabile</li> </ul>	<p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella:</p> <p>„Es wurde bereits dargelegt, dass eine Orientierung an relativen Umverteilungen von uns als einzig mögliche transparente und nachvollziehbare Vorgehensweise für die Beurteilung der Verträglichkeit der durch das Anpassungsverlangen bzw. die Festsetzungen des B-Plan ermöglichten Erweiterungen eingeschätzt wurde (und wird) (vgl. zu Ordnungsnummer 52).“</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>Abweichungen zwischen den rechnerischen Erweiterungen bei Umsetzung des Anpassungsverlangens im Vergleich zu den bei Ansatz der Obergrenzen von Umverteilungen gibt, so dass mögliche Erweiterungen auch mehr als 5 % betragen können (siehe S. 43/44).</p>	<p>zentrale Versorgungsbereiche sind nach Erfahrung der GMA auch bei Umverteilungen von mehr als 7 % nicht wesentlich beeinträchtigt, städtebaulich bereits vorgeschädigte zentrale Versorgungsbereiche, die z. B. bereits eine hohe Leerstandsproblematik aufweisen, können dagegen schon bei Auswirkungen von weniger als 7 % beeinträchtigt werden. Mit der Frage der tatsächlichen Vorschädigung der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche hat sich das Gutachterbüro jedoch nicht auseinandergesetzt. Auch die Auswahl des 10 %-Schwellenwertes für nicht auswirkungsrelevante Sortimente ist fraglich, da – wie Dr. Acocella zu Recht schreibt – in diesen Sortimenten per se keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erfolgen können, mithin keine städtebaulichen Auswirkungen erfolgen können. Die größten Auswirkungen gehen in solchen Sortimenten i. d. R. gegenüber dezentralen, städtebaulich nicht schützenswerten Standorten. Somit stellt sich maximal die Frage, ob durch Umsatzumverteilungen in einer gewissen Größenordnung auch Schädigungen von zentralen Orten bzw. der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der zentralen Orte besteht. Auch damit hat sich der Gutachter aber nicht dezidiert auseinandergesetzt.</p>	<p>„Wie eine Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Situation in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen sollte <u>und</u> dann noch eine ausreichende Transparenz gewährleistet werden soll, bleibt unklar. Im Hinblick auf Vorschädigungen kann auf Vorstehendes (v.a. zu Ordnungsnummer 99) verwiesen werden. Dass Umverteilungen von 10% bei nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten als sehr niedrig anzusehen sind, wurde explizit dargestellt (Schluss-Gutachten, S. 61).</p> <p>Allerdings sind auch bei nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten ausgelöste Umverteilungen gegen die Städte insgesamt durchaus hinsichtlich potenziell wesentlicher Auswirkungen relevant.</p> <p>Auch hierzu wurde bereits dargelegt, dass eine Orientierung an konkret erreichten Zentralitäten- und damit eine für jede Untersuchungsstadt/-gemeinde und jedes Sortiment unterschiedliche verträgliche Umverteilung nicht mehr transparent und nachvollziehbar wäre (zu Ordnungsnummer 52).“</p>
107	Die Differenz zwischen dem Wert, der sich rechnerisch gemäß Endbericht	Die von dem Gutachter Dr. Acocella vorgeschlagene Flexibilisierung der  Stellungnahme Büro Dr. Acocella:

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>aus der Berechnung der Erweiterungsflächen gemäß Anpassungsverlangen (rd. 2.990 m<sup>2</sup>) ergibt, und dem Wert, der sich bei Ansatz der Obergrenzen der Umverteilungen ergibt (rd. 31.525 m<sup>2</sup>), ist erheblich und beziffert sich auf rd. 28.535 m<sup>2</sup> VK. Im Schlussgutachten steigt dieser sogar auf eine Bandbreite zwischen 4.310 m<sup>2</sup> und 31.225 m<sup>2</sup> an.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Forderung des Büros Dr. Acocella im Endbericht, dass im B-Plan zu klären ist, wie diese (über die 5 % hinaus gehenden) vertraglichen Flächen auf die einzelnen Betriebe aufgeteilt werden können (Flexibilisierungsansatz im B-Plan), wird im Schlussgutachten aufgezeigt. Hier ist nur noch von dem „Möglichsein“ die Rede.</li> </ul>	<p>Betrachtungsweise bei Erweiterungen im Schwentinentaler Ostseepark wird von den Gutachtern im Grundsatz begrüßt, zumal sich Unverträglichkeiten – je nach Sortiment/ Untersuchungsstandort – bei unterschiedlich hohen Schwellenwerten ergeben können und standortspezifisch unterschiedlich sind. So können z. B. Umverteilungen von 4 % in dem einen Fall unverträglich sein, während im anderen Fall noch 15 % verträglich sein können. Eine Beurteilungsgrundlage mit einer eingehenden Würdigung der städtebaulichen Ausgangssituation in den betrachteten Städten ist nicht erfolgt, was aus GMA-Sicht abwägungsfehlerhaft ist.</p> <p>„Zunächst ist zur linken Spalte anzumerken, dass die Differenz zwischen vertraglichen Erweiterungen und Erweiterungen um 5% im Schluss-Gutachten <i>geringer</i> ausfällt als im ursprünglichen Gutachten - und <i>nicht</i> wie von der GMA ausgeführt <i>größer</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im ursprünglichen Gutachten, in dem die 5%-Erweiterung für die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente - baumarkt-/gartencenterspezifische Sortimente und Möbel - noch unberücksichtigt geblieben war, hatte die Differenz noch 28.535 m<sup>2</sup> VKF betragen,</li> <li>im Schluss-Gutachten reduziert sich diese Differenz auf 27.215 m<sup>2</sup> VKF.</li> </ul> <p>Die auf die auswirkungsrelevanten Sortimente entfallende Differenz ist dagegen mit 16.125 m<sup>2</sup> VKF unverändert geblieben. Allerdings vergisst die GMA zu erwähnen, dass das Anpassungsverlangen neben den Erweiterungen um 5% weitere Erweiterungen des Ostseeparks ermöglicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Genehmigte, aber nicht genutzte Verkaufsflächen, für die Bestandsschutz besteht,</li> <li>Leerstände, für die Bestandsschutz besteht,</li> <li>nicht auswirkungsrelevante Randsortimente.</li> </ul> <p>Hätte die GMA diese - wie unsere Untersuchungen - mit berücksichtigt, so würde sich die Differenz schon erheblich auf weniger als 2.350 m<sup>2</sup> VKF reduzieren (vgl. zu Ordnungsnummer 23). Zur linken Spalte: In der Tat war zum Zeitpunkt der Erstellung der ursprünglichen Untersuchung im weiteren Rechtsverfahren zur Aufstellung des B-Plans zu klären, wie mit den über die durch das Anpassungsverlangen ermöglichten vertraglichen Erweiterungen umzugehen ist. Dabei hat sich gezeigt, dass es keine rechtssichere Möglichkeit gibt, diese Erweiterungen in Festsetzungen des B-Plans umzusetzen. Dass der entsprechende Hinweis in der ursprünglichen Untersuchung im Schluss-Gutachten diesem Fortschritt des Verfahrens</p>	

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
			<p>angepasst wurde, versteht sich aus unserer Sicht somit von selbst.</p> <p>Das Schluss-Gutachten hatte die zwischenzeitlich erarbeiteten Festsetzungen, die in hohem Maß zur Flexibilität für die Grundstückseigentümer beitragen, zu berücksichtigen. Und zu dieser Flexibilisierung hieß es im Schluss-Gutachten, diese sei - im Hinblick auf ihre Verträglichkeit - möglich. Darüber hinaus ist diese Flexibilität von der GMA offensichtlich nicht erkannt worden (vgl. auch zu Ordnungsnummer 108 sowie grundlegend zu Ordnungsnummer 10).“</p> <p>Die ursprünglich vorgeschlagene, durch die Festsetzungen des B-Plans geschaffene und von der GMA grundsätzlich begrüßte (wenn auch nicht erkannte; vgl. zu Ordnungsnummer 10) Flexibilität hatte allerdings nicht mit einer Verträglichkeit unterschiedlich hoher Umverteilungen zu tun. Zur nicht erfolgten Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Ausgangssituation kann auf Vorstehendes verwiesen werden (vgl. insbes. zu Ordnungsnummer 52. Da dies begründet wurde, ist dies nicht abwägungsfehlerhaft.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>108</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Aufteilung der verträglichen Flächen auf Betriebe (bzw. Sondergebiete) wurde daher aufgrund des möglichen „Windhundrennens“ und fehlender Rechtssicherheit ausgeschlossen. Dr. Acocella sieht jedoch eine ausreichende Flexibilisierung gegeben, da eine über die 5 % hinausgehende Erweiterung bei auswirkungsrelevanten Sortimenten durch die Randsortimentsregelung des Bebauungsplans ermöglicht würde. Demnach können Betriebe mit nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten auch sog. auswirkungsrelevante Randsortimente in einer Größenordnung von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs aufnehmen. Daraus ermittelt Dr. Acocella, dass auch bei auswirkungsrelevanten Sortimenten mehr als 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zusätzlich im Ostseepark Schwentinental möglich seien. Diese Konstellation ergäbe sich, wenn alle Betriebe im Ostseepark die zulässige max. 10 % Verkaufsfläche pro Betrieb für auswirkungsrelevante Sortimente ausschöpfen würden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wo diese Forderung des Gutachters im B-Planentwurf für die [hier fehlt Wort] umgesetzt wurde, der sich im Wesentlichen an der Erweiterung von 5 % orientiert, ist für die beiden Baufelder des Auftraggebers nicht ersichtlich (siehe Seite 2/3 des Vorentwurfs des textlichen Festsetzungen). Höhere prozentuale Erweiterungsmöglichkeiten sind aus Sicht der Gutachter rundungsbedingt (z.B. Bilder/Rahmen, Geschenkartikel, Haushaltselektro- großgeräte, Pharmazeutika, siehe Seiten 2/3 des Vorentwurfs des textlichen Festsetzungen). Nicht nachvollziehbar ist, weshalb der im Endbericht geforderten Flexibilisierungsansatz im B-Plan des Plangebers nunmehr im Schlussgutachten nur noch möglich sein soll. Ob die Aufteilung der Flächen wie noch im Endbericht vorgeschlagen aufgrund eines möglichen „Windhundrennens“ tatsächlich nicht rechtssicher auf die einzelnen Betriebe/Sondergebiete im Ostseepark aufzuteilen ist, bleibt einer juristischen Prüfung vorbehalten.</li> </ul>	<p>Diese Ausführung der GMA ist darauf zurückzuführen, dass sie die Festsetzungen des B-Plans nicht in Gänze erfasst bzw. berücksichtigt hat (vgl. insbes. zu Ordnungsnummer 10): Neben der Erweiterung um 5%, wie sie in den Festsetzungen unter Ziff. 1.2 ermöglicht wurde, gibt es eine Reihe von Festsetzungen unter Ziff. 1.1, die eben diese Flexibilität mit sich bringen.</p> <p>Dass die angegebenen Erweiterungsmöglichkeiten im SO 10.1 von der GMA nicht den Festsetzungen des B-Plans entsprechen, wurde bereits bei Ordnungsnummer 10 dargelegt.</p> <p>Dass im Schluss-Gutachten eine andere Bewertung vorzunehmen war als in der ursprünglichen Untersuchung, wurde oben unter Ordnungsnummer 107 bereits dargelegt. Bei genauer Lektüre des Schluss-Gutachtens hätte die GMA dieses erkennen können.</p> <p>Zur linken Spalte ist zunächst anzumerken, dass neben den Erweiterungen um 5% durch das Anpassungsverlangen auch Erweiterungen durch eine Wiederbelegung von Leerständen und bislang nicht genutzten genehmigten Verkaufsflächen sowie die Ermöglichung von Randsortimenten zusätzliche Erweiterungen ermöglicht werden, wurde in den Untersuchungen des Büros Dr. Acocella in einem ausführlichen Kapitel (Kap. 5 in beiden Untersuchungen) dargestellt (vgl. zu Ordnungsnummer 25). Mit diesem Themenbereich befasst sich die GMA jedoch nicht.</p> <p>Ebenfalls zur linken Spalte: Hier gibt die GMA die Randsortimentsregelung des B-Plans falsch wieder: Sie lässt die Festsetzung 1.1.5.2 bei einer Festsetzung von auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten unberücksichtigt.</p> <p>Die Ausführung, dass mehr als 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zusätzlich im Ostseepark Schwentinental möglich seien, lässt die durch das Anpassungsverlangen bzw. den B-Plan ermöglichten Erweiterungen unberücksichtigt. Wahrscheinlich hat die GMA dabei ohnehin auf die im Schluss-</p>

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
			<p>Gutachten angegebenen rd. 9.960 m<sup>2</sup> VKF abgestellt (S. 62), die sich aber ausschließlich auf die möglichen Erweiterungen durch auswirkungsrelevante Randsortimente beziehen.</p> <p>Diese juristische Klärung ist erfolgt mit dem Ergebnis, dass eine solche Aufteilung (angesichts der damit notwendigerweise verbundenen Willkür) nicht rechtssicher möglich ist.</p>	
109		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Begrifflichkeiten im Bebauungsplan des Ostseeparks Schwentinental beschränken die Definition des sog. Randsortiments erheblich. Anders als bei der oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung, die Randsortimente in einer inhaltlichen Verbindung mit dem Kernsortiment eines Betriebs in eindeutig untergeordneter Größe sieht, sind Randsortimente im Sinne des Bebauungsplans Ostseepark Schwentinental nur solche Sortimente, die bislang von einem Betrieb gar nicht geführt werden, alle bereits geführten Sortimente werden dem Hauptsortiment zugeordnet. Damit werden Mehrbranchenbetriebe, wie z. B. SB-Warenhäuser, die bereits heute eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente auf kleinen Verkaufsflächen führen, benachteiligt. Betriebsformen mit einem oder nur wenigen Hauptsortimenten gegenüber klar benachteiligt. Auch stellt sich die Frage, welche Realitätsnähe eine solche Interpretation der Spielräume besitzt, wenn klar ist, dass bestimmte Betriebstypen (z. B. Lebensmitteldiscounter) zur Verbesserung ihrer Leistungsfähigkeit und zur</li> </ul>	<p>Bezüglich des Auftraggebers der GMA ist anzumerken, dass durch den Verzicht auf die Forderung eines Bezugs der Randsortimente zum Hauptsortiment bei auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten eine Besserstellung im Vergleich zur angeführten Rechtsprechung erreicht wird. Die <i>"eindeutig untergeordnete Größenordnung"</i> gibt der B-Plan durch die Begrenzung auf 10% vor.</p> <p>Die Behauptung der GMA, Randsortimente im Sinne des Bebauungsplans Ostseepark Schwentinental seien <i>"nur solche Sortimente, die bislang von einem Betrieb gar nicht geführt werden"</i> ignoriert die Umwandlungsmöglichkeit, die die Festsetzung 1.1.5.2.3 ermöglicht. Diese wurde gerade deshalb getroffen, um die von der GMA - in Verkennung der Festsetzungen des B-Plans - behauptete Benachteiligung von Mehrbranchenbetrieben (S. 8f. sowie S. 16 u. 28) zu vermeiden.</p> <p>Somit ist auf die angebliche Bevorteilung von Lebensmitteldiscountern nicht relevant.</p>	

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		Modernisierung ihrer Betriebe gar kein Interesse haben, zusätzliche Sortimente aufzunehmen, sondern ihre bestehenden Sortimente verkaufsflächenseitig zu erweitern bzw. auch logistisch begründete Verkaufsflächenerweiterungen, z. B. breitere Gänge, vorzunehmen.		
110	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Berechnung der Umverteilungsquoten in den betrachteten Umlandstandorten/-gemeinden (Standorte: (Schwentinental, Oberzentrum Kiel, Stadtrandkern 1. Ordnung Heikendorf, Unterzentrum Lütjenburg, Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Plön, Unterzentrum Preetz, Unterzentrum Schönberg, Ländlicher Zentralort Selent) erfolgt auf den Seiten 46-62. Warengruppenspezifisch werden immer der Bestandsumsatz an dem jeweiligen Standort, die Umsatzumverteilung absolut und in Prozent ausgewiesen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Berechnung der Umsatzumverteilungen für die betrachteten Standorte Schwentinental, Oberzentrum Kiel, Stadtrandkern 1. Ordnung Heikendorf, Unterzentrum Lütjenburg, Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Plön, Unterzentrum Preetz, Unterzentrum Schönberg, Ländlicher Zentralort Selent sind von der GMA nicht auf Richtigkeit der Rechnung überprüft- und nachvollziehbar. Zwar kann man einzelne Tabellen der betreffenden Stadt nachrechnen, aber eine Nachrechnung von Städten untereinander in ihrer entsprechenden Gewichtung ist unmöglich. Daher ist der Rechenweg ist auch diesem Fall nicht hinreichend transparent und plausibel aufbereitet.</li> </ul>	<p>zur linken Spalte: Die Angabe "S. 46-62" zeigt, dass sich die GMA hier auf die ursprüngliche Untersuchung bezieht. In beiden Untersuchungen ist das Kap. 7.5 allerdings inhaltlich identisch. Für die Beurteilung der Transparenz einer Verträglichkeitsuntersuchung ist die Nachrechenbarkeit jeder Zahl durch einen anderen Gutachter nicht entscheidend.</p> <p>Durchaus ist es der GMA jedoch möglich, die Umverteilungsergebnisse untereinander zu vergleichen und hinsichtlich Plausibilität zu beurteilen.</p>	
111	<ul style="list-style-type: none"> <li>In Bezug auf die prozentualen Umverteilungswerte werden zentrale Standortbereiche betrachtet und der Nachweis erbracht, dass die Umsetzung des Anpassungsverlangens keine unverträglichen Umverteilungsquoten induzieren wird. Das Gutachten endet mit dem Fazit (Seite 62 des Endberichtes und Seite 81 des Schlussgutachtens): „Die in diesem Kapitel dargestellten Umsatzumverteilungen, die durch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die GMA sieht in der wiederholten Selbstbestätigung des Gutachters Dr. Acocella, die sich in dem finalen Satz „was zu belegen war“, dass das finale Ergebnis beider Studien schon vorher feststand und in den Gutachten nur ein Weg gesucht wurde, das Ergebnis irgendwie herzuleiten und zu bestätigen. Eine methodisch unvoreingenommene, ergebnisoffene Vorgehensweise in</li> </ul>	<p>Sofern ausgeschlossen wird, dass die GMA bewusst wider besseren Wissens eine Voreingenommenheit des Büros Dr. Acocella behauptet, kann diese Beurteilung ausschließlich auf eine mangelhafte Leseleistung der GMA zurückgeführt werden.</p> <p>Die GMA führt als Darstellung des Büros Dr. Acocella (linke Spalte) an, es werde <u>„der Nachweis erbracht, dass die Umsetzung des Anpassungsverlangens keine unverträglichen Umverteilungsquoten induzieren wird“</u>. Schon dies trifft nur indirekt zu:</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöst werden, erreichen sowohl in den Städten und Gemeinden insgesamt als auch in den zentralen Versorgungsbereichen maximal 7 % (auswirkungsrelevante Sortimente) bzw. maximal 10 % (nicht auswirkungsrelevante Sortimente) was zu belegen war.“</p>	<p>Verträglichkeitsuntersuchungen sehen jedenfalls anders aus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In Kap. 7.5 wird der Nachweis erbracht, dass <u>die Realisierung der in Kap. 7.4 dargestellten verträglichen Erweiterungen</u> keine unverträglichen Umverteilungsquoten induzieren wird.</li> <li>• Dagegen ist der Nachweis, dass die dem Anpassungsverlangen entsprechenden (ursprüngliche Untersuchung) bzw. darüber hinaus durch die Festsetzungen des B-Plans ermöglichten Erweiterungen (Schluss-Gutachten) in Kap. 7.4 erbracht worden.</li> </ul> <p>Erscheint dies zunächst eher nebensächlich, so kommt dieser Verknennung seitens der GMA durch den Vorwurf, das Ergebnis sei von vornherein festgestanden, erhebliche Bedeutung zu.</p> <p>Was zu belegen war: Dass eine Realisierung der in Kap. 7.4 (beide Gutachten) dargestellten verträglichen Erweiterungen auch tatsächlich in keiner der Untersuchungsstädte-/ gemeinden sowie bei den auswirkungsrelevanten Sortimenten in deren zentralen Versorgungsbereichen über die für die Beurteilung als verträglich angesetzten Umverteilungswerte hinausgeht.</p> <p>In diesen Kontext fügt sich die Darstellung der GMA ein, in Kap. 7.5 würden <i>„zentrale Standortbereiche betrachtet“</i>.</p> <p>Auch dies wirft die Frage auf, mit welcher Intensität die GMA das Kap. 7.5 gelesen hat: In diesem wurden neben den zentralen Standortbereichen auch die Städte und Gemeinden insgesamt betrachtet.</p> <p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella:</p> <p>„Das Büro Dr. Acocella, das ausschließlich für öffentliche Auftraggeber tätig wird, erarbeitet <b>grundsätzlich - und so auch vorliegend - ergebnisoffene Verträglichkeitsuntersuchungen</b>.</p> <p>Da das Schluss-Gutachten auf die Ergebnisse der ursprünglichen Verträglichkeitsuntersuchung aufbaute, wurden in diesem allerdings</p>	

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
			<p>die - bereits feststehenden - Ergebnisse der ursprünglichen Verträglichkeitsuntersuchung übernommen.</p> <p>Im Hinblick auf die im Schluss-Gutachten zusätzlich zu beantwortende Frage, ob durch die Festsetzungen des B-Plans eine unverträgliche Entwicklung ermöglicht wird, war <b>auch das Schluss-Gutachten ergebnisoffen.</b>“</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>112 GMA-Fazit zu den Umverteilungsberechnungen:</p> <p>Die Ausführungen des Gutachters Dr. Acocella kommen zu dem (gewünschten) Ergebnis und bestätigen aus seiner Sicht, dass das Anpassungsverlangen des Landes Schleswig-Holstein keine unverträglichen Umsatzumverteilungen in der Region induzieren wird.</p> <p>Noch im Endbericht sprach sich Dr. Acocella für einen Flexibilisierungsansatz im B-Plan aus, den die Gutachter der GMA im Schlussgutachten sowie dem vorliegenden B-Plan nicht mehr (weshalb?) erkennen können; hier wird nur noch von einem „Möglichsein“ gesprochen. Offensichtlich haben die planenden Stellen im B-Planentwurf den Hinweis des eigenen Gutachters aus dem Endbericht nicht mehr aufgegriffen. Ob die Aufteilung der Flächen wir noch im Endbericht vorgeschlagen aufgrund eines möglichen „Windhundrennens“ tatsächlich nicht rechtssicher auf die einzelnen Betriebe/Sondergebiete im Ostseepark aufzuteilen ist, bleibt einer juristischen Prüfung vorbehalten.</p>	<p>Die GMA stellt nicht dar, worin das <i>„gewünschte Ergebnis“</i> bestehen sollte.</p> <p>Es war nicht Aufgabe der Untersuchungen des Büros Dr. Acocella, das Anpassungsverlangen zu bestätigen, sondern zu prüfen, ob darüber hinaus im Hinblick auf § 2 (2) BauGB weitere Beschränkungen erforderlich sind (ursprüngliches Gutachten) - was verneint wurde.</p> <p>Allerdings ergab sich im Rechtsverfahren zur Aufstellung des B-Plans, dass auch kein zusätzlicher nicht auswirkungsrelevanter Einzelhandel ermöglicht werden kann (da ansonsten das Problem der Randsortimente nicht "in den Griff zu bekommen" wäre).</p> <p>Auftraggeberin der Untersuchungen des Büros Dr. Acocella war die Stadt Schwentinental.</p> <p>Dass die GMA den Flexibilisierungsansatz des B-Plans nicht erkennen kann, ist auf ihre mangelnde Auseinandersetzung mit diesem zurückzuführen: Die Flexibilisierungen finden sich unter Ziff. 1.1, der Bebauungsplanfestsetzungen, während die GMA nur die Ziff. 1.2 berücksichtigt hat (vgl. insbes. zu Ordnungsnummer 10).</p> <p>Tatsächlich eröffnet der B-Plan mit all seinen Festsetzungen den Grundstückseigentümern ein hohes Maß an Flexibilität. Insofern wurde der <i>Hinweis des eigenen Gutachters aus dem Endbericht</i> aufgegriffen.</p> <p>Dass im Schluss-Gutachten der Flexibilisierungsansatz nicht mehr in gleicher Weise angesprochen wurde wie in der ursprünglichen Untersuchung, ist schlicht darauf zurückzuführen, dass der vorliegende B-Planentwurf diesen umsetzt.</p> <p>Diese juristische Klärung ist erfolgt mit dem Ergebnis, dass eine solche Aufteilung (angesichts der damit notwendigerweise verbundenen Willkür) nicht rechtssicher möglich ist.</p>	<p>Kenntnisnahme, Zurückweisung der Anregungen zu den Nr. 112-117.</p>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
113	Beurteilung der durch den B-Plan ermöglichten Erweiterung im Ostseepark		
114	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Büro Dr. Acocella beurteilt auf den Seiten 82-92 im Schlussgutachten erstmalig die Verträglichkeit der durch den B-Planfestsetzungen ermöglichten Erweiterungen auswirkungs- und nicht auswirkungsrelevanter Sortimente im Schwentinentaler Ostseepark.</li> <li>Bei den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten werden für sämtliche (siehe S. 28) 27 Warengruppen/Branchen durch die B-Planfestsetzungen maximale Obergrenzen für Umnutzungen definiert, die zu meist zwischen 200 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup> schwanken. Größere Flächen sind für Baustoffe, Bad- und Sanitärbedarf, Boote und Zubehör, Freilandpflanzen und Gartenbedarf, Möbel sowie motorisierte Fahrzeuge vorgesehen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Beurteilung der Verträglichkeit der erstmalig im Schlussgutachten durch die vorgesehenen tatsächlichen B-Planfestsetzungen ermöglichten Erweiterungen auswirkungsrelevanter und nicht auswirkungsrelevanter Sortimente im Schwentinentaler Ostseepark ist grundsätzlich richtig und wichtig. Unklar bleibt, weshalb die Thematik erst im Schlussgutachten aufgegriffen wurde.</li> </ul>	Selbstverständlich konnte eine Beurteilung der durch den B-Plan ermöglichten Erweiterungen im Ostseepark erst erfolgen, nachdem die Festsetzungen im Entwurf vorlagen.
115	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anhand eines Umsatzvolumens, dass anhand Erfahrungswerten sowie Fremdveröffentlichungen (BBE, IHK) auf max. 1,5 Mio. € geschätzt wird (Möbel: rd. 3 Mio. €), wird konstatiert, dass in diesen Marktsegmenten Unverträglichkeiten mit Sicherheit ausgeschlossen werden können.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die von dem Gutachterbüro Dr. Acocella angesetzten Umsatzvolumina von maximal 1,5 Mio. € für die aufbereiteten nicht auswirkungsrelevanten Sortimente (Ausnahme: Möbel) wird von den Gutachtern der GMA bestätigt; auch der Ansatz für drei Mio. € für Möbel ist nach Ansicht der GMA realistisch.</li> </ul>	Hinweis
116	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der verträglichen Umsetzung von Erweiterungen auswirkungsrelevanter Sortimente werden im Schlussgutachten erstmalig auch Transferregelungen im B-Plan (Verschiebung von auswirkungsrelevanten Sortimenten von einem Sondergebiet in ein anderes Sondergebiet) ebenso angesprochen, wie eine Bagatellgrenze bei Randsor-</li> </ul>	Die im Schlussgutachten erstmalig angesprochene, ausnahmsweise zulässige Transferregelung (Verschiebung von Sortimenten eines Sondergebietes auf ein anderes Sondergebiet) stellt eine praktikable Lösung dar, wobei der Gutachter Dr. Acocella den Hinweis vermieden hat, dass eine gleichzeitige Minderung an	Selbstverständlich konnte auch eine Beurteilung der vorgesehenen Festsetzungen des B-Plans erst erfolgen, nachdem die Festsetzungen im Entwurf vorlagen. Warum die GMA es für wichtig erachtet, dass sich das Büro Dr. Acocella als Gutachter zum Detail der Absicherung durch Baulast hätte äußern sollen, erschließt sich nicht.

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>timenten, die zur Vereinfachung des Verfahrens nur bei geringer Flächendimensionierung und besonderen Tatbeständen zur Umwendung kommen kann. Einzelne Randsortimente dürfen einen Anteil von 4 % nicht überschreiten, sofern die Gesamtverkaufsfläche &gt; 80 m<sup>2</sup> beträgt.</p>	<p>dieser Verkaufsfläche auf dem abzugebenden Grundstück durch die Baulast gesichert wird. Die Einführung einer Bagatellgrenze erscheint zur Verfahrensvereinfachung grundsätzlich sinnvoll. Woher aber die Kappung bei max. 4 % Randsortimentsanteil und die definierte Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente von &lt; 80 m<sup>2</sup> stammt und wie diese plausibel abgeleitet und nachvollziehbar begründet werden, ist dem Schlussgutachten nicht zu entnehmen.</p>	<p>Ohnehin hatte auch das Schluss-Gutachten nicht eine Bewertung sämtlicher Festsetzungen zur Aufgabe. Zur Bagatellgrenze ist anzumerken, dass diese sich an der Grenze zur Großflächigkeit orientiert: Wenn nicht großflächige Betriebe 10% ihrer Verkaufsfläche mit auswirkungsrelevanten Randsortimenten belegen dürfen, so sind dies maximal 80 m<sup>2</sup> VKF. Dass der Randsortimentsanteil darüber hinaus je Einzelsortiment auf 4 % begrenzt wird, dient der Vermeidung der Spezialisierung eines großflächigen Anbieters auf <i>ein</i> Einzelsortiment. Auch hierzu ist anzumerken, dass das Schluss-Gutachten nicht eine Bewertung sämtlicher Festsetzungen zur Aufgabe hatte.</p>
<p>117 GMA-Fazit zu den durch den B-Plan ermöglichten Erweiterungen: Offenbar in Anforderung und in Abstimmung mit Juristen hat das Büro Dr. Acocella auch zu der Verträglichkeit der durch die B-Planfestsetzungen ermöglichten Erweiterungen für den Ostseepark gutachterlich Stellung genommen. Die Verträglichkeit der gemäß der vorgesehenen B-Planfestsetzungen zulässigen Gesamtgrößenordnungen werden erwartungsgemäß bestätigt und nicht von ihm hinterfragt. Dieses gilt auch für die an und für sich Transferregelung sowie die vorgesehene Bagatellgrenze für Randsortimente, die den GMA-Gutachtern zur Vereinfachung des Verfahrens grundsätzlich sinnvoll erscheint. Weshalb bei max. 4 % Randsortimentsanteil eine Kappung der Zulässigkeit erfolgt (Wieso genau bei 4 % und nicht bei 3,9 % oder 4,1 % oder einem anderen Prozentwert?) und warum die definierte Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente auf &lt; 80 m<sup>2</sup> limitiert wird, sind dem Schlussgutachten, ebenso wie eine plausibel Herleitung und nachvollziehbare Begründung werden, an keiner Stelle zu entnehmen.</p>	<p>Stellungnahme Büro Dr. Acocella: „Wir haben im Schluss-Gutachten ergebnisoffen geprüft, ob die vorgesehenen Festsetzungen des B-Plans unverträgliche Erweiterungen ermöglichen und sind in Kap. 8 zu einer differenzierten Einschätzung gelangt.“ Wie die GMA vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis gelangt, wir hätten die <i>erwartungsgemäß bestätigt</i>, erschließt sich nicht; dass wir diese <i>nicht hinterfragt</i> hätten trifft aber nachweislich nicht zu. Hierzu ist auf das Vorstehende (Ordnungsnummer 116) zu verweisen. Für den Randsortimentsanteil musste eine Grenze festgelegt werden, die das Ziel der Vermeidung der Spezialisierung eines großflächigen Anbieters auf <i>ein</i> Einzelsortiment erreichen kann. Dabei erschien eine Größe von 4% sinnvoll, auf jeden Fall sinnvoller als 3,9 oder 4,1%. Explizit ist darauf hinzuweisen, dass die Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente <u>nicht auf 80 m<sup>2</sup> limitiert</u> wird: Die Randsortimente sind auf 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.</p>	

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		Und noch einmal: Das Schluss-Gutachten des Büros Dr. Acocella hatte nicht eine Bewertung sämtlicher Festsetzungen und auch nicht deren Herleitung zur Aufgabe.	
	<b>4. Fazit</b>		
118	<p>Die vorstehende Analyse hat klar aufgezeigt, dass die vorgelegten Studien des Lörracher Gutachterbüros Dr. Acocella (Verträglichkeitsuntersuchungen vom Februar 2019 und November 2020, Endbericht und Schlussgutachten), die immerhin einer richterlichen Überprüfung Stand halten müssen, zahlreiche Kritikpunkte sowie große inhaltliche Schwächen beinhaltet und aus Sicht der GMA systemisch fehlerhaft ist. Kritisch sind unter anderem die methodische Vorgehensweise sowie das Fehlen einer empirisch fundierten Nachfrageplattform zu sehen, so dass sämtliche Annahmen und Berechnungen für Dritte inplausibel, intransparent und fragwürdig bleiben.</p> <p>Die fehlende Transparenz im Gutachten erschwert eine Nachvollziehbarkeit und Stichhaltigkeit der in Ansatz gebrachten Annahmen, so dass nur ein geringer Eignungsgrad und Nutzen für das aus der Vorgeschichte resultierende, legitime Interesse des Landes Schleswig-Holstein zu erkennen ist, die Einzelhandelsentwicklung im Schwentinentaler Ostseepark steuern zu können. Daher bieten die gutachterlichen Ausführungen des Büros Dr. Acocella (Endbericht und Schlussgutachten) aus Sicht der GMA keine geeignete fachspezifische Methode, keine einleuchtenden Begründungen der Ergebnisse und waren keinesfalls zum Erbringungszeitpunkt ergebnisoffen. Den zu erwartenden Anspruch nach einer vollumfänglichen, präzisen und nach aktuellen wissenschaftlichen Standards ausgerichtete Arbeit, die keine Fragen mehr offen lässt, erfüllen die Ausarbeitungen des Lörracher Gutachter auch nach gut sechsjähriger Befassung mit dieser Thematik nicht.</p>	<p>Die angeblich von der GMA aufgezeigten <i>zahlreichen Kritikpunkte sowie großen inhaltlichen Schwächen</i> basieren zu einem großen Teil darauf, dass die GMA die <b>Festsetzungen des B-Plans nicht in Gänze berücksichtigt</b> hat, wie sich bereits an der falschen einleitenden Darstellung der im SO 10.1 künftig sortimentsweise zulässigen maximalen Verkaufsflächen gezeigt hat (vgl. zu Ordnungsnummer 10).</p> <p>Was die GMA als <i>"systemisch fehlerhaft"</i> bezeichnet - der Ansatz am vorhandenen genehmigten Bestand - ergibt sich aus dem (durch Urteil bestätigten) Anpassungsverlangen: Dieses hatten sowohl der B-Plan als auch die Untersuchungen des Büros Dr. Acocella als bindende Vorgabe zu berücksichtigen: Der B-Plan hat das Ziel der Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens.</p> <p>Dass die GMA diese <b>Vorgaben nicht bzw. nicht ausreichend bei ihrer Stellungnahme berücksichtigt</b> hat, ist ein weiterer wesentlicher Mangel. Das methodische Vorgehen wurde seitens des Büros Dr. Acocella in seinen Untersuchungen umfänglich dargelegt; zu den von der GMA in ihrer Stellungnahme vorgebrachten Kritikpunkten hat das Büro nachvollziehbar dargelegt, dass diese das in den Untersuchungen gewählte Vorgehen nicht als fehlerhaft werden lassen.</p> <p>Seitens des Büros Dr. Acocella wurde vorliegend insbesondere nachvollziehbar dargelegt, welche Probleme mit der Abgrenzung von Einzugsbereichen verbunden sind (zu Ordnungsnummer 66ff.) - und dass das gewählte Vorgehen mit einem an Pkw-Fahrzeiten orientierten Untersuchungsraum gängiger fachgutachterlicher Praxis entspricht.</p>	Kenntnisnahme, Zurückweisung der Anregungen zu den Nr. 118-124.

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<p>Ohnehin hat die die GMA nicht dargelegt, wie bei noch nicht vorhandenen Betrieben eine <i>empirisch fundierte Nachfrageplattform</i> abgeleitet werden sollte.</p> <p>Dass die GMA im Hinblick auf die Berücksichtigung von Vorschädigungen Anforderungen an die Verträglichkeitsuntersuchung stellt, dies sie nach Angabe des Büros Dr. Acocella selbst nicht einhält, ist verwunderlich. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die GMA dem Büro Dr. Acocella attestiert, dass die in dieser Hinsicht zur gleichen Einschätzung gelangt.</p> <p>Dass die GMA verwundert ist, dass auf Aspekte die zum Zeitpunkt der Fertigstellung der ursprünglichen Untersuchung noch gar nicht vorlagen (z.B. Entwurf Festsetzungen B-Plan, CIMA-Gutachten Plön), erst im Schluss-Gutachten eingegangen wird, verwundert.</p> <p>Die Untersuchungen des Büros Dr. Acocella wurden im Auftrag der Stadt Schwentinental im Hinblick auf die Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens erarbeitet. Sie mussten insofern keinen <i>Eignungsgrad und Nutzen für das Land Schleswig-Holstein</i> haben. Das durch Urteil bestätigte Anpassungsverlangen war eine bindende Vorgabe für die Untersuchungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegenstand der ursprünglichen Untersuchung war die Frage, ob die dem Anpassungsverlangen entsprechenden Erweiterungen verträglich sind.</li> <li>• Beim Schluss-Gutachten war darüber hinaus zu prüfen, ob die durch den B-Plan ermöglichten Erweiterungen verträglich sind.</li> </ul> <p>Die Untersuchungen des Büros Dr. Acocella weisen einen hohen Grad an Transparenz auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die relevanten Hintergründe, insbesondere das als Vorgabe zu berücksichtigende Anpassungsverlangen, wurden nicht nur als Zitat, sondern hinsichtlich der Bedeutung erklärend dargelegt.</li> </ul>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das methodische Vorgehen ist in einem eigenständigen Kapitel dargelegt, im Schluss-Gutachten erfolgte dabei in jedem einzelnen Kapitel eine "Führung des Lesers" durch grau hinterlegte Darstellung der Zielsetzung des Kapitels sowie der Ergebnisse.</li> <li>• Die Ableitung der Sortimentsliste Ostseepark auf Grundlage der Schwentinentaler Liste und der Sortimentslisten der Nachbarkommunen wurde ausführlich dargelegt.</li> <li>• Er erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit dem vorhandenen Angebot im Ostseepark im Hinblick auf die Frage, was im Sinne des Anpassungsverlangens als genehmigter, vorhandener Bestand anzusehen ist, und welche Erweiterungen in Einklang mit dem Anpassungsverlangen möglich sind.</li> <li>• Die Ist-Situation in den Untersuchungsstädten/ -gemeinden wurde sowohl in Form von Tabellen als auch textlich dargelegt.</li> <li>• Die verträglichen Erweiterungen des Ostseeparks, die den Maßstab sowohl für die Beurteilung, ob im Hinblick auf § 2 (2) BauGB über das Anpassungsverlangen hinaus Begrenzungen der Erweiterungsmöglichkeiten erforderlich sind, als auch für die Beurteilung der durch den B-Plan sortimentsweise ermöglichten Erweiterungen darstellten wurden nachvollziehbar abgeleitet, wobei die Methodik zuvor nochmals dargelegt wurde.</li> <li>• Im anschließenden Kap. 7.5 erfolgte im Hinblick auf die Transparenz der Nachweis, dass durch die zuvor dargestellten verträglichen Erweiterungen gemessen an den dargestellten relativen Umverteilungen tatsächlich keine Unverträglichkeit verbunden ist - was die GMA in Verkennung dieses Zusammenhangs als Beleg für eine angebliche Voreingenommenheit des Büros anführt.</li> <li>• In Kap. 8 wurden die durch die Festsetzungen des B-Plans ermöglichten</li> </ul>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<p>Erweiterungen sowohl für die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente als auch für die auswirkungsrelevanten Sortimente bewertet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abschließend wurden die Ergebnisse zusammengefasst.</li> <li>• Zusätzlich wurden in einem Glossar wesentliche Begriffe erläutert.</li> </ul> <p>Vor diesem Hintergrund bieten die Untersuchungen des Büros Dr. Acocella eine geeignete fachspezifische Methode, einleuchtende Begründungen der Ergebnisse und waren zum Erbringungszeitpunkt ergebnisoffen. Sie erfüllen den Anspruch nach einer vollumfänglichen, präzisen und nach aktuellen wissenschaftlichen Standards ausgerichteten Arbeit, die keine Fragen mehr offen lässt.</p> <p>Die gegenteilige Behauptung der GMA ist in großen Teilen auf eine mangelnde Auseinandersetzung mit den Untersuchungen des Büros Dr. Acocella und den Festsetzungen des B-Plans zurückzuführen.</p> <p>Dass das Büro Dr. Acocella sich sechs Jahre mit dieser Thematik befasst hat, beruht auf der Fehlzuordnung einer Fußnote durch die GMA.</p>	
<p>119 Fachlich schränken die vorgesehenen B-Planfestsetzungen, wie sie im Entwurf des geplanten Bebauungsplanes Nr. 69 Kernbereich „Ostseepark“ (gemäß Stand 18.11.2020) festgelegt sind, den Eigentümer in der künftigen Ausrichtung des Standortes/der Immobilie spürbar ein. Zwar sehen die Gutachter angesichts der Vorgeschichte ein statthaftes Interesse des Landes Schleswig-Holstein zur Steuerung möglicher einzelhändlerischer Entwicklungen und Veränderungen, allerdings darf dem Anpassungsverlangen von 2014 ein einzelhändlerisches Verwertungsinteresse der Grundstückseigentümer im Schwentinentaler Ostseepark nicht entgegenstehen. Weder das Gutachten von Dr. Acocella noch der B-Planentwurf haben sich mit dem berechtigten Interesse des Auftraggebers (und aller anderen Liegenschaftsbesitzer im Ostseepark) nach einer möglichen einzelhändlerischen (Nach-)Verwertungsalternative auseinandergesetzt. Der Plangeber hätte sehen müssen, dass eine einzelhändlerische Nachverwertung für weite Teile der Liegenschaften unmöglich gemacht wird.</p>	<p>Eine spürbare Einschränkung der Grundstückseigentümer ist Folge des Anpassungsverlangens, das durch Urteil bestätigt ist.</p> <p>Entscheidend ist, ob diese Einschränkung in angemessenem Verhältnis zu den mit dem B-Plan verfolgten Zielen steht.</p> <p>Dies zu beurteilen setzt voraus, die durch einen B-Plan ermöglichten Nutzungen korrekt darzustellen. Dies ist vorliegend durch die GMA nicht erfolgt (vgl. insbes. zu Ordnungsnummer 10). Die Ausführungen der GMA beruhen auf einer Verkennung der mit dem B-Plan verbundenen Flexibilität für die Grundstückseigentümer im Ostseepark, wie das Büro Dr. Acocella sie in seiner ursprünglichen Untersuchung als sinnvoll dargestellt hat und im Schluss-Gutachten in</p>	

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		ihrer Ausformung der Festsetzungen im Hinblick auf die Verträglichkeit für möglich eingestuft hat. Hätte die GMA die Festsetzungen des B-Plans in Gänze berücksichtigt, hätte sie zu dem Ergebnis kommen müssen, dass eine einzelhändlerische Nachverwertung für weite Teile der Liegenschaften ermöglicht wird. Die von der GMA vermisste Auseinandersetzung mit den Interessen der Grundstückseigentümer ist erfolgt - insbesondere durch die mit dem B-Plan verbundenen Flexibilisierungsmöglichkeiten (die die GMA nicht erkannt hat).	
120	So werden Modifikations-und Anpassungserfordernisse in den Sortimentsstrukturen auf den Grundstücken des Auftraggebers, die sich allein schon aus den dynamisch wandelnden Markt-und Konsumentenbedürfnissen („Handel heißt Wandel“) resultieren, durch die im B-Planentwurf skizzierten Festsetzungen unmöglich gemacht bzw. äußert erschwert, um markt- und nachfragegerechte Losgrößen platzieren zu können.	Siehe vorstehend.	
121	Im Anpassungsurteil von 2014 steht nicht, dass dem Verlangen des Landes kein legitimes einzelhändlerisches Verwertungsinteresse der Grundstückseigentümer im Schwentinentaler Ostseepark entgegenstehen darf. Weder das Gutachten noch der Plangeber haben sich mit dem berechtigten Interesse des Auftraggebers (und aller anderen Liegenschaftsbesitzer im Ostseepark) nach einer möglichen einzelhändlerischen (Nach-)Verwertungsalternative auseinandergesetzt. Wie vieles andere ist auch diese Auseinandersetzung nicht erfolgt.	Siehe vorstehend.	
122	Speziell die in der Anlage zur Baugenehmigung des real,-Marktes festgeschriebene Festsetzung als „Einkaufszentrum“ ist ebenso wie die Randsortimentsthematik von Möbelhäusern in dem B-Planentwurf nicht adäquat abgebildet und berücksichtigt. Einkaufszentren zeichnen sich bundesweit durch wechselnde Sortimente aus und weisen in aller Regel einen beträchtlichen Anteil auswirkungsrelevanter Sortimente (speziell Bekleidung, Schuhe und Sport, aber auch Drogerie) auf.	Auch dies hätte die GMA bei Berücksichtigung der Festsetzungen in Gänze so nicht behaupten können.	
123	In Bezug auf den Möbelmarkt ist zu konstatieren, dass sich nach den Erfahrungen der Gutachter bei der Projektierung von Möbelhäusern nennenswerte Festsetzungen an auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Randsortimenten durchgesetzt haben. An vergleichbaren Standorten schleswig-holsteinischer Einkaufszentren wird anders verfahren.	Wie schon für den real-Markt (SO 10.1) unter Ordnungsnummer 10 aufgezeigt, haben die seitens der GMA angeführten Beschränkungen für das Möbelhaus im SO 10.2 keine Grundlage im B-Plan:  • Das Möbelhaus kann auf Grundlage der Festsetzung 1.1.5.3.1 auf bis zu 10 % der (um 5% erweiterten) Verkaufsfläche auswirkungsrelevante Randsortimente anbieten.	

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<ul style="list-style-type: none"><li>Das Möbelhaus kann auf der Grundlage der Festsetzung 1.1.2.1 auch auf weit mehr als 20 % der (um 5% erweiterten) Verkaufsfläche nicht auswirkungsrelevante Randsortimente selbst ohne Prüfung der Verträglichkeit anbieten. Sofern eine Verträglichkeitsuntersuchung die Verträglichkeit in einem größeren Ausmaß nachweisen würde, wäre auch dies möglich.</li></ul> <p>Somit wäre ein den von der GMA dargestellten bundesweiten Erfahrungswerten für Festsetzungen entsprechendes Möbelhaus in Einklang mit den vorgesehenen Festsetzungen des B-Plans Ostseepark möglich.</p>	
124	Auch wenn im Einzelhandelskonzept von BulwienGesa aus dem Jahr 2010 vieles kritisch zu hinterfragen wäre (so etwa die angesetzten Umsatzumverteilungswert bezogen auf „wesentliche Einkaufsorte“, die keiner städtebaulichen Relevanz unterliegen), erscheint deren Ansatz, der die Ermittlung maximal verträglicher Flächenspielräume für den Schwentinentaler Ostseepark vorgenommen hat, aus Sicht der GMA geeigneter, um das Anpassungsverlangen des Landes adäquat abzubilden. Weshalb dieses im Verfahren und auch in der Studie von Dr. Acocella und dem B-Planentwurf nahezu vollständig negiert wurde, bleibt völlig unklar.	<p>Das Gutachten von BulwienGesa wurde nicht negiert.</p> <p>Es wurde in der Untersuchung des Büros Dr. Acocella berücksichtigt: Bereits auf S. 1 wird dieses erwähnt. Darüber hinaus wurde dieses bei der Ableitung der Sortimentsliste Ostseepark berücksichtigt.</p> <p>Welche Grundlage ein 10 Jahre altes Gutachten - an dem nach Ansicht der GMA <i>"vieles kritisch zu hinterfragen wäre"</i> und das vor Erlass des Anpassungsverlangens erstellt wurde - bilden sollte, erschließt sich nicht.</p> <p>Auch begründet die GMA nicht, warum der Ansatz des Gutachtens von BulwienGesa zur Ermittlung maximal verträglicher Flächenspielräume für den Ostseepark aus ihrer Sicht geeigneter wäre.</p> <p>Die von BulwienGesa abgeleiteten verträglichen Entwicklungsspielräume für den Ostseepark waren im Hinblick darauf, dass das Anpassungsverlangen umzusetzen ist, nicht relevant.</p>	

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<p><b>Gesamtfazit zur GMA-Stellungnahme</b></p> <p>Die GMA übt umfangreiche Kritik an den Festsetzungen des B-Plans sowie an den Untersuchungen der Büros Dr. Acocella, hat sich aber offensichtlich weder mit den Untersuchungen noch mit den Festsetzungen des B-Plans in hinreichender Tiefe auseinandergesetzt.</p> <p>Angesichts des Umfangs des Vorwurfs seitens der GMA überraschen dabei auch handwerkliche Mängel wie eine Falschzuordnung einer Fußnote, auf deren Grundlage eine angeblich mehr als sechsjährige Tätigkeit des Büros Dr. Acocella im Zusammenhang mit dem Ostseepark "abgeleitet" wird oder offensichtlich fehlerhafte Berechnungen von Flächenleistungen.</p> <p><b>Die Stellungnahme der GMA hat weder eine übermäßige Benachteiligung der Grundstückseigentümer noch eine Fehlerhaftigkeit der Untersuchungen des Büros Dr. Acocella ergeben.</b></p>	

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<b>Bürger 04 (SO 7 Reno Schuhe)</b>	<b>Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Gustav-Heinemann-Ufer 88, 50968 Köln mit Schreiben vom 05.02.2021</b>	
1	In der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, die Interessen der ASSET IM-MOBILIEN GmbH & Co. KG als Eigentümerin des Grundstücks Mergenthaler Straße 18 zu vertreten und überreichen hierzu <u>anliegende</u> uns legitimierende Vollmacht. Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes dürfen wir folgende Einwendungen erheben:		
2	<b>I.</b> Das Grundstück unserer Mandantin wird von Anfang an (Grundlage war insoweit zunächst die Baugenehmigung vom 24.10.1988, Az. 14/116/88) zugunsten eines Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevanten Sortimenten genutzt. Die geringe Grundfläche des Gebäudes, die Umgebungsbebauung und auch der Zuschnitt des Grundstücks lasse eine anderweitige Nutzung nicht oder nur eingeschränkt zu.		Kenntnisnahme der Nr. 1-6
3	Es ist nunmehr beabsichtigt, für das Grundstück - dessen Zulässigkeit sich derzeit sicherlich <u>objektiv-rechtlich</u> nach § 34 BauGB richten dürfte - eine Festsetzung zu treffen, nach der (S07) Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren im Hauptsortiment zulässig sind oder Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Des Weiteren sind (Ziff. 1.3.1) bestimmte gewerbliche Nutzungen zulässig.	Es gilt zurzeit eine Veränderungssperre. Somit sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Bauleitplanung B 69 „Kernbereich Ostseepark“ für eine Beurteilung von Baugesuchen bindend.	
4	Für das Grundstück unserer Mandantin ist eine Umstrukturierung erforderlich. Im Hinblick hierauf hat diese einen Nutzungsänderungsantrag gestellt, um das Grundstück zugunsten eines Non-Food-Discountmarktes nutzen zu können.		
5	<b>II.</b> In rechtlicher Hinsicht ergibt sich aus dem vorliegenden Sachverhalt Folgendes:		
6	1. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).		

	<b>Text Stellungnahme</b>	<b>Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
7	<i>BVerwG, Beschluss vom 24.11.2011, Az.: 4 BN 40/10, BRS 76 Nr. 28</i>		Kenntnisnahme der Nr. 7-12
8	Die "Wegplanung" bestehender Nutzungen bedarf einer besonders sorgfältigen Prüfung und Begründung und setzt im Regelfall voraus, dass sich der Plangeber mit der Möglichkeit einer Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO auseinandersetzt.	Eine Wegplanung bestehender Nutzungen findet gerade nicht statt.	
9	<i>OVG Münster, Urteil vom 18.05.2010, Az.: 10 D 92/08.NE; juris OVG Münster, Urteil vom 14.10.2013, Az.: 2 D 103/12.NE, BauR 2014, 213</i>		
10	Im Falle eines Einzelhandelsausschusses besteht dabei ein gesteigertes Augenmerk auf die Eigentümerinteressen und deren Gewichtung bei der Abwägung, wenn dem Plangeber ein konkreter Einzelhandelsansiedlungswunsch vorliegt.		
11	<i>vgl. OVG Münster, Urteil vom 12.02.2014, Az.: 2 D 13/14.NE, BauR 2014, 2042; OVG Münster, Urteil vom 14.10.2013, Az.: 2 D 103/12.NE, BauR 2014, 213</i>		
12	2. Im Hinblick auf diese Parameter regen wir folgende Aspekte an:		
13	a) Zum einen bitten wir zu berücksichtigen, dass die im Plangebiet vorhandenen Betriebe auch Randsortimente veräußern, die nicht als Randsortiment im Sinne der Rechtsprechung zu qualifizieren sind, somit die tatsächlich ausgeübten Betriebe von den geplanten Festsetzungen nicht gedeckt wären. Ein Randsortiment im Rechtssinne liegt nämlich nur dann vor, wenn es sich um ein Sortiment handelt, dass das Kernsortiment lediglich ergänzt (maximal 10 %) und in einer gewissen Verwandtschaft oder Beziehung zum Kernsortiment steht.	Aus diesem Grund erfolgte im B-Plan eine eigenständige Definition von Haupt- und Randsortimenten. Es ist nicht möglich, dass tatsächlich ausgeübten Nutzungen in vorhandenen Betrieben von den geplanten Festsetzungen nicht gedeckt sind: Die Festsetzungen knüpfen am vorhandenen Bestand an: Jeder vorhandene Betrieb entspricht damit zwingend den Festsetzungen.	Zurückweisung der Anregungen zu den Nummern 13 und 14.

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
14	<p>Vgl. hierzu OVG Münster, Urt. v. 27.04.2006, Az.: 7 D 35/05.NE, zitiert bei juris</p>		
	<p>Als Beispiel ist insoweit der Rossmann-Drogeriemarkt zu nennen, der aufgrund dieser Rechtsprechung zahlreiche Sortimente (Haushaltswaren, Elektroartikel, Wein etc.) nicht veräußern dürfte. Es wird daher angeregt, zu jedem Kernsortiment noch Randsortimente zuzulassen, die gerade eben nicht in einer Verwandtschaft zum Kernsortiment stehen und die auf nicht nur 10 %, sondern auch auf 20 % der Verkaufsfläche veräußert werden dürfen, um diesen heute gängigen Betriebstypen, die vielfach auch im Plangebiet vertreten sind, gerecht zu werden.</p>	<p>Es ist unklar, warum angeregt wird, von der zitierten (angeblichen) Rechtsprechung abweichend, Sortimente ohne "Verwandtschaft zum Kernsortiment" auf 20% der Verkaufsfläche zu ermöglichen.</p> <p>Durch den Ansatz am vorhandenen Bestand (und dessen Definition als Hauptsortiment) ergibt sich, dass dies ohnehin möglich wäre. Angesichts der Definition von Hauptsortimenten macht es keinen Sinn, aufzählend darzulegen, bei welchen <u>Hauptsortimenten</u> <u>Randsortimente</u> mit Bezug zu diesen möglich wären. Dies sei am angeführten Beispiel Drogeriemarkt verdeutlicht: In diesem sind Haushaltswaren (da vorhanden) <u>Hauptsortiment</u>. Eine Definition, welche Randsortimente zum <u>Hauptsortiment</u> Haushaltswaren einen Bezug aufweisen, wäre nicht zielführend, da es <i>eigentlich</i> um die Frage gehen müsste, ob ein solcher Bezug zum (größten) <u>Hauptsortiment</u>, das als <u>Kernsortiment</u> angesehen werden könnte, besteht.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>b)</p> <p>Ebenso möchten wir anregen, dass Nutzungsänderungen auch von einem zentrenrelevanten Kernsortiment zu einem anderen zentrenrelevanten Sortiment zulässig sind, soweit hierdurch die Verkaufsfläche nicht erhöht und gutachterlich belegt wird, dass hierdurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Den Planungsbelangen wäre auch hiermit Genüge getan. Umgekehrt würde dies den Eigentümerinteressen im Sinne der vorgenannten Rechtsprechung gerecht werden, weil sich die vorhandenen Gebäude - insbesondere das Grundstück unserer Mandantin - nicht für anderweitige Nutzungen, insbesondere Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (diese haben einen extrem großen Flächenbedarf), eignen.</p>	<p>Diese Nutzungsänderung wäre nicht konform mit dem Anpassungsverlangen.</p> <p>Festsetzung 1.1.2.3 Umnutzung in auswirkungsrelevante Sortimente ist unzulässig.</p> <p>Die Ermöglichung einer solchen Nutzungsänderung würde das mit dem B-Plan verfolgte Ziel, die auf der Sortimentsebene möglichen Erweiterungen im gesamten Ostseepark in den Griff zu bekommen, verunmöglichen. Allerdings bietet die Transferregelung zusätzlich eine (mit dem Anpassungsverlangen konforme) ausnahmsweise Möglichkeit einer solchen Änderung.</p> <p>Die angeführte Option, gutachterlich belegen zu lassen, dass eine solche Nutzungsänderung keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hätte, geht deshalb am Kernproblem vorbei, weil in jedem Einzelfall regelmäßig eine solche Verträglichkeit gegeben wäre. Gerade dieses Problem hat der B-Plan zu lösen.</p> <p>Zum abschließenden Satz ist anzumerken, dass hier wohl auf <i>nicht</i> zentrenrelevante Sortimente abgestellt werden sollte: Diese haben (im Gegensatz zu zentrenrelevanten Sortimenten) häufig einen größeren Flächenbedarf.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p style="text-align: right;">Geschäftszeichen: 00135/21 16/pb</p> <p style="text-align: center;"><b>Außergerichtliche Vollmacht</b></p> <p><b>Der Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Gustav-Heinemann-Ufer 88, 50968 Köln</b></p> <p>wird hiermit Vollmacht zu meiner/unserer außergerichtlichen Vertretung</p> <p>in der Angelegenheit <b>ASSET IMMOBILIEN GmbH &amp; Co. KG</b></p> <p>gegen <b>Stadt Schwentinental</b></p> <p>und etwaige weitere Beteiligte</p> <p>wegen: <b>öffentliche Auslegung Entwurf Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“</b></p> <p>erteilt.</p> <p>Die Vollmacht ermächtigt insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. zu außergerichtlichen Verhandlungen aller Art, zum Abschluss eines Vergleichs zur Vermeidung eines Rechtsstreits;</li> <li>2. in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer;</li> <li>3. zur Entgegennahme von Zahlungen, Wertpapieren und Urkunden;</li> <li>4. zur Stellung von Strafanträgen sowie zu deren Rücknahme, zur Vertretung als Nebenkläger in einem Strafverfahren;</li> <li>5. zur Akteneinsicht;</li> <li>6. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen, zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen) in Zusammenhang mit der oben unter "wegen ..." genannten Angelegenheit.</li> <li>7. zur Abgabe jedweder Erklärung, zu Antragstellungen und Antragsrücknahmen in Verwaltungsverfahren.</li> </ol> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: left;"> <p><u>RS 10.02.2021</u></p> <p>(Ort/Datum)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>Asset</b> IMMOBILIEN Asset Immobilien GmbH &amp; Co. KG Bahnhofstraße 18 33378 Rhynja-Wiedenthoek Tel.: 05242 93107-0 Fax: 05242 93107-20</p> <p><u>[Signature]</u></p> <p>(Unterschrift)</p> </div> </div>		<p>Kenntnisnahme</p>

## Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“, GMA Stellungnahme Teil II

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
--------------------	---	--

Berücksichtigung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit: ...29.12.2020 bis 05.02.2021

Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit: ...29.12.2020 bis 05.02.2021

### Abwägungsvorschlag für Satzungsbeschluss – Bearbeitungsstand: 22.03.2021

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<b>Bürger 01</b>	<b>MEAG, mit Schreiben (Mail) vom 16.03.2021</b>	
1	wie in unserem gestrigen Telefon mit Herrn Haß besprochen, schicken wir Ihnen gerne unseren Alternativvorschlag bzgl. der geplanten Sortimentsfestsetzungen im B-Planentwurf.	Entgegen dem ursprünglichen Vortrag des Rechtsanwaltes Kirchhoff vom 21.1.2021 (Bürger 03) und trotz ausdrücklicher Antwort auf die Nachfrage, das Gutachten GMA Stufe II nicht zum Gegenstand der Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren zu machen, wurde mit Schreiben vom 16.3.2021, also deutlich nach Ablauf der Auslegungsfrist das Gutachten GMA Stufe II nun doch noch vorgelegt - und damit zur Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren gemacht.  Der Alternativvorschlag ist in der Auswirkungsanalyse (GMA Stufe II), die als Anlage beigefügt ist, auf S. 12-14 enthalten.	
2	Generell würden wir natürlich eine Verkaufsflächenobergrenze ohne Sortimentsbeschränkung begrüßen. Falls jedoch ein kompletter Verzicht auf Sortimentsbeschränkungen nicht möglich ist, schlagen wir als Kompromiss vor, gemäß des Beispiels aus Neumünster vorzugehen. Die rechtskräftige Sortimentsflexibilität im Bebauungsplan für die Holsten-Galerie in Neumünster (siehe Anhang) finden Sie auf Seite 14 (Punkt 2.1) „Art der baulichen Nutzung“.	Der Vergleich mit Neumünster geht an der Sache vorbei. Dort wurde, ausweislich der vorgelegten Bebauungsplanbegründung ein einzelnes innerstädtisches Einkaufszentrum in einem Oberzentrum durch einen Bebauungsplan ausgewiesen und mit entsprechenden sortiments- und flächenbezogenen Einzelhandelsfestsetzungen versehen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich <b>Ostseepark</b> “ beruht hingegen auf den Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens, das eine Gesamtkonzeption mit dem Ziel verlangt, durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen den weiteren Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich auszuschließen, bei gleichzeitiger Zulassung bestandsbezogener Erweiterungen bis zu 5 % der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb; zentrenrelevante Randsortimente sind bis zu maximal 10% der Verkaufsfläche je einzelner Einzelhandelsbetrieb zulässig. Diese	

## Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“, GMA Stellungnahme Teil II

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<p>Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens sind für den gesamten Bereich des Ostseeparks, d.h. für alle vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und unbebauten Flächen umzusetzen. Entgegen dem Schreiben vom 16.3.2021 und dem Gutachten GMA Stufe II geht es nicht um die Frage der Verträglichkeit eines einzelnen Einzelhandelsbetriebes im Ostseepark, sondern um die Gesamtverträglichkeit aller vorhandenen und möglichen Betriebe vor dem Hintergrund der Regelungen des landesplanerischen Anpassungsverlangens; eine Einzelbetrachtung entspricht deshalb nicht den Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens. Diese unterschiedliche Einordnung und Gewichtung ist bekannt aus der Methode von Einzelhandelskonzepten, die die Gesamtverträglichkeit einer Einzelhandelsentwicklung in einer Stadt untersucht und darstellt (vgl. auch Abwägungstabelle zu Stellungnahme Bürger 03, Anlage, Ordnungsnummer 7, 19 u. 33). Demgegenüber untersucht eine Auswirkungsanalyse eines einzelnen Betriebes jeweils nur diesen ohne auf die Gesamtkonzeption Rücksicht zu nehmen.</p> <p>So geht auch das Gutachten der GMA vor: Untersucht wird die Verträglichkeit des hier interessierenden Einzelhandelsbetriebes ohne Einbeziehung der durch das landesplanerische Anpassungsverlangen vorgegebenen Gesamtkonzeption.</p> <p>Dass der Bebauungsplan Neumünster als Beispiel für einen B-Plan mit flexiblen Sortimentsfestsetzungen angeführt wird, ist unabhängig hiervon wohl darauf zurückzuführen, dass der von MEAG beauftragte Gutachter GMA die mit den Festsetzungen des B-Plans Nr. 69 verbundene Flexibilität nicht erkannt hat (vgl. Abwägungstabelle zu Stellungnahme Bürger 03, Anlage, Ordnungsnummer 10).</p>	
3	<p>Dort sind max. 22.800 m<sup>2</sup> VKF als Obergrenze festgesetzt. Die Summe der einzelnen Sortimentsflächen beträgt jedoch ca. 25.000 m<sup>2</sup>. Die Begründung zum B-Plan hält fest: „Die vorstehenden höchstzulässigen Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente sind nicht vollständig additiv zu sehen, sondern als maximal mögliche Größenordnung der betreffenden Sortimente.“ Die Obergrenze der Verkaufsfläche bliebe somit für unser Objekt wie geplant in jedem Fall bestehen (Bestandsfläche + 5%). Die Sortimentsbeschränkungen der einzelnen Sortimente lägen jedoch höher als bisher geplant und würden</p> <p>Für den B-Plan Neumünster ergibt sich eine Flexibilität von gut 2.000 m<sup>2</sup> VKF, was etwa 9% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche entspricht.</p> <p>Für das SO 10.1 ist die zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 9.047 m<sup>2</sup> begrenzt. Wie in der Abwägungstabelle zur Stellungnahme Bürger 03, Anlage, Ordnungsnummer 10 hergeleitet wurde, ermöglicht der B-Plan Nr. 69 in der <i>"Summe der lediglich für die vorhandenen Sortimente und ohne Berücksichtigung der Transferregelung sortimentsweise maximal zulässigen Verkaufsflächen ... mehr als 17.000 m<sup>2</sup> VKF"</i>.</p> <p>Somit beträgt die Flexibilität für das SO 10.1 mehr als 8.000 m<sup>2</sup> VKF, was etwa 90% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche entspricht.</p> <p><b>Somit ist festzuhalten, dass der B-Plan Nr. 69 sowohl absolut betrachtet als auch in Relation zur zulässigen Gesamtverkaufsfläche eine weit höhere Flexibilität ermöglicht als der angeführte B-Plan in Neumünster. Insofern kann der B-Plan</b></p>	

## Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“, GMA Stellungnahme Teil II

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	mehr Flexibilität für eine attraktive, nachhaltige und wettbewerbsfähige Nachnutzung bieten.	<b>Neumünster nicht als Begründung einer noch weitergehenden Flexibilisierung im Ostseepark dienen.</b>
4	Für die Sortimente die wir an dem Standort sehen, haben wir daher eine Auswirkungsanalyse beauftragt (siehe Anhang). Die geprüften Sortimente und von uns vorgeschlagenen Sortimentsobergrenzen können Sie aus dem angehängten GMA-Gutachten Stufe II entnehmen (Tabellarische Aufstellung auf Seite 13/14 jeweils <u>Variante 2</u> und S.16 Abs.2).	<p>Die Einzelfallbetrachtung ist auch deswegen ausgeschlossen, weil damit andere, bestehende Einzelhandelsflächen zu verkleinern wären bzw. nicht um die 5 % erweitern könnten, um die mit dem landesplanerischen Anpassungsverlangen vorgegebene Gesamtkonzeption zu erreichen und aufrecht zu erhalten. Eine solche Festsetzung wäre aus Grund des Bestandschutzes oder Gleichbehandlung aller vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in einem Bebauungsplan unwirksam.</p> <p>Während der B-Plan in Neumünster - ebenso wie der B-Plan Nr. 69 - sortimentsweise Verkaufsflächen festsetzt, die einzuhalten sind, nehmen die von der GMA geprüften möglichen Nachnutzungen die Begrenzungen des B-Plans Nr. 69 nicht als Vorgabe hin. Vielmehr werden unabhängig von diesen Festsetzungen "Nachnutzungsvarianten" untersucht. Das wäre vergleichbar mit der Untersuchung der Verträglichkeit eines Zoo-Fachmarktes mit 1.000 m² VKF in Neumünster, obwohl der B-Plan Blumen/ Zoo auf 200 m² VKF begrenzt.</p> <p><b>Auch in dieser Hinsicht ist der Verweis auf den B-Plan in Neumünster ungeeignet, das von der MEAG angeregte Vorgehen zu begründen.</b></p> <p>Es geht nicht um Sortimente, die MEAG an dem Standort sieht, sondern ob diese zu den Festsetzungen des B-Plans Nr. 69 passen.</p> <p>In den folgenden Tabellen ist jeweils für die von der GMA zugrunde gelegten Nachnutzungsmöglichkeiten dargestellt, ob diese nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 69 zulässig sind.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass die jeweilige Variante II einem Flexibilisierungsansatz ("Flächenpool") entspricht: Die dargestellten Nutzungen können nicht alle gleichzeitig realisiert werden, da die Gesamtverkaufsfläche durch den B-Plan auf 9.047 m² VKF (SO 10.1) bzw. 4.040 m² VKF (SO 10.2) begrenzt sind. Dies entspricht der durch die Festsetzungen des B-Plans Nr. 69 ermöglichten Flexibilität; im B-Plan wird dies regelmäßig verdeutlicht durch die Formulierung "unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche".</p> <p>Weiter ist darauf hinzuweisen, dass die GMA als Nachnutzungsmöglichkeiten jeweils Betriebstypen angibt, ohne diese auf der Sortimentsebene zu konkretisieren - was aber erforderlich wäre, da der B-Plan sortimentsbezogene Festsetzungen trifft.</p> <p>Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass die GMA Zooartikel fälschlich den auswirkungsrelevanten Sortimenten zugerechnet hat: Da diese aber in Festsetzung 1.1.6 als nicht auswirkungsrelevant eingestuft sind, ist entsprechend Festsetzung 1.1.2.2 eine</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<p>Umnutzung auch über die entsprechend Ziff. 1.1.2.1 genannten 200 m<sup>2</sup> VKF hinaus <i>"zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auftreten"</i>.</p> <p>Die Stufe II der GMA kann dabei die Grundlage für einen entsprechenden Nachweis darstellen.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
--------------------	---	--

Tabelle Nachnutzungskonzept real,- (Variante I) - GMA, S. 12

## Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“, GMA Stellungnahme Teil II

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
Sortiment / Betriebstyp	Sortimentsliste Ostseepark	VK in m <sup>2</sup>	Anmerkung	Zulässigkeit nach B-Plan 69
Großer Supermarkt	A	3.000	Grundsätzlich ergibt sich ein Problem daraus, dass die GMA nur Betriebstypen darstellt, die Festsetzungen aber auf der Sortiments-ebene erfolgen: So ist in Lebensmittelmärkten regelmäßig auch mit einem Anteil Drogeriewaren zu rechnen.	<b>zulässig</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Summe der angeführten Betriebstypen (4.330 m<sup>2</sup> VKF) bleibt unter der für Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) nach Festsetzung 1.2.10 zulässigen Verkaufsfläche (4.763 m<sup>2</sup>).</li> <li>Voraussichtlich bleiben auch Zeitschriften unter der nach Festsetzung 1.2.10 zulässigen Verkaufsfläche (58 m<sup>2</sup>). Sollte eine größere Dimension angestrebt werden, so wäre eine Umwandlung von Zeitungen/ Zeitschriften in ein Randsortiment entsprechend Festsetzung 1.1.5.2.3 möglich. Bei einer Umwandlung ist allerdings die Begrenzung der auswirkungsrelevanten Sortimente auf 10% der Verkaufsfläche (rd. 905 m<sup>2</sup>) zu berücksichtigen.</li> <li>Allergins ist zu berücksichtigen, dass der Drogerieanteil in den Lebensmittelmärkten einen Teil der für Drogerie/ Parfümerie nach Festsetzung 1.2.10 zulässigen Verkaufsfläche (515 m<sup>2</sup>) "verbraucht".</li> </ul>
Lebensmitteldiscounter	A	1.210		
Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger, Zeitschriften) (3x)	A	120	Zeitschriften sind nicht dem Lebensmittelhandwerk zuzurechnen	<b>unzulässig:</b> Selbst wenn nur ein Teil der Verkaufsfläche mit Drogerie/ Parfümerie belegt wird, überschreitet die Verkaufsfläche die nach Festsetzung 1.2.10 zulässige Verkaufsfläche (515 m <sup>2</sup> ) - wobei das Angebot von Drogeriewaren in den Lebensmittelmärkten mit zu berücksichtigen ist.
Drogeriemarkt	A	820	Grundsätzlich wird in einem Drogeriemarkt nur eine Teilfläche mit Drogerie/ Parfümerie belegt.	
Apotheke	A	160		<b>zulässig:</b> Eine Apotheke mit 160 m <sup>2</sup> ist mit den Festsetzungen des B-Plans vereinbar. Allerdings muss dafür das bisherige Hauptsortiment (nach Festsetzung 1.2.10 max. 53 m <sup>2</sup> ) entsprechend Festsetzung 1.1.5.2.3 zu einem Randsortiment werden (Umwandlung).
Blumen	A	130		<b>zulässig:</b> Blumen auf 130 m <sup>2</sup> sind mit den Festsetzungen des B-Plans vereinbar. Allerdings muss dafür das bisherige Hauptsortiment (nach Festsetzung 1.2.10 max. 26 m <sup>2</sup> ) entsprechend Festsetzung 1.1.5.2.3 zu einem Randsortiment werden (Umwandlung); dabei ist allerdings die Begrenzung der auswirkungsrelevanten Sortimente auf 10% der Verkaufsfläche (rd. 905 m <sup>2</sup> ) zu berücksichtigen.
Schuh-Fachmarkt	A	620		<b>unzulässig:</b> Die Verkaufsfläche überschreitet die nach Festsetzung 1.2.10 zulässige Verkaufsfläche (252 m <sup>2</sup> ); selbst bei einer Umwandlung zu einem Randsortiment darf ein Einzelsortiment nicht mehr als 362 m <sup>2</sup> erreichen.

## Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“, GMA Stellungnahme Teil II

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
Bekleidungs- / Baby- Fachmärkte	A	1.250		<p><b>Bekleidungs-Fachmarkt (wie von der GMA untersucht) unzulässig:</b> Die Verkaufsfläche überschreitet die nach Festsetzung 1.2.10 zulässige Verkaufsfläche (546 m²).</p> <p><b>Baby-Fachmarkt potenziell zulässig:</b> Sofern ansonsten kein Bekleidungsangebot vorgesehen wird, könnten neben den entsprechenden Fläche (max. 546 m² VKF) sowie Spielwaren (max. 441 m² VKF) entsprechend der Umnutzungsfestsetzung (Ziff. 1.1.2) z.B. Möbel (Umnutzung bis zu 2.000 m² VKF ohne Nachweis) und bis zu 200 m² VKF Kinderwagen/ -sitze ohne Weiteres realisiert werden, wobei bei Nachweis der Verträglichkeit auch ein größerer Teil der Verkaufsfläche mit diesem Sortiment belegt werden könnte.</p>
Sport / Fahrräder	A	700		<p><b>zulässig</b> sofern Sportartikel einerseits und Fahrräder/ Zubehör andererseits nicht auf mehr als 362 m² angeboten werden: Beide Sortimente könnten entsprechend Festsetzung 1.1.5.2.3 zu Randsortimenten umgewandelt werden. Damit wären jedoch schon etwa 8% Randsortimente ausgeschöpft.</p>
Zoologischer Bedarf	A	700	Die GMA hat Zooartikel fälschlich den auswirkungsrelevanten Sortimenten zugerechnet.	<p><b>zulässig</b> sofern nachgewiesen wird, dass auch eine über 200 m² hinausgehende Umnutzung verträglich ist (Festsetzung 1.1.2.2).</p>
Optik/Uhren/Schmuck, Foto/Handy etc. (2x)	A	310		<p><b>zulässig</b>, wobei die entsprechenden Angebote dann Randsortimente darstellen.</p>
Σ Handel / auswirkungs- relevante Sortimente	A	<b>9.020</b>		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
--------------------	---	--

Tabelle Nachnutzungskonzept real,- (Variante II) - GMA, S. 13

## Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“, GMA Stellungnahme Teil II

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
Sortiment / Betriebstyp	Sortimentsliste Ostseepark	VK in m <sup>2</sup>	Anmerkung	Zulässigkeit nach B-Plan 69
Großer Supermarkt	A	4.650	Während die GMA nur Betriebstypen darstellt, erfolgen die Festsetzungen auf der Sortimentsebene: So ist in einem großen Supermarkt regelmäßig auch mit einem Anteil Drogeriewaren zu rechnen.	<b>zulässig</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Summe der angeführten Betriebstypen (4.770 m<sup>2</sup> VKF) übersteigt zwar die für Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) nach Festsetzung 1.2.10 zulässigen Verkaufsfläche (4.763 m<sup>2</sup>) geringfügig; da aber beispielsweise mit einem Anteil an Drogeriewaren zu rechnen ist, wird die zulässige Verkaufsfläche nicht überschritten.</li> <li>Voraussichtlich bleiben auch Zeitschriften unter der nach Festsetzung 1.2.10 zulässigen Verkaufsfläche (58 m<sup>2</sup>). Sollte eine größere Dimension angestrebt werden, so wäre eine Umwandlung von Zeitungen/ Zeitschriften in ein Randsortiment entsprechend Festsetzung 1.1.5.2.3 möglich. Bei einer Umwandlung ist allerdings die Begrenzung der auswirkungsrelevanten Sortimente auf 10% der Verkaufsfläche (rd. 905 m<sup>2</sup>) zu berücksichtigen.</li> <li>Allergins ist zu berücksichtigen, dass der Drogerieanteil in den Lebensmittelmärkten einen Teil der für Drogerie/ Parfümerie nach Festsetzung 1.2.10 zulässigen Verkaufsfläche (515 m<sup>2</sup>) "verbraucht".</li> <li>Spezialanbieter sind sicher möglich, wobei es von der Spezifizierung abhängig ist, ob dafür die Festsetzung 1.2.10 ausreicht oder Randsortimente erforderlich werden. In letzterem Fall ist allerdings die Begrenzung der auswirkungsrelevanten Sortimente auf 10% der Verkaufsfläche (rd. 905 m<sup>2</sup>) zu berücksichtigen.</li> </ul>
Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger, Zeitschriften) / Spezialanbieter*	A	120	Zeitschriften sind nicht dem Lebensmittelhandwerk zuzurechnen. Unklar bleibt, was mit Spezialanbietern gemeint ist.	
Drogeriemarkt	A	1.000		<b>unzulässig:</b> Selbst wenn nur ein Teil der Verkaufsfläche mit Drogerie/ Parfümerie belegt wird, überschreitet die Verkaufsfläche die nach Festsetzung 1.2.10 zulässige Verkaufsfläche (515 m <sup>2</sup> ) - wobei das Angebot von Drogeriewaren im großen Supermarkt mit zu berücksichtigen ist.
Apotheke	A	160		<b>zulässig:</b> Eine Apotheke mit 160 m <sup>2</sup> ist mit den Festsetzungen des B-Plans vereinbar. Allerdings muss dafür das bisherige Hauptsortiment (nach Festsetzung 1.2.10 max. 53 m <sup>2</sup> ) entsprechend Festsetzung 1.1.5.2.3 zu einem Randsortiment werden (Umwandlung).
Blumen	A	130		<b>zulässig:</b> Blumen auf 130 m <sup>2</sup> sind mit den Festsetzungen des B-Plans vereinbar. Allerdings muss dafür das bisherige Hauptsortiment (nach Festsetzung 1.2.10 max. 26 m <sup>2</sup> ) entsprechend Festsetzung 1.1.5.2.3 zu einem Randsortiment werden (Umwandlung); dabei ist allerdings die Begrenzung der auswirkungsrelevanten Sortimente auf 10% der Verkaufsfläche (rd. 905 m <sup>2</sup> ) zu berücksichtigen.
Schuh-Fachmarkt	A	1.170		<b>unzulässig:</b> Die Verkaufsfläche überschreitet die nach Festsetzung 1.2.10 zulässige Verkaufsfläche (252 m <sup>2</sup> ); selbst bei einer Umwandlung zu einem Randsortiment darf ein Einzelsortiment nicht mehr als 362 m <sup>2</sup> erreichen.

## Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“, GMA Stellungnahme Teil II

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
Bekleidungs- / Baby- Fachmärkte	A	2.500		<p><b>Bekleidungs-Fachmarkt unzulässig:</b> Die Verkaufsfläche überschreitet die nach Festsetzung 1.2.10 zulässige Verkaufsfläche (546 m²).</p> <p><b>Baby-Fachmarkt potenziell zulässig:</b> Sofern ansonsten kein Bekleidungsangebot vorgesehen wird, könnten neben den entsprechenden Fläche (max. 546 m² VKF) sowie Spielwaren (max. 441 m² VKF) entsprechend der Umnutzungsfestsetzung (Ziff. 1.1.2) z.B. Möbel (Umnutzung bis zu 2.000 m² VKF ohne Nachweis) und bis zu 200 m² VKF Kinderwagen/ -sitze ohne Weiteres realisiert werden, wobei bei Nachweis der Verträglichkeit auch ein größerer Teil der Verkaufsfläche mit diesem Sortiment belegt werden könnte.</p>
Möbel- / Baumarkt / Heimtextilien	N / N / A	1.870		<p><b>zulässig</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Möbel sind nach Festsetzung 1.1.2.1 auf der gesamten Verkaufsfläche zulässig.</li> <li>• Baumarktspezifische Sortimente (Baustoffe, Sanitärbedarf, Eisenwaren ...) wären entsprechend Festsetzung 1.1.2.1 selbst auf der angegebenen Fläche von 1.870 m² zulässig - wenn auch für die einzelnen Sortimente ohne Verträglichkeitsnachweis auf die aufgeführten Maximalwerte begrenzt.</li> <li>• Heimtextilien wären entsprechend der Festsetzung 1.2.10 - sofern im übrigen SO keine Heimtextilien angeboten werden - auf bis zu 147 m² möglich.</li> </ul>
Spielwaren	A	440		<p><b>zulässig:</b> Spielwaren auf 440 m² sind mit den Festsetzungen des B-Plans vereinbar: Entsprechend Ziff. 1.2.10 sind 441 m² zulässig - sofern im übrigen SO 10.1 keine Spielwaren angeboten werden (auch nicht in einem Babyfachmarkt).</p>
Haushaltswaren-Fach- markt	A	560		<p><b>zulässig:</b> Haushaltswaren auf 560 m² sind mit den Festsetzungen des B-Plans vereinbar: Entsprechend Ziff. 1.2.10 sind 567 m² zulässig - sofern im übrigen SO 10.1 keine Haushaltswaren angeboten werden (auch nicht in einem großen Supermarkt).</p>
Sport / Fahrräder	A	2.030		<p><b>unzulässig:</b> selbst wenn Sportartikel einerseits und Fahrräder/ Zubehör andererseits zu Randsortimenten umgewandelt würden, ist diese Größe nicht erreichbar.</p>
Motorradzubehör	N	200		<p><b>zulässig:</b> Dies entspricht dem Umnutzungsmaximalwert, erfordert somit keine Untersuchung der Auswirkungen.</p>

## Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“, GMA Stellungnahme Teil II

Text Stellungnahme			Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
Zoologischer Bedarf	A	620	Die GMA hat Zooartikel fälschlich den auswirkungsrelevanten Sortimenten zugerechnet.	<b>zulässig</b> sofern nachgewiesen wird, dass auch eine über 200 m <sup>2</sup> hinausgehende Umnutzung verträglich ist (Festsetzung 1.1.2.2).
			Zwar übersteigt die Summe der in den einzelnen Betriebstypen die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 9.047 m <sup>2</sup> im SO 10.1. Da diese zwingend einzuhalten ist, ergibt sich daraus, dass nicht alle aufgeführten Betriebstypen zugleich in der aufgeführten Größe realisiert werden können (= Flexibilisierungsansatz/ "Flächenpool").	

Tabelle Nachnutzungskonzept Möbel Kabs (Variante I) - GMA, S. 14

Sortiment / Betriebstyp	Sortimentsliste Ostseepark	VK in m <sup>2</sup>	Anmerkung	Zulässigkeit nach B-Plan 69
Möbel- / Baumarkt / Heimtextilien	N / N / A	1.870		<b>zulässig</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Möbel sind nach Festsetzung 1.2.11 auf der gesamten Verkaufsfläche zulässig, sodass sich keine Probleme ergeben.</li> <li>Baumarktspezifische Sortimente (Baustoffe, Sanitärbedarf, Eisenwaren ...) wären entsprechend Festsetzung 1.1.2.1 selbst auf der angegebenen Fläche von 1.870 m<sup>2</sup> zulässig - wenn auch für die einzelnen Sortimente ohne Verträglichkeitsnachweis auf die aufgeführten Maximalwerte begrenzt.</li> <li>Heimtextilien wären entsprechend der Festsetzung 1.1.5.3.1 begrenzt - <ul style="list-style-type: none"> <li>sofern sie das einzige auswirkungsrelevante Randsortiment darstellen auf 80 m<sup>2</sup> (= Bagatellgrenze)</li> <li>sofern noch weitere auswirkungsrelevante Sortimente hinzukommen, auf 4% der Verkaufsfläche von maximal 1.870 m<sup>2</sup>, d.h. rd. 75 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul>
Möbel-Fachmarkt	N	2.170		<b>zulässig</b> Möbel sind nach Festsetzung 1.2.11 auf der gesamten Verkaufsfläche zulässig, sodass sich keine Probleme ergeben.
Σ Handel		4.040		

## Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“, GMA Stellungnahme Teil II

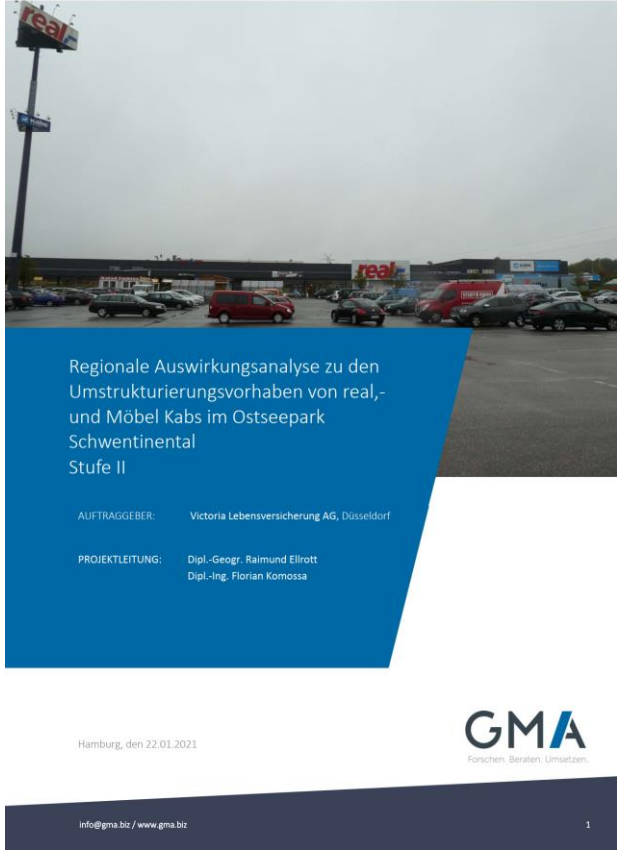
Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
--------------------	---	--

Tabelle Nachnutzungskonzept Möbel Kabs (Variante II) - GMA, S. 14

Sortiment / Betriebstyp	Sortimentsliste Ostseepark	VK in m²	Anmerkung	Zulässigkeit nach B-Plan 69
Möbel- / Baumarkt / Heimtextilien	N / N / A	2.340		<b>zulässig</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Möbel sind nach Festsetzung 1.2.11 auf der gesamten Verkaufsfläche zulässig, sodass sich keine Probleme ergeben.</li> <li>Baumarktspezifische Sortimente (Baustoffe, Sanitärbedarf, Eisenwaren ...) wären entsprechend Festsetzung 1.1.2.1 selbst auf der maximal angegebenen Fläche von 2.340 m² zulässig - wenn auch für die einzelnen Sortimente ohne Verträglichkeitsnachweis auf die aufgeführten Maximalwerte begrenzt.</li> <li>Heimtextilien wären entsprechend der Festsetzung 1.1.5.3.1 begrenzt - auf 4% der Verkaufsfläche von maximal 2.340 m², d.h. gut 90 m².</li> </ul>
Möbel-Fachmarkt	N	2.170		<b>zulässig</b> Möbel sind nach Festsetzung 1.2.11 auf der gesamten Verkaufsfläche zulässig, sodass sich keine Probleme ergeben.
			Zwar übersteigt die Summe der in den einzelnen Betriebstypen die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 4.040 m² im SO 10.2. Da diese zwingend einzuhalten ist, ergibt sich daraus, dass nicht alle aufgeführten Betriebstypen zugleich in der aufgeführten Größe realisiert werden können (= Flexibilisierungsansatz/ "Flächenpool").	

## Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“, GMA Stellungnahme Teil II

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<p><b>Die Tabellen zusammenfassend kann festgehalten werden:</b></p> <p><b>Der B-Plan ermöglicht für das SO 10.1 eine Vielzahl von Nachnutzungen - wenn auch zum Teil nicht im gewünschten Umfang. Teilweise erfordern die von der GMA unterstellten Nachnutzungen die Nutzung der Randsortimentsregelung (inkl. Umwandlung).</b></p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass einige von der GMA untersuchte, als unzulässig eingestufte Nachnutzungen u.U. unter Nutzung der Transferregelung (Ziff. 1.1.4), sofern die Voraussetzungen vorliegen, auch möglich sein könnten.</p> <p><b>Die dargestellte Nachnutzung für das SO 10.2 ist mit den Festsetzungen des B-Plans vereinbar, sofern sortimentsbezogen die Vorgaben des B-Plans hinsichtlich einzelner Baumarktsortimente sowie zur maximal zulässigen Fläche für Heimtextilien eingehalten werden.</b></p>	
5	<p>Die Analyse zeigt, dass für die geprüften sortimentsspezifischen Maximalflächen - vor allem unter der Worst-Case-Annahme einer Neuan-siedlung - wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und der verbraucher-nahen Versorgung in der Region ausgeschlossen werden können (S.50/51).</p>	<p>Vor dem Hintergrund der in der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella abgeleiteten verträglichen Erweiterungen (Schluss-Gutachten, Kap. 7.4) überrascht das von der GMA abgeleitete Ergebnis nicht: Es war zu erwarten, dass sich bei einer Einzelfallbetrachtung keine Unverträglichkeit ergibt.</p> <p>Allerdings ist eine derartige Einzelfallbetrachtung im Hinblick auf die Aufgabenstellung des B-Plans Nr. 69 - Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens - wie oben (zu Ordnungsnummer 2) dargelegt - nicht relevant, wie schon im Rahmen der regulären Abwägungstabelle zu den fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen dargelegt (Abwägungstabelle zu Stellungnahme Bürger 03, Ordnungsnummer 76 sowie zu Stellungnahme Bürger 03, Anlage, Ordnungsnummer 7, 33, 69 u. 72).</p>
6	<p>Falls Rückfragen zu unserm Alternativvorschlag bestehen, können wir hierzu auch gerne einen Termin für eine Telefon-/Videokonferenz vereinbaren.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>7 Anlage:</p> 		



# Regionale Auswirkungsanalyse zu den Umstrukturierungsvorhaben von real,- und Möbel Kabs im Ostseepark Schwentinental Stufe II

AUFTRAGGEBER: Victoria Lebensversicherung AG, Düsseldorf

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Raimund Ellrott  
Dipl.-Ing. Florian Komossa

Hamburg, den 22.01.2021

**GMA**  
Forschen. Beraten. Umsetzen.

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: eigene Aufnahme GMA



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Niederlassung Hamburg  
Poststraße 25  
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 040 / 30 99 77 78 – 0 / Fax 040 / 30 99 77 78 – 9  
[info@gma.biz](mailto:info@gma.biz) / [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## Vorbemerkung

Die MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH, München vertritt den Eigentümer von Liegenschaften im schleswig-holsteinischen Ostseepark in Schwentinental vor den Toren der Landeshauptstadt Kiel. Die beiden Grundstücke sind rd. 37.000 m<sup>2</sup> bzw. 5.300 m<sup>2</sup> Grundfläche groß und werden derzeit von einem real,-SB-Warenhaus sowie Möbel Kabs genutzt.

In Abstimmung mit der Kieler Landesplanungsbehörde beabsichtigt die Stadt Schwentinental basierend auf mehreren Gutachten des Gutachterbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kerngebiet Ostseepark“, für den die öffentliche Auslegung Anfang Februar 2021 endet. Auch die betreuten Liegenschaften von real,- (SO 10.1) und Möbel Kabs (SO 10.2) sind Gegenstand des Verfahrens und sollen für den Fall einer späteren Umnutzung sortimentsgenau überplant werden. Das B-Planverfahren soll bis Mitte 2021 abgeschlossen werden.

Für die Befassung im Rahmen der vorliegenden zweiten Stufe der zweistufigen gutachterlichen Stellungnahme standen der GMA neben Angaben des Auftraggebers eigene Grundlagendaten und -angaben, Daten des Statistischen Landesamtes Nord, des Statistischen Bundesamtes sowie der Bundesagentur für Arbeit zur Verfügung. Im September / Oktober 2020 erfolgten des Weiteren eine Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der untersuchungsrelevanten Wettbewerbsbetriebe in Schwentinental und relevanten Umlandstandorten durch die GMA. Weiterhin wurde auf Erkenntnisse, Bewertungen und Informationen aus früheren Studien in der Region sowie dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentinental von Bulwiengesa aus dem Jahr 2010 zurückgegriffen und im November 2020 eine Kundenwohnererhebung durchgeführt..

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Schwentinental, den in das Verfahren involvierten Gremien / Institutionen sowie dem Auftraggeber. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller sekundären Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Hamburg, 22.01.2021  
ELL/KOF-aw

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Aufgabenstellung und planungsrechtlicher Rahmen</b>	<b>6</b>
1. Ausgangslage und Planvorhaben	6
2. Planungsrechtlicher Rahmen	8
3. Definition des Vorhabens	9
4. Alternative Varianten der Neu- / Umstrukturierung der beiden Liegenschaften im Ostseepark	10
4.1 Nachnutzungskonzept real,- (Variante I)	12
4.2 Nachnutzungskonzept real,- (Variante II)	13
4.3 Nachnutzungsvarianten I und II für Möbel Kabs	14
<b>II. Standortbeschreibung</b>	<b>17</b>
1. Makro-Standort Schwentinental	17
2. Mikrostandort real,- / Möbel Kabs	19
<b>III. Nachfragesituation</b>	<b>22</b>
1. Einzugsgebiet und Bevölkerung	22
2. Projektrelevante Kaufkraft	27
<b>IV. Angebotssituation</b>	<b>29</b>
1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme	29
2. Die projektrelevante Wettbewerbssituation	29
2.1 Projektrelevante Wettbewerbssituation in der Zone I des Einzugsgebietes	29
2.2 Die projektrelevante Angebotssituation in der Zone II	30
2.3 Die projektrelevante Angebotssituation in der Zone III	32
Im Überblick stellt sich die Situation wie folgt dar:	33
2.4 Die projektrelevante Angebotssituation sowie Planungen im Untersuchungsraum	34
3. Zusammenfassende Bewertung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	35

<b>V. Auswirkungsanalyse</b>	<b>36</b>
<b>1. Grundlegende Aspekte</b>	<b>36</b>
<b>2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft</b>	<b>37</b>
2.1 Ermittlung der Umsatzerwartung über das Marktanteilkonzept	37
2.2 Einordnung der zu erwartenden Umsätze	38
<b>3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen</b>	<b>39</b>
3.1 Umsatzerwartung und -umverteilungen im Sortimentsbereich Gesundheit & Körperpflege	39
3.2 Umsatzerwartung und -umverteilungen im Sortimentsbereich zoologischer Bedarf	41
3.3 Umsatzerwartung und -umverteilungen im Sortimentsbereich Bekleidung	43
3.4 Umsatzerwartung und -umverteilungen im Sortimentsbereich Schuhe	45
3.5 Umsatzerwartung und -umverteilungen im Sortimentsbereich Sportartikel	47
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>51</b>
<b>Verzeichnisse</b>	<b>52</b>
1.1 Kiel- Innenstadt	53
1.2 Besonderes Stadtteilzentrum Holtenauer Straße	54
1.3 Stadtteilzentrum Gaarden-Ost	55
1.4 Stadtteilzentrum Wellingdorf	56
1.5 Nahversorgungszentrum Elmschenhagen-Nord	57
1.6 Nahversorgungszentrum Elmschenhagen-Süd	58
1.7 Nahversorgungszentrum Neumühlen-Dietrichsdorf	59
1.8 Innenstadt Plön	60
1.9 Stadtzentrum Preetz	61
1.10 Innenstadt von Lütjenburg	62
1.11 Ortsmitte Heikendorf	63
1.12 Innenstadt von Schönberg / Holstein	64
1.13 Kernbereich Selent	65

## I. Aufgabenstellung und planungsrechtlicher Rahmen

### 1. Ausgangslage und Planvorhaben

Die MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH, München vertritt den Eigentümer von Liegenschaften im schleswig-holsteinischen Ostseepark in Schwentinental vor den Toren der Landeshauptstadt Kiel. Die beiden Grundstücke sind rd. 37.000 m<sup>2</sup> bzw. 5.300 m<sup>2</sup> Grundfläche groß und werden derzeit von einem real,- SB-Warenhaus sowie Möbel Kabs genutzt.

In Abstimmung mit der Kieler Landesplanungsbehörde beabsichtigt die Stadt Schwentinental basierend auf einem Gutachten des Gutachterbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach,<sup>1</sup> die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kerngebiet Ostseepark“, für den die öffentliche Auslegung im Februar 2021 endet. Auch die betreuten Liegenschaften von real,- (SO 10.1) und Möbel Kabs (SO 10.2) sind Gegenstand des Verfahrens und sollen für den Fall einer späteren Umnutzung sortimentsgenau überplant werden. Damit würde in der etwa 40jährigen Geschichte des Ostseepark erstmalig eine bauplanungsrechtliche Überplanung der Einzelhandelsflächen erfolgen, die bislang einen der größten unbeplanten Innenbereiche in Deutschland dargestellt hat. Das B-Planverfahren soll bis Mitte 2021 abgeschlossen werden. Im Einzelnen sähe die Flächenvorausschau (**vorher / nachher**) für die **beiden Liegenschaften** des Auftraggebers wie folgt aus:

**Tabelle 1: Genehmigte und zukünftige Verkaufsflächen**

Sondergebiet 10.1 36.835 m <sup>2</sup> (real,-)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>		Differenz	
	genehmigt	künftig zulässig	in m <sup>2</sup>	in %
Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke)	4.536	4.763	227	5,0%
Drogerie / Parfümerie	490	515	25	5,1%
Papier / Büro / Schreibwaren	75	79	4	5,3%
Pharmazeutika	50	53	3	6,0%
Schnittblumen / Floristik	25	26	1	4,0%
Zeitungen / Zeitschriften	55	58	3	5,5%
Bekleidung / Wäsche / Miederwaren	520	546	26	5,0%
Unterhaltungselektronik / Bild- und Tonträger	205	215	10	4,9%
Bilder / Rahmen	10	11	1	10,0%
Bücher / Antiquariat	55	58	3	5,5%
Fahrräder & Zubehör	185	194	9	4,9%
Geschenkartikel	30	32	2	6,7%
Glas / Porzellan / Keramik	25	26	1	4,0%
Haus/ Heimtex, Betten, Gardinen & Zubehör	140	147	7	5,0%
Haushaltselektrokleingeräte	200	210	10	5,0%
Haushaltswaren	540	567	27	5,0%
Kommunikationselektronik / Computer	150	158	8	5,3%
Schuhe / Lederwaren	240	252	12	5,0%
Spielwaren, Bastelartikel / Hobbybedarf	420	441	21	5,0%
Sportartikel / Sportgroßgeräte	75	79	4	5,3%
Baustoffe / Bauelemente	45	47	2	4,4%
Freilandpflanzen / Gartenbedarf	300	315	15	5,0%
Haushaltselektrogroßgeräte	30	32	2	6,7%
Kfz-Teile und Zubehör	150	158	8	5,3%

<sup>1</sup> Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Bauleitplanverfahren für den Kernbereich des „Ostseepark Schwentinental“ zur Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens – Endbericht, 2019.

Sondergebiet 10.1 36.835 m <sup>2</sup> (real,-)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>		Differenz	
	genehmigt	künftig zulässig	in m <sup>2</sup>	in %
Möbel (inkl. Küchen, Bad- und Gartenmöbel)	65	68	3	4,6%
<b>Summe</b>	<b>8.616</b>	<b>9.050<sup>2</sup></b>	<b>434</b>	<b>5,0%</b>

Sondergebiet 10.2 5.213 m <sup>2</sup> (Möbel Kabs)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>		Differenz	
	genehmigt	Künftig zulässig	in m <sup>2</sup>	in %
Möbel (inkl. Küchen, Bad- und Gartenmöbel)	3.870	4.064	194	5,0%
<b>Summe</b>	<b>3.870</b>	<b>4.064</b>	<b>194</b>	<b>5,0%</b>

Quelle: Verkaufsflächen und VKZ (Basis LandCad-Daten) vom 18.11.2020 sowie eigene Berechnungen.

Die Zahlen der genehmigten und künftig zulässigen Verkaufsflächen in der voranstehende Tabelle wurden den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Unterlagen entnommen; sie stammen aus dem Dokument „B 69 – Tabelle Verkaufsflächenzahlen“. Dieses zeigt die Verkaufsflächen nach Sortimenten auf, wie sie sich zum Zeitpunkt der Standortbesichtigungen durch Dr. Acocella im Mai 2018 bei real,- und Möbel Kabs darstellten. Dabei ist der Begriff der genehmigten Verkaufsfläche zumindest für real irreführend – die Baugenehmigung lässt ein Warenhaus ohne Verkaufsflächenbegrenzung nach Sortimenten zu, der Flächennutzungsplan stellt ein Einkaufszentrum dar.<sup>3</sup> Insofern handelt es sich nicht um genehmigte Verkaufsflächen sondern um eine Momentaufnahme tatsächlich genutzter Verkaufsflächen.

Wie die von GMA ermittelten Verkaufsflächendifferenzen aufzeigen, sollen pauschal für jedes vorhandene Sortiment 5 % zusätzlicher Verkaufsfläche im Rahmen der B-Plan-Festsetzungen zugelassen werden; Abweichungen in der letzten Spalte „in %“ sind auf die Rundungen der Quadratmeterzahlen im Kleinstbereich zurückzuführen. Damit folgt der Bebauungsplan pauschal den Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens aus 2014.<sup>4</sup>

Durch den vollzogenen Verkauf von real,- stellen sich den Eigentümervetretern die Fragen, ob die geplanten sortimentspezifischen Festsetzungen noch späterhin vermarktungsfähig sind und für die beiden Grundstücke dann noch hinreichend Flexibilität für perspektivisch erforderliche Modifikationen in der Flächenkonfiguration und Sortimentsstruktur besteht. Konkret soll in dieser zweiten Stufe untersucht werden, ob für die Nachverwertungsansätze eine sortimentspezifische Verträglichkeit mit den bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Region besteht.

Zur Erarbeitung der vorliegenden zweiten Stufe der gutachterlichen Stellungnahme<sup>5</sup> wurde im September / Oktober / November 2020 eine intensive Begehung des Schwentinentaler Objektes (Mieter real,- / Möbel Kabs) vorgenommen sowie die Einzelhandelsszene in der schleswig-holsteinischen Stadt Schwentinental und den umliegenden Städten / Gemeinden (Kiel, Preetz, Plön, Heikendorf, Schönberg, Selent, Lütjenburg) vor Ort in Augenschein genommen und erhoben.

<sup>2</sup> Abweichend von dem rechnerischen Ergebnis der zulässigen Größenordnung bei Summation über die Sortimente sieht der B-Planentwurf max. 9.047 m<sup>2</sup> VK, also 3 m<sup>2</sup> VK weniger vor.

<sup>3</sup> Die erstmalige Baugenehmigung aus dem Jahr 1973 genehmigt ein Geschäftshaus (laut Baubeschreibung SB-Warenhaus), der rechtsgültige Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Raisdorf stellt die Fläche von real als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dar (siehe Entwurf Begründung mit Umweltbericht vom 25.11.2020).

<sup>4</sup> siehe Entwurf Begründung mit Umweltbericht vom 25.11.2020, S. 1-2

<sup>5</sup> Die **erste Stufe** umfasst eine Auseinandersetzung mit den Studien des Büros Dr. Acocella „Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch möglichen Erweiterungen im Ostseepark Schwentinental (inkl. Differenzierung der Sortimente)“ – Endbericht vom 25.02.2019 sowie „Verträglichkeitsuntersuchung für die nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 69 Kernbereich Ostseepark möglichen Erweiterungen im Ostseepark (inkl. Differenzierung der Sortimente)“ – Schlussgutachten vom 16.11.2020. Diese Ausarbeitungen liegen dem Auftraggeber gesondert vor.

Integraler Bestandteil dieser zweiten Bearbeitungsstufe sind auch **empirische Kunden-Wohnortbefragungen** unter knapp 1.500 Besuchern / Kunden des Schwentinentaler Einkaufszentrums, die im November 2020 (Ende der 47. KW) durchgeführt wurden.

## 2. Planungsrechtlicher Rahmen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Da für den Vorhabenstandort nach Angaben des Auftraggebers aktuell kein gültiger Bebauungsplan vorliegt und sich der Standort somit im sog. unbeplanten Innenbereich befindet, wird eine Beurteilung des Vorhabens gemäß § 34 BauGB vorgenommen. Dieser führt für den unbeplanten Innenbereich in seiner aktuellen Fassung in den Absätzen 1 bis 3a aus:

*„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

*(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.*

*(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 [...] dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.*

*(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung*

*1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs [...] oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage dient,*

*2. städtebaulich vertretbar ist und*

*3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.*

*Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.“*

Nicht näher definiert wird in § 34 Abs. 3 BauGB, was konkret als „schädliche Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche“ anzusehen ist. In jedem Falle ist hierbei jedoch unter Zugrundelegung der aktuellen Rechtsprechung zwischen rein wettbewerblichen und städtebaulichen Effekten zu unterscheiden. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes sind schädliche Auswirkungen zu erwarten, wenn die

*„[...] Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann“.<sup>6</sup>*

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des OVG Münster<sup>7</sup> verlangt § 34 Abs. 3 BauGB eine Prognose, im Rahmen derer alle Umstände des jeweiligen Einzelfalls in den Blick zu nehmen sind. Dabei ist insbesondere die Verkaufsfläche des Vorhabens im Vergleich zu den im Versorgungsbereich vorhandenen Verkaufsflächen derselben Branche, die voraussichtliche Umsatzumverteilung, die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich, eine etwaige „Vorschädigung“ des Versorgungsbereichs oder die Gefährdung eines vorhandenen „Magnetbetriebs“, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat, zu berücksichtigen.

### 3. Definition des Vorhabens

Gemäß Bestandsverzeichnis zur Baugenehmigung des Landrates des Landkreises Plön vom 13.09.1999 sind für den Schwentinentaler real,- Markt (inkl. Getränkemarkt, ohne Untermieter) über 8.466,65 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zzgl. Shops) ohne Sortimentsbeschränkung genehmigt. Im Vorentwurf zur Begründung des B-Planentwurfes wird wie folgt zu real,- formuliert: „In der Ausweisung des geltenden F-Planes ist der real,- Markt bereits als „**Einkaufszentrum**“ benannt“. Der vorgelegte B-Planentwurf sieht perspektivisch eine Festsetzung von maximal 9.047 m<sup>2</sup> VK vor.

Gemäß EuroHandelsInstitut (EHI) ist daher die folgende Definition für die Liegenschaften des Auftraggebers im Ostseepark Schwentinental anwendbar<sup>8</sup>:

#### **„Shopping-Center / Einkaufszentrum**

Shopping-Center sind aufgrund zentraler Planung errichtete großflächige Versorgungseinrichtungen, die kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf decken. Sie sind charakterisiert durch

- /// räumliche Konzentration von Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben unterschiedlicher Größe
- /// eine Vielzahl von Fachgeschäften unterschiedlicher Branchen, in der Regel in Kombination mit einem oder mehreren dominanten Anbietern (Warenhaus / Kaufhaus / SB-Warenhaus)
- /// ein großzügig bemessenes Angebot an Pkw-Stellplätzen
- /// zentrales Management bzw. zentrale Verwaltung
- /// gemeinsame Wahrnehmung bestimmter Funktionen durch alle Mieter (z. B. Werbung)
- /// und verfügen im Allgemeinen über eine Einzelhandelsgeschäftsfläche von mindestens 10.000 m<sup>2</sup>. Soweit ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb baulich und / oder rechtlich nicht in das Center integriert ist, aus Sicht der Verbraucher mit diesem jedoch eine Einheit bildet, gilt er als Teil des Shopping-Centers. Hotels, Wohnungen und neutrale Büroflächen

<sup>6</sup> BVerwG 4 C 2.08, 17. Oktober 2009.

<sup>7</sup> vgl. BVerwG, 4 C 7.07, 11. Oktober 2007; BVerwG, 4 B 3.09, 12. Februar 2009; OVG NRW, 7 A 964/05, 11. Dezember 2006.

<sup>8</sup> Quelle: EuroHandelsInstitut (EHI) Handelsdaten aktuell 2018, S. 382 - 383.

werden nicht als Bestandteile des Shopping-Centers betrachtet. Außer den vom Einzelhandel belegten Geschäftsflächen verfügt ein Einkaufszentrum über weitere von gewerblichen Nutzern angemietete Flächen.

/// Zu unterscheiden ist dabei insbesondere zwischen Flächen

- für gastronomische Einrichtungen
- für Dienstleistungsbetriebe aller Art (Bank, Reisebüro, Kino, Fitness-Studio u. a.).

Die Gesamtfläche eines Shopping-Centers umfasst neben der Geschäftsfläche die allgemeine Verkehrsfläche, die Fläche der Centerverwaltung und die Sanitärräume.“

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.<sup>9</sup> Ausgenommen sind Lager, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

Gemäß Baugenehmigung der Landrätin des Kreises Plön (nach § 67 der Landesbauordnung) vom 27. November 2013 wurde für die jetzige Möbel Kabs-Fläche die Nutzungsänderung von einer vormals als Textilmarkt (Adler Mode) genutzten Ladeneinheit in einen Möbelmarkt mit 3.870 m<sup>2</sup> VK erteilt. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht max. 4.064 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Möbel vor.

#### 4. Alternative Varianten der Neu- / Umstrukturierung der beiden Liegenschaften im Ostseepark

Allein schon angesichts des im Juni 2020 abgeschlossenen Verkaufsprozesses der real,- Immobilien von der Metro an die russische SCP Group und ihren deutschen Partner x+bricks sowie der beim Bundeskartellamt zu prüfenden möglichen Aufteilung an Lebensmittelketten stellt sich für sämtliche real,- Vermieter die Frage der mittel- und langfristigen Zukunftsfähigkeit der Betriebsform SB-Warenhaus im Allgemeinen und real,- im Speziellen. Daher werden die Überlegungen zur Neu- / Umstrukturierung der disponiblen Flächen seitens der GMA von folgenden Leitgedanken getragen:

- /// Selbst wenn es vermietungsseitig gelänge, diese Flächen teilweise dem Entwurf des B-Planes konform an alternative SB-Warenhaus- / Möbelbetreiber zu vermarkten, ist es nicht vorstellbar, die Flächen in Gänze an Anbieter aus diesen B-Plankonformen Segmenten absetzen / vermieten zu können. Voraussichtlich wird es nach GMA- Auffassung daher nicht möglich sein, die real,- und Möbel Kabs-Flächen vollständig an einen einzigen Drittnutzer abzugeben, so dass die Flächenaufteilung die einzige sinnvolle Nachnutzungslösung darstellt. Dem Eigentümer müssen Mietalternativen offen stehen, um nicht erpressbar zu sein.
- /// Mietalternativen bei der Aufteilung der real,- und Möbel Kabs-Flächen können angesichts der ohnehin schon sehr verhaltenen und während der Corona-Krise praktisch abrupt zum Erliegen gekommenen Expansionsabsichten deutscher Filialisten nur so aussehen, dass eine Aufteilung der Gesamtfläche in mehrere mittelgroße und großflächige Fachmärkte

<sup>9</sup> vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04, Rd. Nr. 26.

zu markt- und nachfragegerechten Losgrößen vollzogen wird. Nur so kann eine einzelhändlerische Zukunftsfähigkeit der Immobilien sichergestellt werden.

- /// Basierend auf den Erkenntnissen der ersten Stufe der vorliegenden zweistufigen Ausarbeitung haben die Gutachter für das Eigentumsobjekt des Auftraggebers in Schwentinental zwei Neu- / Umstrukturierungsvarianten erarbeitet, die die im Entwurf des Bebauungsplanes festgehaltenen Obergrenzen der Gesamtverkaufsflächen für die SO 10.1 und SO 10.2<sup>10</sup> einhalten und nicht überschreiten. Die beiden Varianten unterscheiden sich wie folgt voneinander.
- /// **Variante I** geht von einer Verkaufsflächenausstattung für real,- von max. 9.020 m<sup>2</sup> VK und der Aufteilung auf Fachmarktnutzungen aus den Segmenten Lebensmittel, Drogerie, Bekleidung, Schuhe, Sport sowie zoologischer Bedarf aus. Für Möbel Kabs wird unterstellt, dass zwei Möbelspezialisten sich in diesem Objekt mit einer Verkaufsfläche von max. 4.040 m<sup>2</sup> VK etablieren.
- /// Hingegen wird in **Variante II** eine Aufteilung vorgenommen, die sich an anderen Beispielen von Bebauungsplänen in Schleswig-Holstein für Einkaufszentren orientiert<sup>11</sup> und sortimentspezifische höchstzulässige Verkaufsflächen zugrunde legt, um hinreichend flexibel auf Marktentwicklungen / -veränderungen reagieren zu können. Wie bei ‚kommunizierenden Röhren‘ werden in diesem Falle Mehrflächen einer Branche mit Minderflächen einer anderen Branche einhergehen müssen, damit der Gesamtwert der Verkaufsfläche nicht überschritten wird. Es ergibt sich somit ein Flächenpool der einzelnen Sortimente.
- /// Die höchstzulässigen Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente sind daher nicht vollständig additiv zu sehen, sondern als maximal mögliche Größenordnung der betreffenden Sortimente. Sichergestellt würde mit dieser Vorgehensweise allerdings, dass die im Entwurf des Bebauungsplanes festgehaltenen **Gesamt-Obergrenzen** der Verkaufsflächen von max. 9.047 m<sup>2</sup> (für die real,- Liegenschaft) bzw. max. 4.064 m<sup>2</sup> (für die Liegenschaft von Möbel Kabs) **nicht überschritten** werden. Auf die summarische Darstellung der einzelnen Sortimente zur Gesamtgrößenordnung wird daher in dieser Variante verzichtet.

<sup>10</sup> Obergrenzen wie folgt: Für die Liegenschaft von real,- SO 10.1 (max. 9.047 m<sup>2</sup> für) und die Liegenschaft von Möbel Kabs SO 10.2 (max. 4.064 m<sup>2</sup> VK).

<sup>11</sup> Z.B. Stadt Neumünster: Begründung für den Bebauungsplan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ vom 21.02.2013 für die Holsten-Galerie.

#### 4.1 Nachnutzungskonzept real,- (Variante I)

Sortiment / Betriebstyp	Sortimentsliste Ostseepark	VK in m <sup>2</sup>	VK in %
Großer Supermarkt	A	3.000	34,1%
Lebensmitteldiscounter	A	1.210	13,2%
Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger, Zeitschriften) (3x)*	A	120	1,4%
Drogeriemarkt	A	820	9,0%
Apotheke	A	160	1,7%
Blumen	A	130	1,4%
Schuh-Fachmarkt	A	620	6,8%
Bekleidungs- / Baby-Fachmärkte	A	1.250	13,6%
Sport / Fahrräder	A	700	7,7%
Zoologischer Bedarf	A	700	7,7%
Optik/Uhren/Schmuck, Foto/Handy etc. (2x)	A	310	3,4%
<b>Σ Handel / auswirkungsrelevante Sortimente</b>	<b>A</b>	<b>9.020</b>	<b>100,0%</b>
Dienstleistungen insg. <sup>1</sup>		-	-
Gastronomie insg. <sup>2</sup>		-	-
<b>Nachnutzung real,- insgesamt</b>		<b>9.020</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: GMA 2021; ca.-Werte gerundet. Ohne Flächen für Dienstleistungen (1) und Gastronomie (2). Einstufung gemäß Sortimentsliste Ostseepark, Dr. Acocella 2020. A = auswirkungsrelevante Sortimente, N = nicht auswirkungsrelevante Sortimente

## 4.2 Nachnutzungskonzept real,- (Variante II)

Sortiment / Betriebstyp	Sortimentsliste Ostseepark	VK in m <sup>2</sup>
Großer Supermarkt	A	4.650
Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger, Zeitschriften) / Spezialanbieter*	A	120
Drogeriemarkt	A	1.000
Apotheke	A	160
Blumen	A	130
Schuh-Fachmarkt	A	1.170
Bekleidungs- / Baby-Fachmärkte	A	2.500
Möbel- / Baumarkt / Heimtextilien	N / N / A	1.870
Spielwaren	A	440
Haushaltswaren-Fachmarkt	A	560
Sport / Fahrräder	A	2.030
Motorradzubehör	N	200
Zoologischer Bedarf	A	620
Dienstleistungen insg. <sup>1</sup>		-
Gastronomie insg. <sup>2</sup>		-

Quelle: GMA 2021; ca.-Werte gerundet. \* = Ohne Gastronomieflächen. Ohne Flächen für Dienstleistungen (1) und Gastronomie (2). Einstufung gemäß Sortimentsliste Ostseepark, Dr. Acocella 2020. A = auswirkungsrelevante Sortimente, N = nicht auswirkungsrelevante Sortimente. Heimtextilien werden zu den auswirkungsrelevanten Sortimenten gezählt.

### 4.3 Nachnutzungsvarianten I und II für Möbel Kabs

#### Variante I

Sortiment / Betriebstyp	Sortimentsliste Ostseepark	VK in m <sup>2</sup>	VK in %
Möbel- / Baumarkt / Heimtextilien	N / N / A	1.870	46,3%
Möbel-Fachmarkt	N	2.170	53,7%
<b>Σ Handel</b>		<b>4.040</b>	<b>100,0%</b>
<b>Nachnutzung Möbel Kabs insgesamt</b>		<b>4.040</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: GMA 2021; ca.-Werte gerundet. Einstufung gemäß Sortimentsliste Ostseepark, Dr. Acocella 2020. A = auswirkungsrelevante Sortimente, N = nicht auswirkungsrelevante Sortimente. Heimtextilien werden zu den auswirkungsrelevanten Sortimenten gezählt.

#### Variante II

Sortiment / Betriebstyp	Sortimentsliste Ostseepark	VK in m <sup>2</sup>
Möbel- / Baumarkt / Heimtextilien	N / N / A	2.340
Möbel-Fachmarkt	N	2.170

Quelle: GMA 2021; ca.-Werte gerundet. Einstufung gemäß Sortimentsliste Ostseepark, Dr. Acocella 2020. A = auswirkungsrelevante Sortimente, N = nicht auswirkungsrelevante Sortimente. Heimtextilien werden zu den auswirkungsrelevanten Sortimenten gezählt.

Fachlich sind für die einzelnen in der Auswirkungsanalyse zu betrachtenden Sortimente noch folgende Anmerkungen angezeigt:

- /// Die Sortimente der Neu- / Umstrukturierungsvarianten sind Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit & Körperpflege, zoologischer Bedarf, Bekleidung / Baby, Schuhe, Sport / Fahrräder, Spielwaren, Haushaltswaren, Motorradbedarf sowie Möbel und Einrichtungsgegenstände. Im Vergleich der beiden Varianten fällt auf, dass praktisch sämtliche sortimentspezifischen Flächengrößen in der Variante II höher sind als in der Variante I – einzige Ausnahme ist das Sortiment zoologischer Bedarf. Bei der regionalen Auswirkungsanalyse der GMA bleiben die Warensortimente **Nahrungs- und Genussmittel** ebenso wie **Möbel / Einrichtungen** und **Optik, Uhren, Schmuck, Foto, Handy** außen vor.
- /// Für die real,-Fläche, die schwerpunktmäßig das Segment **Nahrungs- und Genussmittel** bedient und für die rd. 4.763 m<sup>2</sup> VK im Entwurf des B-Planes zulässig sein sollen, ist davon auszugehen, dass die neue Fläche nach erfolgter Neu- / Umstrukturierung in beiden Varianten (deutlich) kleiner ist, als zuvor. Da in diesem Fall einer Flächenverkleinerung allen Erfahrungen im Einzelhandel nach ein (deutlich) geringeres Umsatzvolumen einhergeht, werden Umsatzpotenziale an den Markt abgegeben und für andere Marktteilnehmer frei, so dass es zu keinerlei Umsatzumverteilung kommen wird. Da insofern wesentliche Beeinträchtigungen in den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen komplett ausgeschlossen werden können, wird auf die Ermittlung / Ausweisung etwaiger Umsatzumverteilungen in dieser Warengruppe verzichtet.
- /// Bei der Fläche von Möbel Kabs steht keine andere sortimentspezifische Nutzung im Fokus, da die Überlegungen der GMA auch weiterhin von einer Nachnutzung im Segment **Möbel / Einrichtungen** ausgehen. Gemäß B-Planentwurf soll diesem Sortiment im SO 10.2 eine Erweiterung um max. 194 m<sup>2</sup> (von 3.870 m<sup>2</sup> auf 4.064 m<sup>2</sup>) zugestanden werden. Nach den jahrzehntelangen Erfahrungen der Gutachter rekrutieren Möbelflächen ihrem Umsatz mit Kunden aus einem sehr weiträumigen Einzugsgebiet von bis zu 30- / 45-Pkw-Fahrminuten, wie auch in diesem Fall zu erkennen ist. Bei einem derartig weiträumigen Einzugsgebiet werden durch die Erweiterung um max. 194 m<sup>2</sup> unter Beibehaltung des nicht zentrenrelevanten bzw. nicht auswirkungsrelevanten Kernsortimentes ebenfalls keine wesentlichen Beeinträchtigungen in den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen in der Region nachgewiesen werden können. Daher wird auch für diese Warengruppe auf die Ermittlung / Ausweisung etwaiger Umsatzumverteilungen verzichtet.
- /// In der Nachnutzungsvariante I sind zudem kleinflächige Mietungen mehrerer Branchen aus dem Segment Optik, Uhren, Schmuck und / oder Foto, Handy vorgesehen, die sich auf max. 310 m<sup>2</sup> VK summieren. Aufgrund der geringen Flächenbeanspruchung werden städtebaulich schädliche Effekte auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen ebenfalls unplausibel und nicht nachweisbar sein, so dass auch für diese Segmente auf eine Ermittlung und Ausweisung verzichtet wurde, zumal sich der Besatz auf mehreren Warengruppen verteilt.
- /// Besonderheit haben die Sortimente **Spielwaren, Haushaltswaren** und **Motorradbedarf** in der Variante II, zumal die Flächenansätze der GMA die im vorliegenden B-Plan künftig zulässigen Größenordnungen des SO 10.1 von max. 441 m<sup>2</sup> VK (Spielwaren) bzw. max. 567 m<sup>2</sup> (Haushaltswaren) bzw. max. 200 m<sup>2</sup> (Motorradbedarf) nicht übertreffen. Bei **Babybedarf** ist die Sortimentsdifferenzierung in Babybekleidung / -schuhe sowie Babyausstattung / -möbel, Kinderwagen / -sitze etc. festzustellen, wobei zu berücksichtigen ist, dass Kinderwagen / sitze gemäß B-Plan 69 nicht auswirkungsrelevant und künftig auf einer Größe von max. 200 m<sup>2</sup> VK zulässig sein sollen.

- /// Somit verbleiben als Sortimente, die in der vorliegenden regionalen Auswirkungsanalyse einer Detailprüfung unterzogen werden sollen, die Branchen **Gesundheit & Körperpflege, zoologischer Bedarf, Bekleidung, Schuhe** sowie **Sport / Fahrräder**.
- /// Nachfolgend werden nur die sortimentspezifischen **Maximalflächen** beider Varianten geprüft, d.h. aus Variante I: zoologischer Bedarf: max. 700 m<sup>2</sup> VK bzw. aus Variante II: Gesundheit und Körperpflege: max. 940 m<sup>2</sup>; Bekleidung: max. 2.500 m<sup>2</sup> VK, Schuhe: max. 1.170 m<sup>2</sup> VK und Sportbekleidung / -schuhe, Sportgeräte / Fahrräder: max. 2.030 m<sup>2</sup> VK. Wenn insofern eine Verträglichkeit für die Maximalfläche nachgewiesen werden kann, müssen im Umkehrschluss auch sämtliche geringeren Flächenansätze regionalverträglich sein.
- /// **Methodisch** ist aus Gutachtersicht besonders hervorzuheben, dass die GMA die Verträglichkeitsprüfung für die beiden Szenarien als Vorprüfung unter der Prämisse von **Flächen-Neuansiedlungen** geführt hat und insofern alle Umverteilungsberechnungen davon ausgehen, dass sämtlicher Umsatz komplett neu im Einzugsgebiet gebunden werden und entsprechend umverteilt werden muss. Faktisch entspricht dieses aber nicht den tatsächlichen Verhältnissen, da real,- in den projektrelevanten Warengruppen bereits heute in nennenswertem Umfang Umsatz generiert, der von dem Planumsatz in Abzug zu bringen wäre und sich Umsatzhöhen und Umverteilungen deutlich nach unten nivellieren<sup>12</sup>. Dass dies in der vorliegenden Untersuchung nicht erfolgt, unterstreicht den **Worst-Case-Charakter** der GMA-Studie.
- /// Unter Anwendung der gemäß B-Plan vorgesehenen **Transferregelung (Ziffer 1.0.7.)**, die die Übertragung von Verkaufsfläche eines Sondergebietes auf eine abnehmendes Grundstück bei gleichzeitigem Verzicht auf diese Verkaufsfläche beim abgebenden Grundstück regelt, wären tendenziell sogar noch mehr Sortimente / Branchen vorstellbar. Voraussetzung wäre der im schriftlich niederlegte Verzicht für das Baurecht für eine einzelhändlerische Nutzung auf dem Ursprungsgrundstück.

<sup>12</sup>

In einer späteren Auswirkungsanalyse, die für ein konkretes Bauleitplanverfahren erstellt würde, wären die konkret vorgesehenen Sortimente den bereits bei Real vorhandenen Sortimenten gegenüberzustellen, um die tatsächlichen Zusatzumsätze zu ermitteln. Zu diesem Zeitpunkt stehen mögliche Betreiber und deren Sortimente jedoch noch nicht fest.

## II. Standortbeschreibung

### 1. Makro-Standort Schwentinental

Die zentral im Bundesland Schleswig-Holstein situierte Stadt Schwentinental (rd. 13.800 Einwohner), 2008 aus der Zusammenlegung der ehemals selbstständigen amtsfreien Gemeinden Raisdorf und Klausdorf entstanden, stellt die zweitgrößte Stadt des Kreises Plön dar und erstreckt sich weiträumig entlang des Unterlaufes der Schwentine in landschaftlich reizvoller Lage (Seenlandschaft der Holsteinischen Schweiz). Schwentinental, das über eine Stadtgebietsfläche von rd. 1.781 ha verfügt, grenzt in westliche Richtung unmittelbar an die Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins, die Stadt Kiel mit den Stadtteilen Elmschenhagen und Wellingdorf an, wobei die Distanz ins Kieler Stadtzentrum etwa 9 km beträgt.

Die beiden Stadtteile Raisdorf und Klausdorf werden durch ähnliche Strukturen geprägt. Während Raisdorf den größeren Bevölkerungsschwerpunkt Schwentinental mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung darstellt und auch den „Ostseepark“ beheimatet, ist Klausdorf der etwas kleinere Siedlungsschwerpunkt und weist primär Wohnfunktionen auf, wobei die Schwentine als Klammer zwischen den beiden Stadtteilen fungiert.

Wirtschaftlich ist Schwentinental in Norddeutschland vor allem durch den „Ostseepark“ bekannt, der eine der größten Fachmarkttagglomerationen Deutschlands darstellt und Standort von etwa 60 Fachmärkten / Fachgeschäften mit rd. 86.000 m<sup>2</sup> VK (ohne Leerstände, siehe hierzu Kapitel II.2) ist.

Verkehrlich binden die Bundesstraßen 76 und 202 die Stadt an Lübeck, Kiel und Fehmarn / Dänemark an, zudem liegt der Bahnhof Raisdorf an der Bahnstrecke Kiel-Lübeck mit Anschluss an die RE- und RB-Linien Kiel-Lübeck. Schwentinental in das Busnetz der Kieler Verkehrsbetriebe eingebunden.

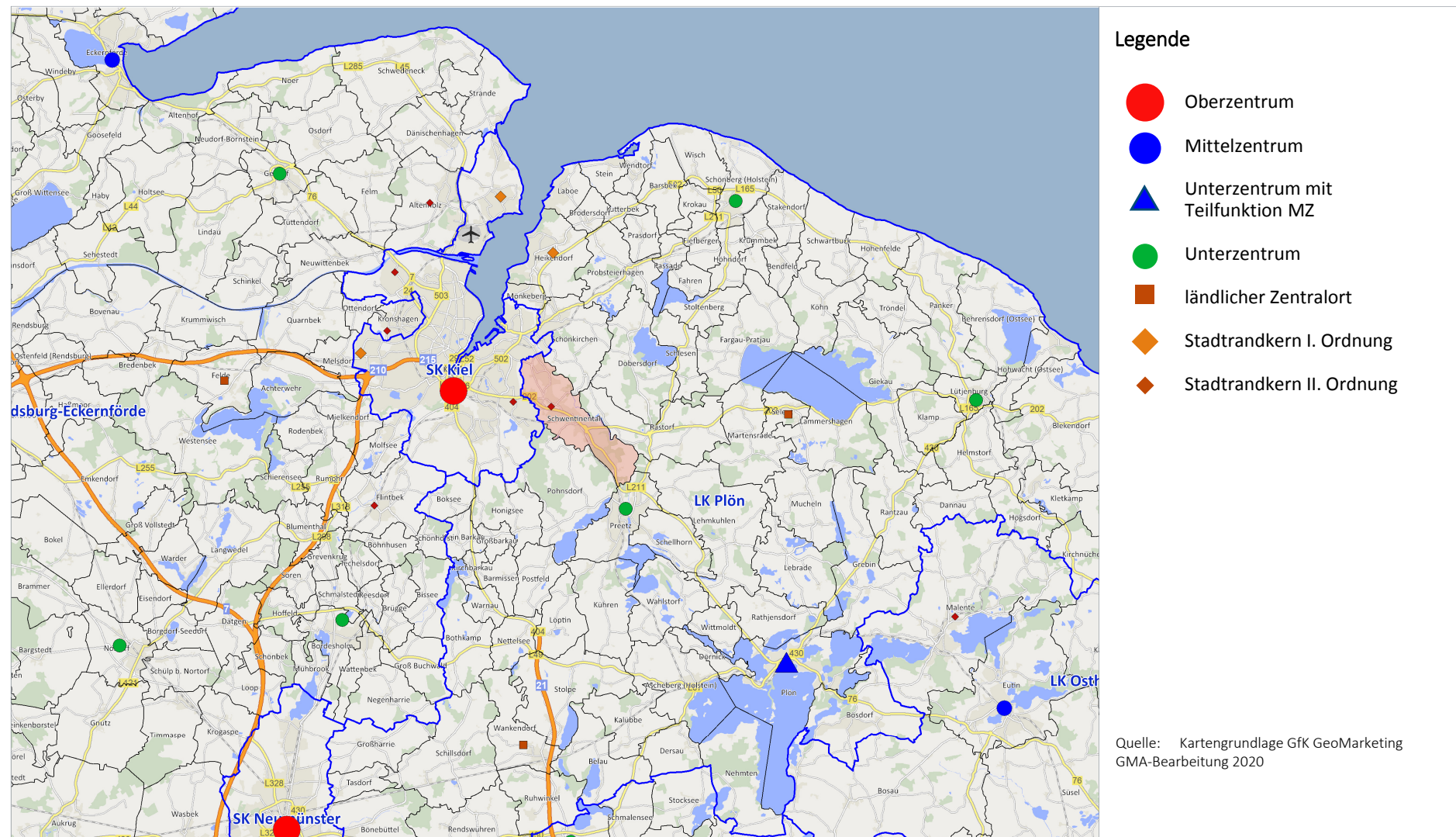
Die Bevölkerungsentwicklung in Schwentinental ist nach Angaben des Statistikamtes Nord zwischen 2014 und 2019 um knapp 400 Menschen angewachsen (+ 2,9 %) und liegt damit über dem Wachstum des Landes Schleswig-Holstein. Schwentinental verfügt aufgrund der ausgedehnten Stadtgebietsfläche über eine vergleichsweise geringe Bevölkerungsdichte von 773 EW. / km<sup>2</sup>. In der altersstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sind 16,2 % unter 18 Jahren und 27,3 % älter als 65 Jahre; erwartungsgemäß ist das Potenzial an Menschen im erwerbsfähigen Alter (18 bis < 65 Jahre) mit 56,5 % am stärksten besetzt.

Im Stadtgebiet waren Ende 2019 rd. 6.630 Wohnungen in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden anzutreffen, wobei der Schwerpunkt an Wohnungen bei drei bis sechs Räumen liegt. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 97,0 m<sup>2</sup> (2019), die den Stellenwert großer Wohnungen dokumentiert, steht einem Schwentinentaler Bürgern daher im Schnitt 46,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche / Einwohner zur Verfügung.

Der Kaufkraftindex der Schwentinentaler Bürger liegt mit 105,5 deutlich über dem Landes- und Kreisdurchschnitt des Kreises Plön<sup>13</sup>. Die Arbeitslosenquote des Kreises Plön lag mit 4,7 % selbst in Corona-Zeiten im Oktober 2020 auf vergleichsweise niedrigem Niveau, unterhalb der des Landes Schleswig-Holstein (5,8 %).

<sup>13</sup> Kaukraftindex MB Research 2020: Schwentinental (105,5), Kreis Plön (102,0), Schleswig-Holstein (100,9).

## Karte 1: Lage von Schwentinental und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



## 2. Mikrostandort real,- / Möbel Kabs

Die zusammen rd. 42.300 m<sup>2</sup> Grundfläche großen, ebenerdigen und ansatzweise dreiecksförmig geschnitten Liegenschaften von real,- und Möbel Kabs im Schwentinentaler Ostseepark (rd. 86.000 m<sup>2</sup> VK, ohne Leerstände) sind im westlichen Bereich der Fachmarkttagglomeration relativ zentral sowie exponiert situiert und sind mit einer guten Werbesichtanbindung zur Mergenthalerstraße (Front: knapp 200 m) ausgestattet.

Umgeben von knapp 60 Fachmärkten bzw. Fachkaufhäusern und -geschäften (u.a. CB Modemarkt, C&A, Adler Mode, TK Maxx, New Yorker, Woolworth, Görtz, Reno, Shoe 4 You, Intersport Voswinkel, Media Markt, Medimax, Staples, Sconto, Roller, Rusta, Dänisches Bettenlager, B.O.C. Fahrradfachmarkt, Sonderpreis Baumarkt, Tedox, Freßnapf, Das Futterhaus, Rossmann, dm Drogerie, Lidl, Aldi etc.) ist dem Ostseepark und damit auch den Liegenschaften des Auftraggebers, die integraler Bestandteil dieser Handelsagglomeration sind, eine dezentrale Lagequalität zu attestieren. Auch innerhalb der Gemeinde Schwentinental ist der Ostseepark randlich zu den Siedlungsschwerpunkten gelegen.

Einzelhändlerisch ist feststellbar, dass nicht mehr sämtliche errichteten Handelsflächen auch heute noch betrieben werden. Nach einer Aufbereitung des Gutachterbüros Dr. Acocella ist davon auszugehen, dass Fachmarktfächen in einer Größenordnung von knapp 7.000 m<sup>2</sup> VK (etwa 7 %) bereits über einen längeren Zeitraum leerstehen; die größte Fläche entfällt auf den schräg vis-à-vis von real,- / Möbel Kabs situierten Max Bahr Baumarkt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit wird durch die abschnittsweise vierspurig und autobahnähnlich ausgebaute B 76 (Kiel – Schwentinental – Preetz – Plön) sowie die B 202 (Kiel – Schwentinental – Lütjenburg) sichergestellt, die den Ostseepark im regionalen Umfeld erschließen. Zusätzlich steht die L 52, die aus Kiel zur B 76 in Schwentinental führt – als leistungsfähige Achse zur Verfügung. Die unmittelbare Grundstücksandienung der Mergenthalerstraße erfolgt von der B 76 über separate Ein- und Ausfahrten, die mit einem Kreisverkehr ausgestattet sind. Entlang der zweispurigen Mergenthaler Straße sind Verkehrsstockungen aber recht häufig an der Tagesordnung.

ÖPNV-Haltepunkte befinden sich unmittelbar nördlich des Objektes entlang der Mergenthalerstraße (Haltestelle Raisdorf Real) und westlich entlang der Gutenbergstraße (Haltestelle Raisdorf Henry-Dunant-Straße), die von den Buslinien 300, 302, 303 angefahren werden, so dass eine problemlose Erreichbarkeit für die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen gewährleistet ist.

Fußgänger- und Radfahrerfrequenzen spielen lagetypisch nur eine unterordnete Rolle.

Karte 2: Mikrostandort von real,- und Möbel Kabs



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2020

Foto 1: real,- / Möbel Kabs (Frontalan-  
sicht)



Foto 2: Detailansicht Möbel Kabs



Foto 3: Detailansicht real,-



Foto 4: real,- / Möbel Kabs (Frontalan-  
sicht)



GMA 2020

Die spezifischen Eigenschaften eines Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung des Objektes.

#### Positive Standortfaktoren:

- + Langjährig eingeführter Standort und Bestandteil einer leistungsstarken und weiträumig ausstrahlen- den Handelsagglomeration mit ausgeprägten Agglomerations- und Synergieeffekten
- + gute verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr
- + leistungsfähige ÖPNV-Anbindung gegeben

#### Negative Standortfaktoren:

- Mikro-Standort außerhalb einer integrierten Lage und kein zentraler Versorgungsbereich<sup>14</sup>

<sup>14</sup>

Die Stadt Schwentinital hat über das Hamburger Gutachterbüro BulwienGesa im Jahr 2010 ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen und festgestellt, dass die Stadt über keinen räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich verfügt. BulwienGesa spricht selber davon, dass eine Ausweisung des gesamten Ostseeparks als zentralen Versorgungsbereich (ZVB) nicht den Anforderungen an diesen entspricht und keine sinnvolle Überplanung und Ordnung des Gesamtareals ermöglicht. Das Einzelhandelskonzept von BulwienGesa hat über dessen Ortskernfunktion den Bereich Baltic-Center / Carl-Zeiss-Straße im Schwentinitaler Ostseepark dafür votiert, diesen in die Gestaltung und Entwicklung des ZVB einzubeziehen.

### III. Nachfragesituation

#### 1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Die empirische gesicherte Ermittlung und Abgrenzung des Einzugsgebietes für das Neu- / Umstrukturierungsvorhaben von real,- und Möbel Kabs ist Voraussetzung zur Ermittlung des Einwohnerpotenzials und zur Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft, so dass eine valide Basis zur Kundenherkunft der Besucherkunden des Einkaufszentrums vorliegt. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden in der vorliegenden Untersuchung folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

- /// Kundenwohnorterhebung vor real,- und Möbel Kabs in der 47. KW 2020 (20. / 21.11.2020)
- /// Projektkonzeption (u. a. Dimensionierung, angestrebte Sortimentsstruktur)
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum, vor allem nächstgelegene Systemwettbewerber
- /// Siedlungsstrukturen im Untersuchungsraum
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

Zur empirischen Absicherung der Kundenherkunft des Einzugsgebietes der beiden Anbieter real,- und Möbel Kabs wurde am Freitag, den 20.11.2020 sowie am Samstag, den 21.11.2020 eine Kundenwohnortbefragung vor den beiden Ladenlokalen durchgeführt. Insgesamt wurden 1.481 Kunden nach deren Postleitzahl befragt, davon 744 am Freitag und 737 am Samstag.

Setzt man die Kundenzahl in Relation zu den jeweiligen Einwohnerzahlen, so ergibt sich die sog. Kundendichte (Kunden je 1.000 Einwohner), wobei die Kundendichte für die Standortgemeinde jeweils am höchsten ausfällt. Dies ist auch für Schwentinental (= 29 / 38 Kunden je 1.000 EW) der Fall.

Des Weiteren spricht der Standort naturgemäß Kunden aus dem Kieler Süden und Teilen des Kreises Plön an, wobei die Zahl der Kunden insgesamt sowie die Kundendichte mit zunehmender Entfernung geringer ausfallen. Aus den Postleitzahlbereichen an der Ostsee (u. a. Heikendorf, Schönberg, Lütjenburg) stammen je ca. 1 - 2 % der Kunden, so dass hier eine deutlich geringere Einkaufsintensität festzustellen ist.

**Tabelle 2: Kundenwohnortbefragung vor real,- und Möbel Kabs**

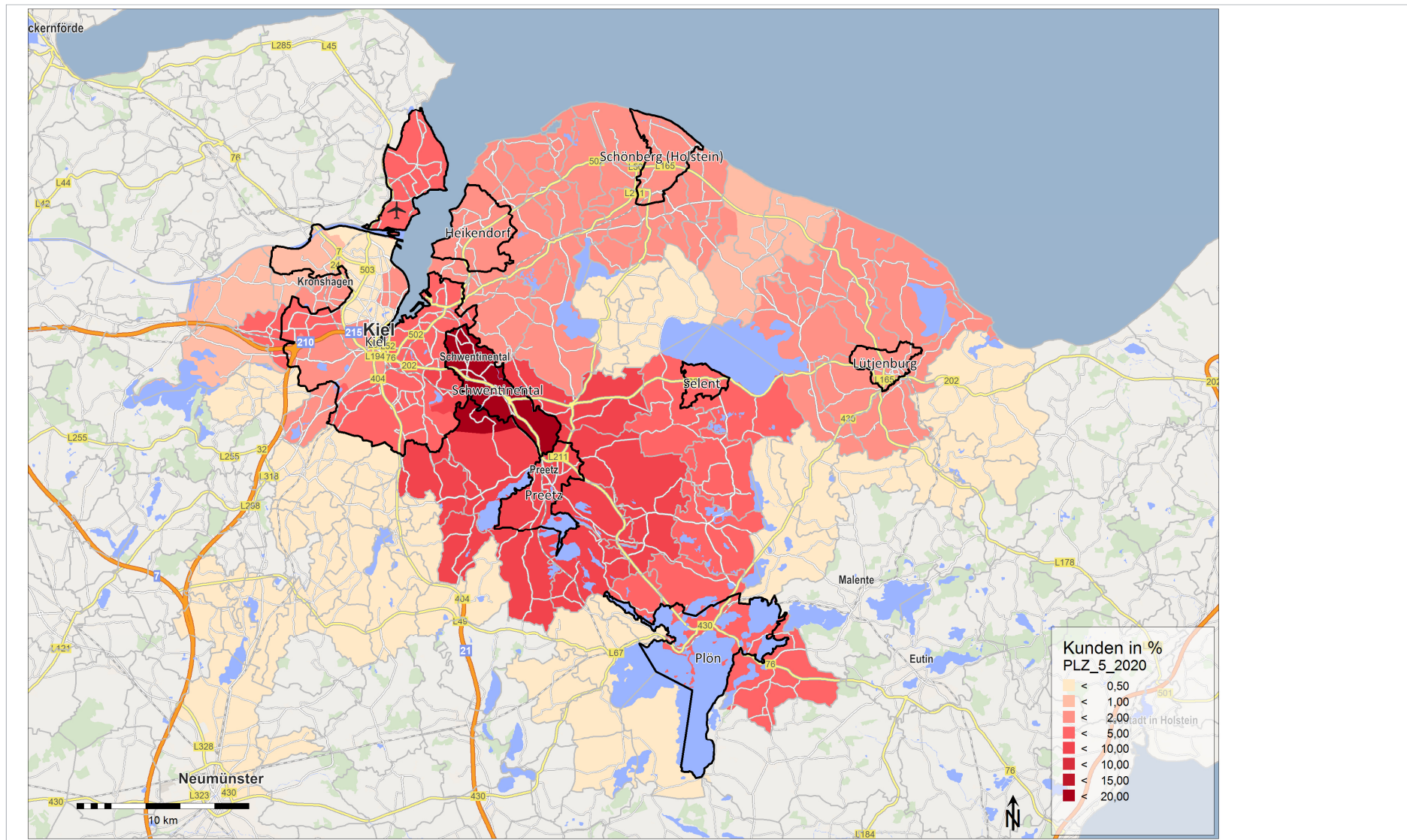
Postleitzahl	Hauptort, Ortsteile	Anzahl Kunden	Kunden in %	Einwohner	Kunden je 1.000 EW
24222	Schwentinental-Klausdorf	229	15	6.078	37,7
24223	Schwentinental-Raisdorf	223	15	7.669	29,1
24147	Elmschenhagen-Nord	68	5	6.358	10,7
24146	Elmschenhagen-Süd	110	7	10.727	10,3
24238	Lammershagen	31	2	3.303	9,4
24239	Achterwehr	8	1	1.030	7,8
24211	Honigsee	123	8	21.926	5,6
24248	Mönkeberg	23	2	4.120	5,6
24253	Fahren	16	1	3.001	5,3
24148	Ellerbek	66	4	14.197	4,7
24145	Wellsee	55	4	12.710	4,3
24257	Hohenfelde (Kreis Plön)	10	1	2.574	3,9
24111	Russee	26	2	7.008	3,7
24247	Mielkendorf	6	< 1	1.836	3,3
24329	Dannau	6	< 1	1.918	3,1
24235	Brodersdorf	22	1	7.474	2,9
24306	Bösdorf (Holstein)	33	2	11.524	2,9
24149	Neumühlen-Dietrichsdorf	36	2	12.602	2,9
24321	Behrendsdorf (Ostsee)	26	2	10.586	2,5
24226	Heikendorf	19	1	8.183	2,3
24159	Friedrichsort	44	3	20.055	2,2
24232	Dobersdorf	17	1	7.759	2,2
24245	Barmissen	3	< 1	1.463	2,1
24109	Hasseldieksdamm	50	3	24.610	2,0
24143	Gaarden-Ost	42	3	23.323	1,8
24119	Kronshagen	21	1	11.869	1,8
24217	Barsbek	17	1	10.150	1,7
24250	Bothkamp	2	< 1	1.331	1,5
24114	Südfriedhof	21	1	14.862	1,4
24327	Blekendorf	3	< 1	2.192	1,4
24105	Blücherplatz	23	2	20.612	1,1
24107	Suchsdorf	13	1	11.989	1,1
24113	Hassee	22	1	22.328	1,0
24220	Boksee	6	< 1	8.426	0,7
24256	Fargau-Pratjau	1	< 1	1.710	0,6
24326	Ascheberg (Holstein)	3	< 1	5.353	0,6
24103	Altstadt	5	< 1	11.686	0,4
24116	Schreventeich	4	< 1	12.075	0,3

Postleitzahl	Hauptort, Ortsteile	Anzahl Kunden	Kunden in %	Einwohner	Kunden je 1.000 EW
24106	Wik	5	< 1	19.573	0,3
24582	Bissee	3	< 1	13.135	0,2
24118	Ravensberg	2	< 1	12.310	0,2
24536	Tasdorf	1	< 1	20.575	0,1
Sonstige		37	2	-	-
<b>Summe</b>		<b>1.481</b>	<b>100</b>	-	-

Kundenwohnbefragung November 2020, Datengrundlage GfK GeoMarketing; Stand 31.12.2029; GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

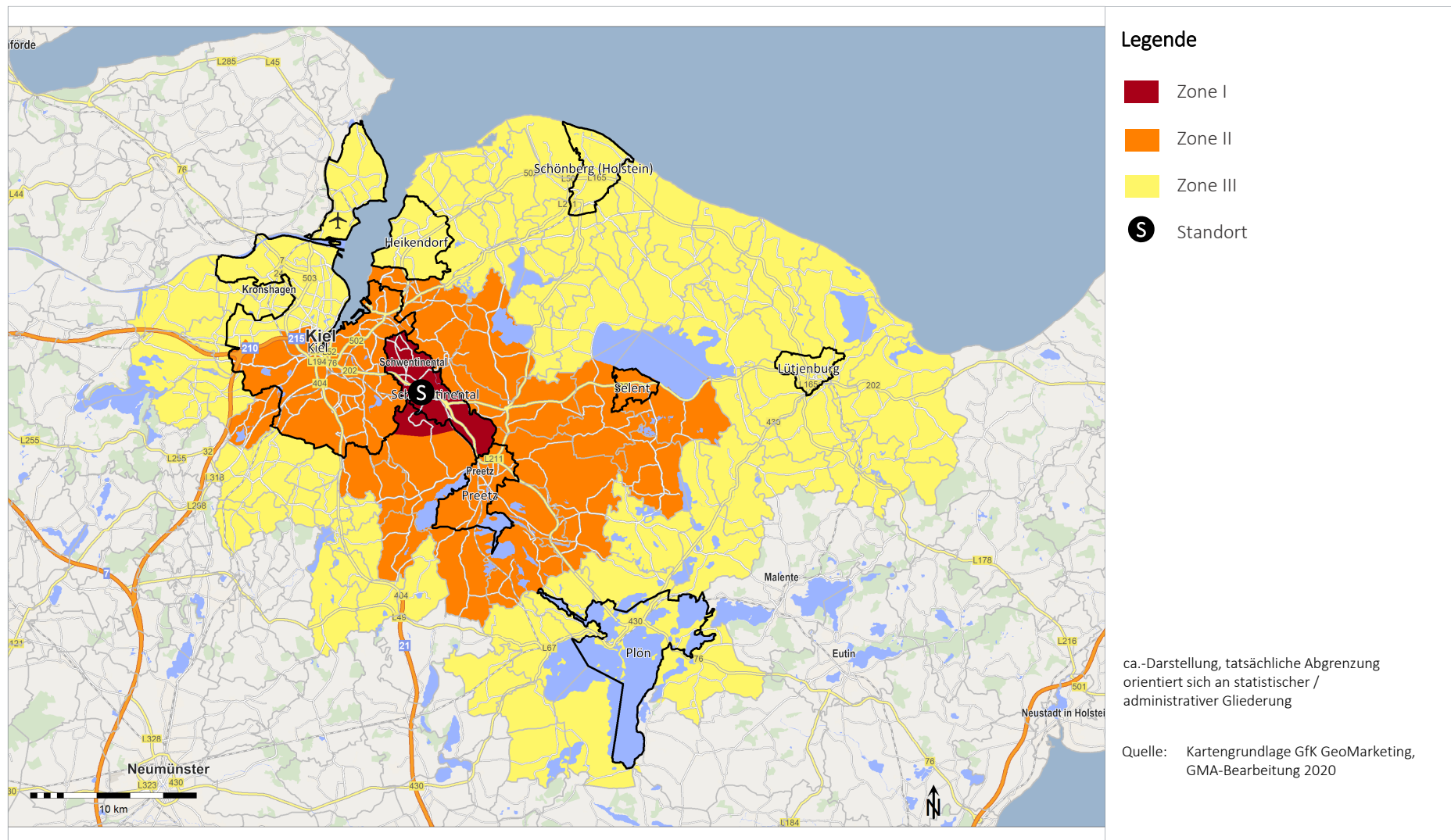
Aus der Kundenwohnbefragung lässt sich ein Einzugsgebiet ableiten, dass im Westen die Landeshauptstadt Kiel umfasst, im Osten bis Plön und Lütjenburg reicht und im Südwesten insbesondere durch das Oberzentrum Neumünster begrenzt wird.

### Karte 3: Ergebnisse der Kundenwohnortbefragung



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2020

#### Karte 4: Einzugsgebiet des Vorhabens



Insofern ist für das Vorhaben von einem Einzugsgebiet auszugehen, das sich nach der Verflechtungsintensität in drei Zonen untergliedern lässt:

<b>Zone I:</b>	PLZ 24222, 24223	ca. 13.750 Einwohner
<b>Zone II:</b>	PLZ 24111, 24113, 24114, 24143, 24145, 24146, 24147, 24148, 24149, 24211, 24232, 24238, 24248	ca. 161.220 Einwohner
<b>Zone III:</b>	PLZ 24103, 24105, 24106, 24107, 24109, 24116, 24118, 24119, 24159, 24217, 24220, 24226, 24235, 24239, 24245, 24247, 24250, 24253, 24256, 24257, 24306, 24321, 24326, 24327, 24329	ca. 223.530 Einwohner
<b>Einzugsgebiet gesamt:</b>		<b>ca. 398.500 Einwohner</b>

Im abgegrenzten Einzugsgebiet leben **rd. 398.500 Einwohner**.<sup>15</sup> Zusätzlich ist davon auszugehen, dass das Vorhaben einen gewissen Anteil seines Umsatzes mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes (z. B. Pendler) erwirtschaftet.

Umsätze mit solchen Kunden werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze einbezogen. Nach den gutachterlichen Kundenwohnort-Erhebungen wurden 70 Menschen zum Befragungszeitraum von außerhalb dieses abgegrenzten Einzugsgebietes am Standort real,- und Möbel Kabs erfasst, was einem Kundenanteil von knapp 5 % entspricht.

## 2. Projektrelevante Kaufkraft

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft aktuell einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung **ca. 6.210 €**.

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Schwentinental und untersuchungsrelevante Sortimente, betragen die jährlichen Pro-Kopf-Ausgaben bei

<b>///</b> Gesundheit und Körperpflege:	ca. 466 €
<b>///</b> zoologische Artikel:	ca. 64 €
<b>///</b> Bekleidung, Wäsche:	ca. 520 €
<b>///</b> Schuhe, Lederwaren:	ca. 143 €
<b>///</b> Sportbekleidung / -schuhe sowie Sportgeräte / Fahrräder:	ca. 234 €.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>16</sup> heranzuziehen. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau der beiden Stadtteile von Schwentinental bei 104,9 – 106,0 und damit auf einem überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). In der Landeshauptstadt Kiel liegt das Kauf-

<sup>15</sup> Quelle: Statistisches Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand: 31.12.2019. BulwienGesa hatte im Jahr 2010 im Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentinental ein Einzugsgebiet von rd. 408.200 Menschen abgegrenzt.

<sup>16</sup> Quelle: MB Research, 2016. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

kraftniveau zwischen 74,1 und 109,3 während in der Zone III die Bandbreite der Kaufkraftkennziffern meist um den Bundesdurchschnitt schwanken und Ausreißer in beide Richtungen (90,6 – 138,1) aufweisen.

Unter Einbeziehung der lokalen Kaufkraftkoeffizienten ergeben sich im abgegrenzten Einzugsgebiet folgende untersuchungsrelevante Nachfragevolumina:

**Tabelle 3: Sortimentsspezifische Kaufkraft im Einzugsgebiet**

Warengruppe	Zone I	Zone II	Zone III	Einzugsgebiet
	Kaufkraft in Mio. €			
Gesundheit & Körperpflege	6,8	71,1	104,1	181,9
zoologische Artikel	0,9	9,8	14,3	25,0
Bekleidung, Wäsche	7,5	79,3	116,2	203,0
Schuhe, Lederwaren	2,1	21,8	31,9	55,8
Sportbekleidung-/schuhe, Sportgeräte / Fahrräder	3,4	35,7	52,2	91,4
<b>Summe</b>	<b>20,7</b>	<b>217,7</b>	<b>318,7</b>	<b>557,1</b>

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

## IV. Angebotssituation

### 1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme

Die Beurteilung der Wettbewerbssituation beruht auf einer aktuellen Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels, die im Oktober und November 2020 von der GMA durchgeführt wurde. Der Untersuchungsraum, welcher die räumliche Begrenzung der Bestandserhebung bildet, umfasst die zentralen Versorgungsbereiche (Haupt- und Nebenzentren) in der Stadt Kiel (Innenstadt, Besonderes Stadtteilzentrum Holtenauer Straße, Stadtteilzentrum Wellingdorf, Stadtteilzentrum Gaarden, Stadtteilzentrum Neumühlen-Dietrichsdorf und die Nahversorgungszentren Elmschenhagen-Nord<sup>17</sup> und Elmschenhagen-Süd) sowie die innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche aus der Studie des Büros Dr. Acocella<sup>18</sup> eines überörtlichen Einzugsgebietes (Heikendorf, Lütjenburg, Selent, Preetz, Plön, Schönberg und Schwentinental). Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche erfolgte eine Bestandsaufnahme der wesentlichen Anbieter > 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>19</sup>.

Als Wettbewerber für das Vorhaben kommen sämtliche Betriebsformen in Betracht, die zumindest teilweise einen der projektrelevanten Sortimentsbereiche führen. Entsprechend wurden sowohl Fachgeschäfte und Fachmärkte als auch SB-Warenhäuser sowie Kauf- und Warenhäuser berücksichtigt.

Detaillierte Standortprofile zu den städtebaulichen Ausgangsbedingungen sind der obigen zentralen Versorgungsbereiche dem Anhang zu entnehmen.

### 2. Die projektrelevante Wettbewerbssituation

#### 2.1 Projektrelevante Wettbewerbssituation in der Zone I des Einzugsgebietes

Das von der GMA erfasste, projektrelevante Angebot in der Zone I, die das Stadtgebiet von Schwentinental umfasst, konzentriert sich auf den Ostseepark für den in der Summe rd. 33.090 m<sup>2</sup> VK erhoben wurden, die einen Umsatz von rd. 94 – 96 Mio. € (im Mittel rd. 95 Mio. €) erwirtschaften dürften.

Drogeriewaren werden in Schwentinental bei Rossmann und dm Drogerie angeboten, ergänzt um die Randsortimente bei real,- und REWE, die zusammen eine Fläche von knapp rd. 2.130 m<sup>2</sup> repräsentieren und einen kumulierten Bruttoumsatz von rd. 11 – 12 Mio. € erzielen dürften. Zoologische Bedarfsartikel werden neben den Randsortimenten von real,- und REWE bei Das Futterhaus und Fressnapf auf einer Fläche von knapp 2.870 m<sup>2</sup> VK bevorratet und dürften einen Brutto-Umsatz von rd. 4 – 5 Mio. € erzielen. Das Sortiment Bekleidung ist in etwa fünfzehn Betriebsstätten / Fachmärkten (die größten dieser Betriebe sind: CB Mode Markt, TK Maxx,

<sup>17</sup> Im aktuellen Entwurf für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Kiel 2020 stellt Elmschenhagen-Nord keinen zentralen Versorgungsbereich mehr dar.

<sup>18</sup> Vgl. Stufe I dieses Gutachtens

<sup>19</sup> Diese Vorgehensweise ist methodisch plausibel und begründbar, da die vermeintlich am stärksten betroffenen zentralen Standorte im Einzugsgebiet des Vorhabens berücksichtigt werden. Zwar sind Umsatzumverteilungen in noch weiter entfernt gelegenen Standorten nicht komplett auszuschließen, werden aber im Vergleich geringer ausfallen. Ähnlich verhält es sich bei Standorten niedriger(er) Zentralitätsstufe, die üblicherweise ein geringeres Angebotsspektrum in den zentrenrelevanten Branchen führen und von daher per se geringere Auswirkungen erwarten lassen. Sofern es also im nicht zu städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die jeweiligen Einzelhandelsstrukturen kommen wird, können etwaige relevante Auswirkungen für weiter entfernte Standorte niedrigerer Zentralitätsstufe im Analogieschlussverfahren weiterhin komplett ausgeschlossen werden. Stadtteilzentren (= STZ) und Nahversorgungszentren (= NVZ) werden im Folgenden nur in der Kurzversion verwandt.

Adler Mode, C&A sowie Takko) mit knapp 16.950 m<sup>2</sup> VK (inkl. bekleidungsrelevante Randsortimente von real,-) anzutreffen. Den Brutto-Umsatz sehen die Gutachter bei 49 – 51 Mio. € p.a.. Schuhe sind bei den Fachanbietern Siemes Schuhcenter, Deichmann, Reno, Shoe4You, Görtz sowie bei real,- zu kaufen, die eine kumulierte Verkaufsfläche von rd. 4.540 m<sup>2</sup> VK aufweisen und rd. 14 - 16 Mio. € aufweisen. Sportbekleidung, -geräte und Fahrräder bieten neben real,- die drei Schwentintaler Betreiber Intersport, MEGA Bike und B.O.C. Bike Outdoor Company mit zusammen rd. 6.600 m<sup>2</sup> VK an, auf denen ein Brutto-Umsatz von rd. 12 – 13 Mio. € erzielt werden dürfte.

Im Überblick stellt sich die Situation wie folgt dar:

**Tabelle 4: Projektrelevante Verkaufsflächen nach Sortimenten in Zone I / Schwentintal**

Sortiment	Zentraler Versorgungsbereich*		sonstige Lagen		Summe Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	
Gesundheit & Körperpflege	-	-	2.130	100	2.130
zoologischer Bedarf	-	-	2.870	100	2.870
Bekleidung	-	-	16.950	100	16.950
Schuhe	-	-	4.540	100	4.540
Sportbekleidung / -schuhe und Sportgeräte / Fahrräder	-	-	6.600	100	6.600
<b>Summe</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33.090</b>	<b>100</b>	<b>33.090</b>

Verkaufsfläche nach GMA-Erhebungen, Brutto-Umsätze nach gutachterlicher Umsatzeinschätzung über einzelbetriebliche Flächenproduktivitäten, auf Basis branchenüblicher Durchschnittswerte, unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse und einzelbetrieblicher Besonderheiten. GMA-Erhebungen und Berechnungen 2021, Werte gerundet \* = In Schwentintal gibt es keine zentralen Versorgungsbereiche.

## 2.2 Die projektrelevante Angebotssituation in der Zone II

Die Zone II des von der GMA empirisch erfassten Einzugsgebietes für die Schwentintaler real,- / Möbel Kabs-Liegenschaften umfasst weite Teile des Kieler Stadtgebietes bis etwa zur BAB 215 und schließt den ländlichen Zentralort Selent sowie das Unterzentrum Preetz mit ein. Die Kieler Innenstadt liegt gemäß empirischen Befragungsergebnissen bereits außerhalb der Zone II in der Zone III. In den projektrelevanten Warengruppen haben die Gutachter in der Zone II des Einzugsgebietes in der Summe rd. 28.690 m<sup>2</sup> VK mit einem Umsatz von rd. 94 – 96 Mio. € (im Mittel rd. 95 Mio. €) erhoben.

Bei **Drogeriewaren** sind die beiden bundesweit agierenden Anbieter Rossmann (7x) und dm Drogerie (2x) mehrfach vertreten, hinzukommen einige Parfümeriespezialisten. Die wichtigsten Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen sind Rossmann im NVZ Elmschenhagen-Süd, in den STZ Gaarden-Süd und Wellingdorf sowie im NVZ Neumühlen-Dietrichsdorf. Auch im Preetzer Stadtzentrum ist Rossmann vertreten. dm Drogerie agiert hingegen an dezentralen Standorten, im Fachmarktzentrum Preetz sowie an der Kieler Stormarnstraße. Rossmann betreibt zudem Ladenflächen im Citti-Park und im Standortverbund des REWE-Centers. Die Lebensmittelanbieter Citti, REWE und familia führen Drogeriewaren als Randsortiment. Aktuell ist hier eine projektrelevante Verkaufsfläche von rd. 5.945 m<sup>2</sup> VK mit einer gutachterlich ermittelten Umsatzleistung von 28 – 30 Mio. € anzutreffen.

**Zoologische Sortimente** werden in der Zone II des Einzugsgebietes primär dezentral angeboten. Im Citti-Park sowie an der Stormarnstraße ist Das Futterhaus präsent. Das Futterhaus agiert

auch im NVZ Neumühlen-Dietrichsdorf. Die Filiale von Fressnapf befindet sich entlang des Konrad-Adenauer-Damms. Die Lebensmittelanbieter Citti, REWE, familia führen zoologischen Bedarf als Randsortiment. Insgesamt gehen die Gutachter von rd. 2.060 m<sup>2</sup> in diesem Sortiment in dieser Zone aus, auf denen ein Umsatzvolumen von rd. 3 – 4 Mio. € erwirtschaftet werden dürfte.

Das Sortiment **Bekleidung** wird in der Zone II überwiegend an den dezentralen Kieler Fachmarktstandorten Citti-Park (u.a. CB Mode, H&M, New Yorker sowie in etwa einem guten Dutzend kleinteiliger und mittelgroßer Ladenflächen) sowie im REWE-Center am Winterbeker Weg (Takko, Ernsting's family) angeboten. Erwähnenswert sind noch die Bekleidungsflächen im Preetzer Fachmarktzentrum Hufenweg von Kik und Ernsting's family sowie Kik entlang des Kieler Konrad-Adenauer-Dammes. Deutlich weniger Verkaufsfläche ist demgegenüber an zentralen Standorten in der Zone II vorzufinden. Im Kieler STZ Gaarden-Ost sind Kik und Ernsting's family zu finden, im NVZ Neumühlen-Dietrichsdorf ist ebenfalls Kik etabliert. Das Stadtzentrum von Preetz umfasst knapp zehn Betriebe, die allesamt auf kleinteilige Fläche (< 150 m<sup>2</sup> VK) agieren. Die Verkaufsfläche für Bekleidung in der Zone II umfasst ca. 13.815 m<sup>2</sup>, der Bruttoumsatz beläuft sich auf ca. 45 – 47 Mio. €.

Auch **Schuhe** werden in Zone II überwiegend an den dezentralen Kieler Fachmarktstandorten Citti-Park (u.a. Heinrich Schuhe, Deichmann sowie in vier weiteren kleinteiligen und mittelgroßen Ladenflächen) sowie im REWE-Center am Winterbeker Weg (K+K Schuhe) angeboten. Im Kieler STZ Gaarden-Ost ist Schuh Armbruster vertreten. Schuhseitig verfügt das Stadtzentrum über eine knappe Handvoll Betriebsstätten mit kleinteiliger / mittelgroßer Fläche (< 300 m<sup>2</sup> VK). Nach den gutachterlichen Datenaufbereitungen beziffert sich die Verkaufsfläche im Sortiment Schuhe in der Zone II auf rd. 2.510 m<sup>2</sup>, der Bruttoumsatz nimmt eine Größenordnung von rd. 9 - 10 Mio. € ein.

Ähnlich zu Bekleidung und Schuhen werden in Zone II auch **Sportbekleidung / -schuhe** und **Sportgeräte / Fahrräder** überwiegend an den dezentralen Kieler Fachmarktstandorten Citti-Park (vor allem Intersport Knudsen) sowie im REWE-Center am Winterbeker Weg angeboten. In Letzterem hat sich auf einer großflächigen Teilfläche jüngst erst der französische Sporthändler Decathlon niedergelassen. Nur in kleinteiligen Ladenlokalen sind diese Sortimente im Kieler STZ Gaarden-Ost sowie im NVZ Neumühlen-Dietrichsdorf und im Stadtzentrum Preetz vertreten. Entsprechend der gutachterlichen Datenaufbereitungen dürfte die Zone II bei diesem Sortiment eine Verkaufsfläche von rd. 4.360 m<sup>2</sup> mit einem Bruttoumsatz von rd. 12 - 13 Mio. € umfassen.

Im Überblick stellt sich die Situation wie folgt dar:

**Tabelle 5: Projektrelevante Verkaufsflächen nach Sortimenten in Zone II**

Sortiment	Zentraler Versorgungsbereich		sonstige Lagen		Summe Verkaufsfläche in m²
	in m²	in %	in m²	in %	
Gesundheit & Körperpflege	3.220	54	2.725	46	5.945
zoologischer Bedarf	210	10	1.850	90	2.060
Bekleidung	1.685	12	12.130	88	13.815
Schuhe	600	24	1.910	76	2.510
Sportbekleidung / -schuhe und Sportgeräte / Fahrräder	360	8	4.000	92	4.360
<b>Summe</b>	<b>6.075</b>	<b>21</b>	<b>22.615</b>	<b>79</b>	<b>28.690</b>

Verkaufsfläche nach GMA-Erhebungen, Brutto-Umsätze nach gutachterlicher Umsatzeinschätzung über einzelbetriebliche Flächenproduktivitäten, auf Basis branchenüblicher Durchschnittswerte, unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse und einzelbetrieblicher Besonderheiten. GMA-Erhebungen und Berechnungen 2021, Werte gerundet

### 2.3 Die projektrelevante Angebotssituation in der Zone III

Die Zone III des empirisch ermittelten Einzugsgebietes der Schwentinentaler real,- / Möbel Kabs-Liegenschaften schließt das übrige Stadtgebiet Kiels im Westen mit der Kieler Innenstadt ein und reicht bis an die Ostsee im Norden, bis hinter Lütjenburg im Osten sowie bis Plön im Süden. Nach den Datenaufbereitungen der GMA ist in diesem Teilbereich eine projektrelevante Verkaufsfläche von rd. 94.430 m² VK mit einer Brutto-Umsatzleistung von 295 – 297 Mio. € (im Mittel rd. 296 Mio. €) anzutreffen.

Anders als in der Zone II des Einzugsgebietes sind hier bei **Drogeriewaren** die Flächen weit überwiegend in zentralen Versorgungsbereichen präsent. Die beiden bundesweit agierenden Anbieter Rossmann (15x) und dm Drogerie (5x) sind vielfach anzutreffen, ergänzt durch einige Parfümerieanbieter. Die wichtigsten Betriebe sind Rossmann und dm, die beide zweimal Flächen in der Kieler Innenstadt betreiben. Auch im Besonderen STZ Holtenauer Straße ist Rossmann zweimal vertreten. Rossmann und dm agieren jeweils auch im STZ Mettenhof und im STZ Pries-Friedrichsort. Rossmann ist auch im STZ Wik vorzufinden und den beiden Solitärflächen Kirchhofallee und Weißenburgstraße. Im den betrachteten Umlandstandorten ist Rossmann in den Stadtzentren von Schöneberg, Plön, Lütjenburg und Heikendorf anzutreffen. Auch Kaufland, famila, Edeka und REWE in- und außerhalb Kiels in der Zone III führen Drogeriewaren als Randsortiment. Die projektrelevante Drogeriemarktfäche in der Zone III beziffert sich auf rd. 13.915 m² VK, auf der eine Brutto-Umsatzleistung von 64 – 66 Mio. € erzielt werden dürfte.

**Zoologische Sortimente** werden in der Zone III des Einzugsgebietes eher dezentral angeboten. Hier bestimmt einer der flächengrößten Betreiber der Region Zoo + Angel Knudsen am citynahen Standort entlang der Adelheidstraße das Geschehen. Ansonsten ist Zoo & Co. im STZ Pries-Friedrichsort zu erwähnen. Insgesamt gehen die Gutachter von rd. 2.120 m² in diesem Sortiment in dieser Zone aus, auf denen ein Umsatzvolumen von knapp 3 – 4 Mio. € erwirtschaftet werden dürfte.

Das Sortiment **Bekleidung** wird in Zone II in weit überwiegenden Maße in zentralen Versorgungsbereichen angeboten. Erwartungsgemäß dominiert die Kieler Innenstadt mit etwa 60 bekleidungsseitigen Ladengeschäften über alle anderen Standorte. Hervorzuheben sind als größte Bekleidungsanbieter Karstadt, Primark, P&C, C&A, TK Maxx, Appelrath & Cüpper, Meislahn, Vero Moda / Jack & Jones, New Yorker sowie Kik, die die gesamte Palette von preisgünstigen Waren bis hin zu gehobenen Qualitäts- und Angebotsgenre offerieren. Zumeist kleinteilige bis mittelgroße Ladenlokale sind in den Kieler STZ Holtenauer Straße, Pries-Friedrichsort,

Mettenhof und Wik anzutreffen, wobei der Besatz im STZ Holtenauer Straße gemessen an der Anzahl der Läden und der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche mit Abstand am stärksten ausgeprägt ist.

Der Besatz an Bekleidung ist im den betrachteten Standorten des Kieler Umlandes hingegen eher schwach ausgeprägt. Neben Kik, der in den Stadtzentren von Schönberg, Lütjenburg sowie Plön ist vor allem noch auf den Standortverbund von Kaufhaus Stolz / Takko in Schönberg sowie einigen kleinteiligen / mittelgroßen Geschäftsflächen (< 350 m<sup>2</sup> VK) in Lütjenburg, Plön und Heikendorf hinzuweisen. Die bekleidungsseitige Verkaufsfläche in der Zone III umfasst ca. 55.790 m<sup>2</sup>, der Bruttoumsatz beläuft sich auf ca. 172 - 174 Mio. €.

Auch **Schuhe** werden in Zone III primär in zentralen Versorgungsbereichen offeriert, wobei die Kieler Innenstadt auch in diesem Segment flächen- und anbieterseitig klar dominiert. Größte Anbieter sind hier Reno und Deichmann, gefolgt von einigen kleinteiligen bis mittelgroßen Spezialisten. Auch das Kieler STZ Holtenauer Straße weist eine gute Handvoll Kleinflächen mit Schuhanbietern auf. In den Stadtzentren / Innenstädten der betrachteten Kieler Umlandstandorte sind Schuhe in Plön (Armbruster, Eggers, Klint), Lütjenburg (Geschewsky), Heikendorf (Exquisit) sowie in Schönberg (Geschewsky) anzutreffen. Hinzu kommt in Schönberg noch das Kaufhaus Stolz, das Schuhe als Randsortiment führt. Mit Ausnahme von Plön führt in diesen Stadtkernen allerdings nur ein Betreiber das Sortiment Schuhe. Nach den gutachterlichen Datenaufbereitungen beziffert sich die Verkaufsfläche im Sortiment Schuhe in der Zone II auf gut 9.105 m<sup>2</sup>, den Bruttoumsatz beziffert die GMA in einer Größenordnung von rd. 29 – 31 Mio. €.

Erneut stellt sich die Situation bei **Sportbekleidung / -schuhe** und **Sportgeräte / Fahrräder** ähnlich derer zu Bekleidung und Schuhen in Zone III dar, die zu weit überwiegendem Umfang in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden. Dominierender Standort in diesem Segment ist auch hier wieder die Kieler Innenstadt, die mit Jumex, JD Sports etc. Standort von Großbetreibern ist und darüber hinaus einige kleinteilige / mittelgroße Anbieter aufweist. Besonderheit in der Kieler Innenstadt ist das zweite Ladenlokal von Decathlon in Kiel, das allerdings eine sehr kleine Fläche belegt hat. Zumeist nur in kleinteiligen Ladenlokalen werden diese Sortimente im Kieler STZ Holtenauer Straße sowie im STZ Wik angeboten, Ausnahmen sind MEGA Bike in der Schleusenstraße sowie All for Bikes an der Hermann-Weigmann-Straße. Auch teamsport im Kieler STZ Wik weist eine mittelgroße Ladenfläche auf.

Für die Stadtzentren in den betrachteten Umlandstandorten ist festzustellen, dass hier - sicherlich auch touristisch motiviert - primär das Thema Rund ums Fahrrad bedient wird, da in Lütjenburg, Heikendorf und Plön entsprechende Betreiber auf kleinteiligen Flächen vertreten sind. Lediglich in Lütjenburg agiert mit dem Sporthaus Gehrman am Markt noch ein Spezialist für Sportbekleidung / -schuhe. Gemäß der gutachterlichen Datenaufbereitungen dürfte die Zone III in diesem Sortiment eine Verkaufsfläche von rd. 9.500 m<sup>2</sup> mit einem Bruttoumsatz von rd. 23 – 24 Mio. € ausweisen.

Im Überblick stellt sich die Situation wie folgt dar:

**Tabelle 6: Projektrelevante Verkaufsflächen nach Sortimenten in Zone III**

Sortiment	Zentraler Versorgungsbereich		sonstige Lagen		Summe Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	
Gesundheit & Körperpflege	11.535	83	2.380	17	13.915
zoologischer Bedarf	1.970	93	150	7	2.120
Bekleidung	54.710	98	1.080	2	55.790
Schuhe	9.105	100	-	-	9.105
Sportbekleidung / -schuhe und Sportgeräte / Fahrräder	9.340	98	160	2	9.500
<b>Summe</b>	<b>86.660</b>	<b>96</b>	<b>3.770</b>	<b>4</b>	<b>90.430</b>

Verkaufsfläche nach GMA-Erhebungen, Brutto-Umsätze nach gutachterlicher Umsatzeinschätzung über einzelbetriebliche Flächenproduktivitäten, auf Basis branchenüblicher Durchschnittswerte, unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse und einzelbetrieblicher Besonderheiten. GMA-Erhebungen und Berechnungen 2021, Werte gerundet

## 2.4 Die projektrelevante Angebotssituation sowie Planungen im Untersuchungsraum

Bedingt durch die Überlagerung der Einzugsgebiete Kiels mit dem Oberzentrum Neumünster ist unter regionalen Wettbewerbsaspekten auf die am 15. Oktober 2015 eröffnete Holsten-Galerie hinzuweisen (rd. 90 Shops, rd. 22.800 m<sup>2</sup> VK gemäß ECE-Angaben, Ankermieter: H&M, TK Maxx, Kult, Intersport Knudsen, JD Sports, Media Markt). Die Holsten-Galerie ist jedoch hauptsächlich auf das Neumünsteraner Publikum ausgerichtet und verfügt über kein bis nach Kiel und Schwentinental reichendes Einzugsgebiet.

Zur Intensivierung der überregionalen Wettbewerbssituation trägt allerdings im Wesentlichen das im Süden der Stadt Neumünster eröffnete, sehr gut besuchte und einen hohen Anteil dänischer Kunden aufweisende DOC bei (Eröffnung 1. Bauabschnitt im Juni 2012 mit rd. 13.440 m<sup>2</sup> einzelhandelsrelevanter VK; 2. Bauabschnitt mit rd. 5.830 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche: 24. September 2015). Mit etwa 120 Marken / Modelabels (u.a. Polo Ralph Lauren, Furla, Liebeskind, HUGO BOSS, Tommy Hilfiger, Superdry, Adidas, Armani, Hacket, Joop!, Nike, Tiger of Sweden etc.) weist insbesondere der Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport mit über 17.200 m<sup>2</sup> VK eine Sortimentskompetenz auf, die in Norddeutschland in der Fülle und Dichte seinesgleichen sucht. Mit der in 2020 erfolgten dritten Erweiterung um rd. 1.900 m<sup>2</sup> wurde die zulässige Verkaufsfläche nach Betreiberangaben komplett ausgeschöpft; u.a. wurden auch die Voraussetzungen für neue Gastronomieflächen geschaffen.

Was mögliche projektrelevante Planungen im Einzugsgebiet angeht, sind in der Kieler Innenstadt bereits seit längerem die Untervermietung der UG-Flächen von Karstadt in der Diskussion. Eine Neu- / Umstrukturierung ist auch für die leerstehende Anson's-Immobilie im Kieler Stadtzentrum im Gespräch, wobei die einzelhändlerische Nutzung deutlich zurückgefahren werden dürfte. Das nur mäßig funktionierende EKZ Nordlicht wurde bei laufendem Betrieb umstrukturiert und hat im 2. OG auch Teilflächen an Kik sowie T&E Di vermietet; die Zukunft der kürzlich erst geschlossenen C&A-Filiale an der Holstenstraße ist den Gutachtern unbekannt.

### 3. Zusammenfassende Bewertung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Die Einzelhandelsstrukturen in den projektrelevanten Warengruppen im Einzugsgebiet sind insgesamt leistungsstark ausgeprägt und weisen aus Sicht der Gutachter keine sonderlichen quantitativen und qualitativen Defizite auf. Insgesamt konnten über 150.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den betrachteten Städten / Standorten sowie den Warengruppen Gesundheit & Körperpflege, zoologischer Bedarf, Bekleidung, Schuhe sowie Sportartikel / -geräte (inkl. Fahrräder) erhoben werden, die den projektrelevanten Einzelhandelsbesatz in praktisch sämtlichen Preis- und Qualitätsgenres prägen.

Erwartungsgemäß stellt die Kieler Innenstadt den dominierenden Einzelhandelsstandort in der Region, die mit einem Volumen von rd. 66.000 m<sup>2</sup> etwa 44 % der erhobenen Verkaufsfläche repräsentiert und mit deutlichem Abstand das Ranking anführt. Die beiden in geringer räumlicher Nachbarschaft agierenden Sonderstandorte Citti-Park und REWE-Center am Winterbeker Weg kommen auf zusammen rd. 46.000 m<sup>2</sup> projektrelevanter VK und stellen mit einem Flächenanteil von rd. 31 % den zweitwichtigsten Standortverbund dar. Der Schwentinentaler Ostseepark weist in den projektrelevanten Warengruppen rd. 43.000 m<sup>2</sup> auf und liegt insofern etwas dahinter, allerdings noch vor den Kieler Stadtteil- und Nahversorgungszentren, die zusammen in den projektrelevanten Warengruppen rd. 35.000 m<sup>2</sup> VK verfügen.

Entsprechend ihrer zumeist unterzentralen Versorgungsbedeutung repräsentieren die Stadtzentren der betrachteten Umlandstädte eine kumulierte Verkaufsfläche von rd. 15.000 m<sup>2</sup> in den projektrelevanten Warengruppen.

Mit anderen Worten: Bezogen auf etwaige Umsatzumverteilungsprozesse infolge der zu prüfenden, möglichen Neu- / Umstrukturierung des Schwentinentaler Einkaufszentrums an der Mergenthalerstraße wären in erster Linie der Ostseepark selbst, dann die Kieler Innenstadt sowie der Citti-Park und das REWE-Center betroffen, wobei die beiden letzteren Standorte keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen.

Differenziert nach den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes stellen sich die bestehenden projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen wie folgt dar:

**Tabelle 7: Verkaufsflächen und Umsätze nach Sortimenten und Zonen im Einzugsgebiet**

Sortiment	Zone I		Zone II		Zone III	
	VK in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	VK in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	VK in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Gesundheit & Körperpflege	2.130	12,0	5.945	28,9	13.915	65,1
zoologischer Bedarf	2.870	4,8	2.060	4,0	2.120	3,8
Bekleidung	16.950	50,3	13.815	46,3	55.790	173,2
Schuhe	4.540	15,0	2.510	9,2	9.105	30,2
Sportbekleidung / -schuhe und Sportgeräte / Fahrräder	6.600	12,8	4.360	11,6	9.500	23,5
<b>Summe</b>	<b>33.090</b>	<b>95,0</b>	<b>28.690</b>	<b>100,0</b>	<b>90.430</b>	<b>295,8</b>

GMA 2021, Werte leicht gerundet

## V. Auswirkungsanalyse

### 1. Grundlegende Aspekte

Großflächige Ansiedlungen im Einzelhandelssektor haben bei unveränderter Kaufkraft i. d. R. Veränderungen bei bestehenden Anbietern zur Folge. Je nach Größenordnung und Sortimentsausrichtung der Ansiedlung werden von den Umsatzumverteilungen Einzelbetriebe an einem Mikrostandort, Betriebe einer bestimmten örtlichen Standortlage oder auch Betriebe einer Region im Sinne von möglichen Folgen für das zentralörtliche System tangiert.

Im Nachfolgenden werden zunächst die potenziellen wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in zwei Untersuchungsschritten ermittelt:

- /// Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) innerhalb des Einzugsgebietes dar und ermittelt so die Umsatzerwartung.
- /// Mit einem zweiten Ansatz, der Kaufkraftbewegungsanalyse, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote der Region eingeschätzt (**Umsatzumverteilung**).

Daran anschließend erfolgt die Bewertung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsgebiet. Dabei wird untersucht, inwiefern die potenziellen wettbewerblichen Auswirkungen aufgrund der Umsatzumverteilungseffekte in negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen umschlagen können.

Bei dem von der GMA verwendeten Berechnungsmodell handelt es sich um ein **modifiziertes Gravitationsmodell**, das auf die Gravitations- und Potenzialmodelle aus der geografischen Handelsforschung zurückgreift. Als Prämissen dieses Modells werden berücksichtigt:

- /// Die **Attraktivität** des Angebotsstandortes und der Angebote im Umfeld (regionale Wettbewerbssituation). Die Attraktivität eines Angebotsstandortes wird dabei ausgedrückt durch den Verkaufsflächenumfang bzw. den Umsatz (vgl. Kapitel IV).
- /// Der **Distanzwiderstand** i. S. d. räumlichen Entfernungen zwischen den Wettbewerbsstandorten und dem Untersuchungsstandort. Die Entfernungsdaten werden mit Hilfe eines sog. Routenplaners ermittelt (jeweils schnellste Route zum Planstandort).
- /// Die **Intensität** der Einkaufsbeziehungen, u. a. basierend auf Kaufkraftströmen in der Region.
- /// Weitere Faktoren zur **Gewichtung** wie z. B. die Betriebstypenstrukturen der Wettbewerbsstandorte.

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (= Umsatzumverteilungen) von Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen Wettbewerbswirkungen und möglichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen. Wettbewerbliche Wirkungen können zwar zu – ggf. befristeten – Beeinträchtigungen von Betrieben in der Leistungsfähigkeit führen; das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB schützt jedoch nicht den bestehenden Einzelhandel in den Nachbarkommunen vor Konkurrenz. Es geht hierbei vielmehr darum, zu bewerten, ob sich die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standort- und Nachbarkommune auswirkt (vgl. hierzu die Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005, 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE).

Zur Ableitung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen wird von der Rechtsprechung bzw. in der Verwaltungspraxis häufig ein Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung angesetzt. In den vergangenen Jahren hat diesbezüglich eine etwas andere Akzentuierung stattgefunden. So reicht das alleinige Abstellen auf die voraussichtlichen Umsatzumverteilungsquoten zur Bewertung möglicher Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens auf einen zentralen Versorgungsbereich nicht aus. Vielmehr sind hier im Einzelfall auch andere Kriterien wie beispielsweise die konkrete städtebauliche Situation der möglicherweise betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen (vgl. Urteile OVG Münster vom 11.12.2006, 7 A 964/05 und Bundesverwaltungsgericht vom 11.10.2007, 4 C 7.07). Aus gutachterlicher Sicht ist zu ergänzen, dass schon bei Umverteilungsquoten von unter 10 % städtebauliche Beeinträchtigungen eintreten können, wenn z. B. die Schwächung wesentlicher Magnetbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches zu prognostizieren ist. Gleichzeitig müssen aber bei Umverteilungen von über 10 % nicht zwangsläufig negative städtebauliche Auswirkungen auftreten. Das Umschlagen wettbewerblicher in städtebauliche Effekte ist abhängig von der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe, deren Funktion innerhalb eines Zentrums (z. B. Magnetbetrieb) sowie der Stabilität der betroffenen Lage. In die Bewertung ist darüber hinaus die Bedeutung der jeweiligen Branche für das Zentrum (z. B. Leitbranche, ergänzendes Sortiment) einzustellen.

Besonders hervorzuheben ist aus Gutachtersicht, dass die GMA die Verträglichkeitsprüfung unter der Prämisse von Flächen-Neuansiedlungen geführt hat und insofern alle Umverteilungsrechnungen davon ausgehen, dass sämtlicher Umsatz komplett neu im Einzugsgebiet gebunden werden und entsprechend umverteilt werden muss. Faktisch entspricht dieses aber nicht den tatsächlichen Verhältnissen, da real,- in den projektrelevanten Warengruppen bereits heute in nennenswertem Umfang Umsatz generiert, der von dem Planumsatz in Abzug zu bringen wäre und sich Umsatzhöhen und Umverteilungen deutlich nach unten nivellieren. Dass dies in der vorliegenden Untersuchung nicht erfolgt, unterstreicht den **Worst-Case-Charakter** der GMA-Studie.

## 2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Das Marktanteilkonzept für die beiden Varianten der möglichen Neu- / Umstrukturierung geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die in den folgenden Tabellen dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten. Das Marktanteilkonzept lässt jedoch keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach der Ansiedlung des Marktes neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V.3. ausführlich behandelt.

### 2.1 Ermittlung der Umsatzerwartung über das Marktanteilkonzept

Unter Zugrundelegung der beiden Varianten für eine mögliche Neu- / Umstrukturierung von real,- und Möbel Kabs werden unter Berücksichtigung der in der Region bestehenden Wettbewerbsstrukturen zur Ermittlung der erzielbaren Umsätze in allen drei Zonen übliche Marktanteile in Ansatz gebracht, die in den einzelnen Sortimenten wie folgt für die maximalen Flächen schwanken:

- /// Marktanteile Gesundheit & Körperpflege: Zone I 15,5 %, Zone II 5,2 %, Zone III: 0,5 %
- /// Marktanteile Zoologischer Bedarf: Zone I 23,0 %, Zone II 8,8 %, Zone III: 0,6 %
- /// Marktanteile Bekleidung: Zone I 12,0 %, Zone II 5,8 %, Zone III: 1,0 %
- /// Marktanteile Schuhe: Zone I 22,0 %, Zone II 7,5 %, Zone III: 9,0 %
- /// Marktanteile Sport / Fahrräder: Zone I 17,8 %, Zone II 7,5 %, Zone III: 3,9 %

Im Vergleich mit betreiberspezifischen Kennziffern für die vorgesehenen Betreiber wird somit von hohen und teilweise überdurchschnittlichen Umsätzen ausgegangen (vgl. Kapitel V.2.2), um ein realitätsnahes Worst Case Szenario abzubilden. Dabei werden auch Streuumsätze in Höhe von etwa 5 % berücksichtigt, die mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes erzielt werden und die nach den Befragungsergebnissen empirisch ableitbar sind.

Grundsätzlich sind die in Ansatz gebrachten Marktanteile als hoch zu bezeichnen und setzen einen optimalen Markt- und -auftritt und entsprechende werblichen Maßnahmen voraus. Höhere Umsatzleistungen sind vor dem Hintergrund der ländlichen Strukturen im eher dünn besiedelten Einzugsgebiet und der bestehenden Wettbewerbssituation in- und außerhalb des Einzugsgebiets nicht zu erwarten<sup>20</sup>. Auf die Ausweisung des kumulierten Gesamtumsatzes wird aufgrund der GMA-Vorgehensweise mit sortimentsspezifischen Maximalflächen, die allerdings durch eine fixe Flächenoberkante gedeckelt sind, verzichtet.

## 2.2 Einordnung der zu erwartenden Umsätze

Die für die beiden Varianten in Ansatz gebrachten Umsatzleistungen der möglichen Neu- / Umstrukturierung in Schwentimental sind aufgrund der zu erwartenden Marktposition als hoch und marktüblich zu sehen und stellen sich für die angenommenen Maximalflächen wie folgt dar:

**Tabelle 8: Warengruppenspezifische Raumleistungen der beiden Neu- / Umstrukturierungsvarianten**

Warengruppen / Sortimente	Max. VK in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	€ / m <sup>2</sup> VK
Gesundheit & Körperpflege	1.000	6,1	6.100
Zoologischer Bedarf	700	1,2	1.700
Bekleidung	2.500	7,2	2.900
Schuhe	1.170	3,0	2.500
Sportbekleidung / -schuhe und Sportgeräte / Fahrräder	2.030	5,6	2.800
<b>Summe</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>

GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

Deutlich wird aus dieser Sicht, dass die maximalen sortimentsspezifischen Flächenannahmen auch unter Zugrundelegung betreiberspezifischer Daten ein realitätsnahes Worst Case Szenario abbilden, was in der Folge auch für die Betrachtung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gilt.

<sup>20</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

### 3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

#### 3.1 Umsatzerwartung und -umverteilungen im Sortimentsbereich Gesundheit & Körperpflege

Für den Drogeriemarkt ist auf einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m<sup>2</sup> (= Variante II) ein Umsatz von max. 6,1 Mio. € zu erwarten, wovon ca. 5,5 Mio. € auf Drogeriewaren entfallen werden. Für die zugrunde gelegte maximale Verkaufsflächengrößenordnung ergibt das Marktanteilkonzept folgende Umsatzherkunft:

**Tabelle 9: Umsatzerwartung Drogeriewaren anhand des Marktanteilkonzepts**

Daten	Kaufkraft	Marktanteil	Umsatz	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone I	6,8	15 - 16	1,1	19
Zone II	71,1	5 - 6	3,7	68
Zone III	104,1	> 1	0,5	10
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>181,9</b>	<b>2 - 3</b>	<b>5,3</b>	<b>96</b>
Streuumsatz			0,2	4
<b>Kernsortiment Gesundheit und Körperpflege</b>			<b>5,5</b>	<b>100</b>
Randsortimente			0,6	
<b>Insgesamt</b>			<b>6,1</b>	

GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

In Bezug auf das Sortiment Drogeriewaren werden ca. 95 - 96 % des Umsatzes aus den Zonen I – III des Einzugsgebietes erwirtschaftet, etwa 4 % des Umsatzes entfallen auf Streukunden von außerhalb des Einzugsgebiets. Für das Sortiment Drogeriewaren wurde insgesamt ein Umsatz von **max. 5,5 Mio. €** ermittelt<sup>21</sup>.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten (vgl. Tabelle 10):

**Tabelle 10: Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren**

Lagen	Bestands-Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
<b>Schwentinental</b>	8,3	3,0	35 – 36
<b>Kiel</b>			
Innenstadt	18,7	--	n. n.
Besonderes STZ Holtenauer Straße	9,8	--	n. n.
STZ Gaarden-Ost	3,0	0,1	4 – 5
STZ Wellingdorf	3,6	0,2	4 – 5
STZ Pries-Friedrichsort	7,2	--	n. n.
STZ Mettenhof	7,7	--	n. n.
NVZ Neumühlen-Dietrichsdorf	4,0	0,2	4 – 5
NVZ Elmschenhagen	2,3	0,1	3 – 4

<sup>21</sup> Brutto-Raumleistung von etwa 6.700 € / m.

Lagen	Bestands- Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wik	3,5	--	n. n.
städtebaulich integrierte Streulagen	9,7	--	n. n.
Citti-Park / REWE-Center	5,1	0,2	4 – 5
städtebaulich nicht integrierte Lagen	4,3	0,2	4 – 5
<b>Summe</b>	<b>78,9</b>	<b>1,0</b>	<b>1 – 2</b>
<b>Umland</b>			
Preetz Stadtzentrum	4,1	0,2	4 – 5
Plön Innenstadt	3,4	--	n. n.
Innenstadt Lütjenburg	3,6	--	n. n.
Ortsmitte Heikendorf	3,2	--	n. n.
Ortsmitte Selent	--	--	n. n.
Innenstadt Schönberg / Holstein	1,1	--	n. n.
städtebaulich nicht integrierte Lagen			
<b>Summe</b>	<b>15,4</b>	<b>0,2</b>	<b>1 – 2</b>
<b>Außerhalb des Einzugsgebietes</b>			
<b>Randsortimente</b>	--	< 0,1	n. n.
<b>Gesamt</b>	<b>102,6</b>	<b>4,2</b>	<b>3 – 4</b>
<b>Gegenüber dem Lebensmittel-Einzelhan- del im Einzugsgebiet</b>	<b>334,1</b>	<b>1,3</b>	<b>n. n.</b>

GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich), -- kein projektrelevantes Angebot vorhanden; n. n. = nicht nachweisbar

Ein Schwerpunkt der Umsatzumverteilung erfolgt erwartungsgemäß gegenüber dem Schwentinentaler Einzelhandel im Ostseepark (Rossmann und dm Drogerie), gegenüber dem knapp 2,7 Mio. € umverteilungswirksam werden, was einer Quote von über 32 % entspricht. Da der Ostseepark keinen förmlich festgelegten zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde darstellt, sind etwaige wettbewerbliche Wirkungen, die bei einer derart hohen Umverteilungsquote nicht auszuschließen sind, nicht von städtebaulicher Relevanz.

Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich **Kieler Innenstadt** werden < 0,1 Mio. € umverteilungswirksam, was unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegt. Zudem sind die in der Kieler Innenstadt etablierten Drogeriemärkte als (sehr) leistungsstark zu beurteilen, so dass eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation komplett ausgeschlossen werden kann. Auch gegenüber den räumlich am nächsten situierten zentralen Kieler Standorte, dem **Stadtteilzentrum Gaarden-Ost**, dem **Stadtteilzentrum Wellingdorf**, dem **Nahversorgungszentrum Neumühlen-Dietrichsdorf** und dem **Nahversorgungszentrum Elmschenhagen** betragen die absoluten Umverteilungswerte max. 0,2 Mio. €, was Umverteilungsquoten von zwischen < 1% bis max. 5 % entspricht. Zwar wird das NVZ Elmschenhagen allein schon durch die vergleichsweise geringere räumliche Distanz tangiert werden. Eine wettbewerbliche Beeinträchtigung dieses Anbieters ist allerdings komplett auszuschließen, da dieser von den Gutachtern aufgrund der Situierung inmitten eines bevölkerungsstarken Wohnumfeldes als leistungsfähig zu beurteilen. An allen übrigen zentralen Kieler Standorten ist eine nennenswerte Beeinträchtigung infolge der möglichen Neu- / Umstrukturierung des Schwentinentaler Einkaufszentrums komplett auszuschließen.

Die beiden Kieler Sonderstandorte **Citti-Park / REWE-Center** werden ein kumuliertes Umverteilungsvolumen von ebenfalls max. 0,2 Mio. € (Umverteilungsquote: 4 – 5 %) zu verkraften haben. Da diese Einkaufszentren leistungsstark aufgestellt und die dortigen Drogeriebetreiber als umsatzstark zu etikettieren sind, werden diese wettbewerblichen Auswirkungen keinesfalls städtebauliche Effekte induzieren. In übrigen nicht-integrierten Kieler Lagen fallen die Umsatzrückgänge ebenfalls sehr moderat aus, so dass Betriebsschließungen und eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung ausgeschlossen werden können.

In den Stadtzentren des Umlandes in **Plön, Heikendorf, Schöneberg** und **Lütjenburg** werden sich im Drogeriebereich Umsatzumverteilungen von jeweils unter 0,1 Mio. € vollziehen und unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle rangieren. Lediglich im **Preetzer** Stadtzentrum rangieren die Umverteilungsvolumina bei knapp 0,2 Mio. €, was einer mittleren einstelligen Umverteilungsquote von rd. 4 - 5 % entspricht. Diese Umverteilung ist für den Betreiber Rossmann in Preetz als absolut verkraftbar zu etikettieren, zumal dieser durch seine zentrale Situierung am Marktplatz ohnehin vom Laufkundenschaftpublikum profitiert. Der Fortbestand der regionalen Drogeriemarktstrukturen ist gewährleistet; eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung ist nicht gegeben.

In untergeordneter Weise werden auch die Randsortimente der SB-Warenhäuser, Supermärkte und Discounter innerhalb des Einzugsgebiets betroffen sein. Die Umsatzrückgänge liegen hier jedoch unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle.

Bei den Randsortimenten im Bereich Drogeriewaren werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von < 0,1 Mio. € v. a. gegenüber allen anderen wettbewerbsrelevanten Anbietern im Einzugsgebiet und angrenzend wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlicher Sortimente. Nennenswerte Rückgänge bei bestehenden Anbietern sind auszuschließen.

### 3.2 Umsatzerwartung und -umverteilungen im Sortimentsbereich zoologischer Bedarf

Für den Betreiber aus dem Bereich Tierbedarf ist auf einer Verkaufsfläche von max. 700 m<sup>2</sup> (= Variante I) ein Umsatz von max. 1,2 Mio. € zu erwarten. Für die zugrunde gelegte maximale Verkaufsflächengrößenordnung ergibt das Marktanteilkonzept folgende Umsatzherkunft<sup>22</sup>:

**Tabelle 11: Umsatzerwartung zoologischer Bedarf anhand des Marktanteilkonzepts**

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			In Mio. €	In %
Zone I	0,9	22 - 23	0,2	18
Zone II	9,8	8 - 9	0,9	72
Zone III	14,3	> 1	0,1	7
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>25,0</b>	<b>4 - 5</b>	<b>1,2</b>	<b>97</b>
Streuumsatz			< 0,1	3
<b>Kernsortiment zoologischer Bedarf</b>			<b>1,2</b>	<b>100</b>
Randsortimente			< 0,1	
<b>Insgesamt</b>			<b>1,2</b>	

GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

<sup>22</sup> Brutto-Raumleistung von etwa 1.700 € / m.

In diesem Sortiment werden mit ca. 96 – 97 % das weit überwiegende Gros des Umsatzes aus den Zonen I – III des Einzugsgebietes erwirtschaftet, etwa 3 % des Umsatzes entfallen auf Streukunden von außerhalb des Einzugsgebiets.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten (vgl. Tabelle 12):

**Tabelle 12: Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment zoologischer Bedarf**

Lagen	Bestands- Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
<b>Schwentinental</b>	4,8	0,8	16 - 17
<b>Kiel</b>			
Innenstadt	--	--	n. n.
Besonderes STZ Holtenauer Straße	--	--	n. n.
STZ Gaarden-Ost	--	--	n. n.
STZ Wellingdorf	--	--	n. n.
STZ Pries-Friedrichsort	0,2	--	n. n.
STZ Mettenhof	0,4	--	n. n.
NVZ Neumühlen-Dietrichsdorf	0,3	--	n. n.
NVZ Elmschenhagen	--	--	n. n.
NVZ Wik	0,2	--	n. n.
städtebaulich integrierte Streulagen	0,2	--	n. n.
Citti-Park / REWE-Center	1,5	0,1	8 – 9
städtebaulich nicht integrierte Lagen	2,4	0,2	7 – 8
<b>Summe</b>	<b>5,2</b>	<b>0,4</b>	<b>8 – 9</b>
<b>Umland</b>			
Preetz Stadtzentrum	--	--	n. n.
Plön Innenstadt	--	--	n. n.
Innenstadt Lütjenburg	0,2	--	n. n.
Ortsmitte Heikendorf	--	--	n. n.
Ortsmitte Selent	--	--	n. n.
Innenstadt Schönberg / Holstein	--	--	n. n.
städtebaulich nicht integrierte Lagen	--	--	n. n.
<b>Summe</b>	<b>0,2</b>	--	n. n.
<b>Außerhalb des Einzugsgebietes</b>			
<b>Randsortimente</b>	--	< 0,1	n. n.
<b>Gesamt</b>	<b>10,1</b>	<b>1,2</b>	<b>11 - 12</b>

GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich), -- kein projektrelevantes Angebot vorhanden; n. n. = nicht nachweisbar

Analog zu dem Bereich Drogeriewaren erfolgt das Gros der Umsatzumverteilung auch im Segment zoologischer Bedarf erwartungsgemäß gegenüber dem Schwentinentaler Fachmärkten

(Fressnapf / Das Futterhaus) im Ostseepark, für die etwa 0,8 Mio. € umverteilungswirksam werden, was einer Quote von 16 - 17 % entspricht. Da der Ostseepark keinen förmlich festgelegten zentralen Versorgungsbereich der Stadt darstellt, sind auch im Sortiment zoologischer Bedarf etwaige wettbewerbliche Wirkungen, die bei einer derart hohen Umverteilungsquote nicht auszuschließen sind, nicht von städtebaulicher Relevanz.

Gegenüber den zentralen Kieler Standorten, der **Kieler Innenstadt** dem **Stadteilzentrum Gaarden-Ost**, dem **Stadteilzentrum Wellingdorf**, dem **Nahversorgungszentrum Neumühlen-Dietrichsdorf** und dem **Nahversorgungszentrum Elmschenhagen-Süd** bewegen sich die Umverteilungsquoten allesamt im nicht nachweisbaren Bereich, so dass keine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche infolge der möglichen Neu- / Umstrukturierung des Schwentinentaler Einkaufszentrums zu konstatieren sein wird.

Die beiden Kieler **Sonderstandorte Citti-Park / REWE-Center**<sup>23</sup> werden mit einem kumulierten Umverteilungsvolumen von max. 0,1 Mio. € (Umverteilungsquote: 8 - 9 %) betroffen sein. Auch aufgrund der geringen absoluten Größenordnung sowie der leistungsstarken Marktaufstellung, sind städtebauliche Effekte auszuschließen. In den übrigen nicht-integrierten Kieler Lagen fallen die Umsatzrückgänge gegenüber einzelnen Standorten ebenfalls sehr moderat (< 0,1 Mio. €) aus, so dass Betriebsschließungen ausgeschlossen werden können

In den Stadtzentren des Umlandes in **Preetz, Plön, Heikendorf, Schöneberg** und **Lütjenburg** werden sich im Bereich zoologischer Bedarf überhaupt keine Umsatzumverteilungen bemerkbar machen, so dass in diesem Sortiment keinerlei Effekte spürbar werden. In diesem Sortiment ist weder an den Kieler noch an den betrachteten Umlandstandorten eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und bei der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten.

Bei den Randsortimenten im Bereich zoologischer Bedarf werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von < 0,1 Mio. € v. a. gegenüber allen anderen wettbewerbsrelevanten Anbietern im Einzugsgebiet und angrenzend wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlicher Sortimente. Nennenswerte Rückgänge bei bestehenden Anbietern sind auszuschließen.

### 3.3 Umsatzerwartung und -umverteilungen im Sortimentsbereich Bekleidung

Für Bekleidungsflächen / -fachmärkte ist auf einer Verkaufsfläche von max. 2.500 m<sup>2</sup> (= Variante II) ein Umsatz von max. 7,2 Mio. € zu erwarten<sup>24</sup>. Für die zugrunde gelegte maximale Verkaufsflächengrößenordnung ergibt das Marktanteilkonzept folgende Umsatzherkunft:

**Tabelle 13: Umsatzerwartung Bekleidung anhand des Marktanteilkonzepts**

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
Zone I	7,6	11 - 12	0,9	13
Zone II	79,3	5 - 6	4,6	64
Zone III	116,2	1 - 2	1,2	16
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>203,1</b>	<b>3 - 4</b>	<b>6,7</b>	<b>93</b>
Streuumsatz			0,4	6

<sup>23</sup> Das REWE-Center in Kiel verfügt derzeit über keinen eigenständigen Zoobedarfsfachmarkt, gleichwohl sind diese Artikel zumindest teilweise bei REWE und Rossmann zu erwerben.

<sup>24</sup> Brutto-Raumleistung von etwa 2.900 € / m.

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
Randsortimente			0,1	1
<b>Insgesamt</b>			<b>7,2</b>	<b>100</b>

GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

Bei Bekleidung werden ca. 93 - 94 % des Umsatzes aus den Zonen I – III des Einzugsgebietes erzielt, etwa 6 % des Umsatzes entfallen auf Streukunden von außerhalb des Einzugsgebiets. Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten (vgl. Tabelle 14):

**Tabelle 14: Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung**

Lagen	Bestands- Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
<b>Schwentinental</b>	50,3	2,8	5 – 6
<b>Kiel</b>			
Innenstadt	144,8	1,8	1 – 2
Besonderes STZ Holtenauer Straße	6,9	--	n. n.
STZ Gaarden-Ost	1,2	--	n. n.
STZ Pries-Friedrichsort	1,8	--	n. n.
NVZ Neumühlen-Dietrichsdorf	1,5	--	n. n.
STZ Mettenhof	1,2	--	n. n.
städtebaulich integrierte Streulagen	90,8	0,1	n. n.
Citti-Park / REWE-Center	36,7	1,8	4 – 5
städtebaulich nicht integrierte Lagen	4,1	0,1	2 – 3
<b>Summe</b>	<b>289,1</b>	<b>4,0</b>	<b>1 – 2</b>
<b>Umland</b>			
Preetz Stadtzentrum	1,4	--	n. n.
Plön Innenstadt	4,4	--	n. n.
Innenstadt Lütjenburg	2,8	--	n. n.
Ortsmitte Heikendorf	0,3	--	n. n.
Ortsmitte Selent	--	--	n. n.
Innenstadt Schönberg / Holstein	4,9	--	n. n.
städtebaulich nicht integrierte Lagen	1,6	--	n. n.
<b>Summe</b>	<b>15,3</b>	<b>0,3</b>	<b>1 – 2</b>
<b>Außerhalb des Einzugsgebietes</b>			
Randsortimente	--	< 0,1	n. n.
<b>Gesamt</b>	<b>354,7</b>	<b>7,1</b>	<b>2 – 3</b>

GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich), -- kein projektrelevantes Angebot vorhanden; n. n. = nicht nachweisbar

Durch die Präsenz von zehn Betrieben mit rd. 17.000 m<sup>2</sup> bekleidungsrelevanter Verkaufsflächen (größte Anbieter sind CB Mode, TK Maxx, Adler Mode, s. Oliver, Takko, C&A) wird im Sor-

timent Bekleidung der Großteil der Umsatzverteilung sich gegenüber dem übrigen Schwentintentaler Bekleidungseinzelhandel umverteilungswirksam werden, und zwar in einer Größenordnung von rd. 2,8 Mio. € was einer Quote von über 5 – 6 % entspricht.

Gegenüber der **Kieler Innenstadt** werden rd. 1,8 Mio. € umverteilungswirksam, was einer niedrigen einstelligen Umverteilungsquote von 1 - 2 % entspricht. Da die Kieler Innenstadt in der Summe in fast 100 Betriebsstätten auf über 60.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in praktisch allen Genres und Preisniveaus entsprechendes Bekleidungsangebot anzutreffen ist, ist eine städtebaulich wesentliche Beeinträchtigung des bestehenden Bekleidungsangebotes allein schon aufgrund der Bestandsgrößenordnung aus Sicht der Gutachter völlig auszuschließen. Gegenüber den räumlich am nächsten situierten zentralen Kieler Standorten, dem **Besonderen Stadtteilzentrum Holtenauer Straße**, dem **Stadtteilzentrum Gaarden-Ost** und dem **Nahversorgungszentrum Neumühlen-Dietrichsdorf** betragen die absoluten Umverteilungswerte < 0,1 Mio. €, somit liegen die Umsatzrückgänge unterhalb der gutachterlichen Nachweisbarkeit. Eine wesentliche städtebauliche Beeinträchtigung dieser zentralen Versorgungsbereiche ist aufgrund des geringen Umverteilungsvolumens komplett auszuschließen. Alle übrigen zentralen Kieler Standorte werden infolge der möglichen Neu- / Umstrukturierung des Schwentintentaler Einkaufszentrums nicht nennenswert tangiert.

Die beiden Kieler **Sonderstandorte Citti-Park / REWE-Center** werden mit einem kumulierten Umverteilungsvolumen von max. 1,8 Mio. € (Umverteilungsquote: 4 – 5 %) betroffen sein. Auch in dieser Warengruppe mit etwa 20 Betrieben und zusammen rd. 8.000 m<sup>2</sup> bekleidungsrelevanter Verkaufsfläche kann eine sehr gute Marktaufstellung und -positionierung festgestellt werden, so dass keine städtebaulichen Effekte zu erwarten sind. In übrigen nicht-integrierten Kieler Lagen fallen die bekleidungsrelevanten Umsatzumverteilungen vergleichsweise moderat aus, so dass keine Betriebsschließungen zu erwarten sind.

Bezogen auf die betrachteten Stadtzentren des Umlandes sind in **Preetz, Plön, Heikendorf, Schöneberg** und **Lütjenburg** Umsatzumverteilungen von jeweils unter 0,1 Mio. € ermittelt worden, die damit unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle rangieren. Von daher erwarten die Gutachter der GMA auch in diesem Segment keinerlei nennenswerte Umverteilungswirkungen in den betrachteten Umlandstandorten. Folglich sind wesentliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche, noch der verbrauchernahen Versorgung weder an den Kieler noch an den betrachteten Umlandstandorten sind zu erwarten.

Bei den Randsortimenten im Bereich Bekleidung werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von < 0,1 Mio. € v. a. gegenüber allen anderen wettbewerbsrelevanten Anbietern im Einzugsgebiet und angrenzend wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlicher Sortimente. Nennenswerte Rückgänge bei bestehenden Anbietern sind auszuschließen.

### 3.4 Umsatzerwartung und -umverteilungen im Sortimentsbereich Schuhe

Für Schuhflächen / -fachmärkte ist auf einer Verkaufsfläche von max. 1.170 m<sup>2</sup> (= Variante II) von einem Umsatz von max. 2,9 Mio. € auszugehen<sup>25</sup>. Für die zugrunde gelegte maximale Verkaufsflächengrößenordnung ergibt das Marktanteilkonzept folgende Umsatzherkunft:

<sup>25</sup> Brutto-Raumleistung von etwa 2.500 € / m.

**Tabelle 15: Umsatzerwartung Schuhe anhand des Marktanteilkonzepts**

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
Zone I	2,1	21 - 22	0,5	16
Zone II	21,8	7 - 8	1,6	56
Zone III	31,9	1 - 2	0,6	22
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>55,8</b>	<b>4 - 5</b>	<b>2,7</b>	<b>93</b>
Streuumsatz			0,2	6
Randsortimente			< 0,1	1
<b>Insgesamt</b>			<b>2,9</b>	<b>100</b>

GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

Mit Blick auf das Sortiment Schuhe werden ca. 93 - 94 % des Umsatzes aus den Zonen I – III des Einzugsgebietes erzielt, etwa 6 % des Umsatzes entfallen auf Streukunden von außerhalb des Einzugsgebiets. Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten (vgl. Tabelle 16):

**Tabelle 16: Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Schuhe**

Lagen	Bestands- umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
<b>Schwentinental</b>	15,0	1,4	9 – 10
<b>Kiel</b>			
Innenstadt	25,3	0,7	2 – 3
Besonderes STZ Holtenauer Straße	2,5	--	n. n.
STZ Gaarden-Ost	0,2	--	n. n.
städtebaulich integrierte Streulagen	0,0	--	n. n.
Citti-Park / REWE-Center	6,8	0,6	8 – 9
städtebaulich nicht integrierte Lagen	0,3	--	n. n.
<b>Summe</b>	<b>35,1</b>	<b>1,4</b>	<b>3 – 4</b>
<b>Umland</b>			
Preetz Stadtzentrum	1,8	--	n. n.
Plön Innenstadt	0,9	--	n. n.
Innenstadt Lütjenburg	0,2	--	n. n.
Ortsmitte Heikendorf	0,1	--	n. n.
Ortsmitte Selent	--	--	n. n.
Innenstadt Schönberg / Holstein	0,2	--	n. n.
städtebaulich nicht integrierte Lagen	0,0	--	n. n.
<b>Summe</b>	<b>3,2</b>	<b>0,1</b>	<b>4 – 5</b>
<b>Außerhalb des Einzugsgebietes</b>			
Randsortimente	--	< 0,1	n. n.
<b>Gesamt</b>	<b>53,4</b>	<b>2,9</b>	<b>5 – 6</b>

GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich), -- kein projektrelevantes Angebot vorhanden; n. n. = nicht nachweisbar

Die schuhrelevanten Anbieterstrukturen in Schwentinental werden in fünf Betriebsstätten von rd. 4.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geprägt, so dass der Großteil der Umsatzverteilung gegenüber dem übrigen Schwentinentaler Schuheinzelhandel (Siemes Schuhe, Shoe 4 You, Deichmann, Reno, Görtz Schuhe) in einer Größenordnung von rd. 1,4 Mio. € (= Umverteilungsquote: 9 - 10 %) umverteilungswirksam wird.

Umverteilungsseitig werden gegenüber der **Kieler Innenstadt** rd. 0,7 Mio. € wirksam, was einer Quote von niedrigen einstelligen Umverteilungsquote von 2 - 3 % entspricht. Die Kieler Innenstadt wird schuhseitig von etwa 12 Betriebsstätten auf über 6.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geprägt, die unterschiedliche Genres und Preisniveaus bedienen. Von daher schließen die Gutachter der GMA aus, dass es infolge der möglichen Neu- / Umstrukturierung des Schwentinentaler Einkaufszentrums zu städtebaulich wesentlichen Beeinträchtigung des bestehenden Schuhangebotes in der Kieler City kommen wird.

An sämtlichen übrigen, zentralen Kieler Standorte bewegen sich die Umverteilungsquoten allesamt im nicht nachweisbaren Bereich, dass keine nennenswerte Beeinträchtigung infolge der möglichen Neu- / Umstrukturierung des Schwentinentaler Einkaufszentrums zu konstatieren sein werden

Für die beiden **Kieler Sonderstandorte Citti-Park / REWE-Center** wird von den Gutachtern ein kumuliertes Umverteilungsvolumen von max. 0,6 Mio. € (Umverteilungsquote: 8 – 9 %) erwartet. Citti-Park / REWE-Center bieten in einer Handvoll Läden, die sich auf rd. 1.700 m<sup>2</sup> VK addieren, Schuhe an. Auch in dieser Warengruppe gilt die sehr gute Marktaufstellung und -positionierung der beiden Centerobjekte, so dass kein Umschlagen wettbewerblicher in städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten ist. In übrigen nicht-integrierten Kieler Lagen fallen schuhrelevante Umsatzumverteilungen demgegenüber vergleichsweise gering aus und werden zu keinerlei städtebaulichen Verwerfungen an diesen Standorten führen.

Auch im Sortiment Schuhe werden im Zuge einer möglichen Neu- / Umstrukturierung des Schwentinentaler Einkaufszentrums in den Stadtzentren des Umlandes, in **Preetz, Plön, Heikendorf, Schöneberg** und **Lütjenburg** Umsatzumverteilungen von jeweils unter 0,1 Mio. € wirksam, diese liegen damit ebenfalls unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Von daher erwarten die Gutachter der GMA auch in diesem Segment keinerlei nennenswerte Umverteilungswirkungen in den betrachteten Umlandstandorten. Damit sind auch im Sortiment Schuhe weder an den Kieler noch an den betrachteten Umlandstandorten ist eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Die verbrauchernahen Versorgung wird nicht wesentlich beeinträchtigt.

Bei den Randsortimenten im Bereich Schuhe werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von < 0,1 Mio. € v. a. gegenüber allen anderen wettbewerbsrelevanten Anbietern im Einzugsgebiet und angrenzend wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlicher Sortimente. Nennenswerte Rückgänge bei bestehenden Anbietern sind auszuschließen.

### 3.5 Umsatzerwartung und -umverteilungen im Sortimentsbereich Sportartikel

Für die relevanten Sportbekleidungs- / -schuhflächen sowie Sportgeräte / Fahrräder ist auf einer Verkaufsfläche von max. 2.030 m<sup>2</sup> (= Variante II) ein Umsatz von max. 5,6 Mio. € anzusetzen<sup>26</sup>. Für die zugrunde gelegte maximale Verkaufsflächengrößenordnung ergibt das Marktanteilkonzept folgende Umsatzherkunft:

<sup>26</sup> Brutto-Raumleistung von etwa 2.500 € / m.

**Tabelle 17: Umsatzerwartung Sportartikel anhand des Marktanteilkonzepts**

Daten	Kaufkraft	Marktanteil	Umsatz	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone I	3,4	16 - 17	0,6	10
Zone II	35,7	7 - 8	2,7	48
Zone III	52,3	3 - 4	2,0	36
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>91,4</b>	<b>5 - 6</b>	<b>5,3</b>	<b>94</b>
Streuumsatz			0,2	4
Randsortimente			0,1	2
<b>Insgesamt</b>			<b>5,6</b>	<b>100</b>

GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

Mit Blick auf das Sportsortiment werden ca. 95 - 96 % des Umsatzes aus den Zonen I – III des Einzugsgebietes erzielt, etwa 4 % des Umsatzes entfallen auf Streukunden von außerhalb des Einzugsgebiets. Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten (vgl. Tabelle 18):

**Tabelle 18: Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Sportbekleidung / -schuhe, Sportgeräte / Fahrräder**

Lagen	Bestands-	Umsatzumverteilung	
	umsatz in Mio. €	in Mio. €	in %
<b>Schwentinental</b>	12,8	3,0	22 – 23
<b>Kiel</b>			
Innenstadt	14,9	0,8	5 – 6
Besonderes STZ Holtenauer Straße	3,3	0,2	5 – 6
städtebaulich integrierte Streulagen	0,5	--	n. n.
Citti-Park / REWE-Center	10,9	1,3	11 – 12
städtebaulich nicht integrierte Lagen	0,4	--	n. n.
<b>Summe</b>	<b>30,1</b>	<b>2,33</b>	<b>7 – 8</b>
<b>Umland</b>			
Preetz Stadtzentrum	0,3	--	n. n.
Plön Innenstadt	0,4	--	n. n.
Innenstadt Lütjenburg	1,5	--	n. n.
Ortsmitte Heikendorf	0,5	--	n. n.
Ortsmitte Selent	--	--	n. n.
Innenstadt Schönberg / Holstein	--	--	n. n.
städtebaulich nicht integrierte Lagen	--	--	n. n.
<b>Summe</b>	<b>2,7</b>	<b>0,1</b>	<b>3 – 4</b>
<b>Außerhalb des Einzugsgebietes</b>			
Randsortimente	--	< 0,1	n. n.
<b>Gesamt</b>	<b>45,6</b>	<b>5,5</b>	<b>11 – 12</b>

GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich), -- kein projektrelevantes Angebot vorhanden; n. n. = nicht nachweisbar

Die sportrelevanten Anbieterstrukturen in Schwentinental werden in drei Betriebsstätten (Intersport, MEGA Bike, B.O.C.) auf rd. 6.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche abgebildet. Der weit überwiegende Großteil der Umsatzverteilung wird gegenüber dem übrigen Schwentinentaler Sporteinzelhandel in einer Größenordnung von rd. 2,9 – 3,0 Mio. € (= Umverteilungsquote: 22 – 23 %) umverteilungswirksam.

Da der Ostseepark keinen förmlich festgelegten zentralen Versorgungsbereich der Stadt darstellt, sind auch im Sortiment Sportbekleidung / -schuhe, Sportgeräte / Fahrräder etwaige wettbewerbliche Wirkungen, die bei einer derart hohen Umverteilungsquote nicht völlig zu exkludieren sind, nicht von städtebaulicher Relevanz.

Umverteilungsseitig werden gegenüber der **Kieler Innenstadt** rd. 0,8 Mio. € umverteilungswirksam, was einer Quote von mittleren einstelligen Umverteilungsquote von 5 – 6 % entspricht. Die Kieler Innenstadt wird sportseitig von etwa zwei Betriebsstätten (Jumex Sport, JD Sports) auf über 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geprägt und beide eine gute Marktresonanz vorweisen können. Von daher sind aus Sicht der Gutachter städtebaulich wesentliche Beeinträchtigungen des bestehenden Sportartikel-Angebotes in der Kieler City infolge der möglichen Neu- / Umstrukturierung des Schwentinentaler Einkaufszentrums auszuschließen.

Mit Ausnahme des **Besonderen Stadtteilzentrums Holtenauer Straße** (rd. 0,2 Mio. €, Umverteilungsquote: 5 – 6 %) bewegen sich die Umverteilungsquoten an allen übrigen, zentralen Kieler Standorte im nicht nachweisbaren Bereich, dass keine nennenswerte Beeinträchtigung infolge der möglichen Neu- / Umstrukturierung des Schwentinentaler Einkaufszentrums erwartet werden.

Für die beiden **Kieler Sonderstandorte Citti-Park / REWE-Center** wird von den Gutachtern ein kumuliertes Umverteilungsvolumen von max. 1,3 Mio. € (Umverteilungsquote: 11 – 12 %) erwartet. Citti-Park / REWE-Center bieten in drei Läden (Decathlon, Intersport Knudsen, Crymble Sportmode), die sich auf rd. 3.900 m<sup>2</sup> VK addieren, Sportwaren an. Auch in dieser Warengruppe gilt die sehr gute Marktaufstellung und -positionierung der beiden Centerobjekte, so dass keine städtebaulichen Effekte zu erwarten sind, selbst wenn sich Decathlon noch mitten in der Anlaufphase befindet. In übrigen nicht-integrierten Kieler Lagen rangieren sportrelevante Umsatzumverteilungen unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle, so dass keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Auch in den Sortimenten Sportbekleidung / -schuhe sowie Sportgeräte / Fahrräder werden im Zuge einer möglichen Neu- / Umstrukturierung des Schwentinentaler Einkaufszentrums in den Stadtzentren des Umlandes, in **Preetz, Plön, Heikendorf, Schöneberg** und **Lütjenburg** Umsatzumverteilungen von jeweils deutlich unter 0,1 Mio. € wirksam und sind damit gutachterlich nicht nachweisbar. GMA erwartet auch in diesen Sortimenten keinerlei nennenswerte Umverteilungswirkungen in den betrachteten Umlandstandorten.

Für die Sortimente Sportbekleidung / -schuhe sowie Sportgeräte / Fahrräder erwarten die Gutachter weder an den Kieler noch an den betrachteten Umlandstandorten eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche, auch nicht bei der verbrauchernahen Versorgung.

Bei den Randsortimenten im Bereich Sportbekleidung / -schuhe sowie Sportgeräte / Fahrräder werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von < 0,1 Mio. € v. a. gegenüber allen anderen wettbewerbsrelevanten Anbietern im Einzugsgebiet und angrenzend wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlicher Sortimente. Nennenswerte Rückgänge bei bestehenden Anbietern sind auszuschließen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass eine mögliche Neu- / Umstrukturierung des Einkaufszentrums in Schwentinental in erster Linie die übrigen einzelhandelsseitigen Nutzungen im Ostseepark tangieren wird. Hingegen erwarten die Gutachter für die geprüften sortimentsspezifischen Maximalflächen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung in Kiel und den betrachteten Umlandstandorten (Plön, Preetz, Heikendorf, Schönberg / Holstein, Selent und Lütjenburg).

Durch die gewählte gutachterliche Vorgehensweise, die für die geprüften Maximalflächen eine Neuansiedlung unterstellt, werden faktisch die bereits heute erzielten sortimentsspezifischen Bestandsumsätze bei real,- / Möbel Kabs unberücksichtigt, so dass mögliche Umsatzumverteilungen bei Weitem überzeichnet und sich tatsächlich deutlich nach unten nivellieren werden. Unter Berücksichtigung dieses Tatbestandes wird eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in der Region komplett ausgeschlossen.

## VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neu- / Umstrukturierung der beiden Liegenschaften im Schwentinentaler Ostseepark real,- und Möbel Kabs</li> </ul>
Rechtsrahmen / Methodik	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auswirkungsanalyse nach § 34 BauGB für die prüfungsrelevanten maximalen Sortimente Gesundheit &amp; Körperpflege, zoologischer Bedarf, Bekleidung, Schuhe sowie Sportbekleidung / -schuhe, Sportgeräte / Fahrräder</li> <li>Gemäß Bestandsverzeichnis zur Baugenehmigung des Landrates des Landkreises Plön vom 13.09.1999 sind für den Schwentinentaler real,- Markt (inkl. Getränkemarkt, ohne Untermieter) über 8.466,65 m² Verkaufsfläche (zzgl. Shops) genehmigt. Im Vorentwurf zur Begründung des B-Planentwurfes wird wie folgt zu real,- formuliert: „In der Ausweisung des geltenden F-Planes ist der Real,-Markt bereits als „<b>Einkaufszentrum</b>“ benannt“.</li> <li>Gemäß Baugenehmigung der Landrätin des Kreises Plön (nach § 67 der Landesbauordnung) vom 27. November 2013 wurde für die jetzige Möbel Kabs-Fläche die Nutzungsänderung von einer vormals als Textilmarkt (Adler Mode) genutzten Ladeneinheit in einen <b>Möbelmarkt</b> mit 3.870 m² VK erteilt. Der Entwurf des B-Planes sieht max. 4.064 m² VK für Möbel vor.</li> <li><b>Worst-Case-Annahme der GMA:</b> Komplette Neuansiedlung aller sortimentspezifischen Maximalflächen. Faktisch erzielte Bestandumsätze auf den real,- / Möbel Kabs-Flächen werden <u>nicht</u> abgezogen, so dass die Umverteilungen deutlich überhöht sind.</li> </ul>
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>Über Kundenwohnbefragungen empirisch abgesichertes Einzugsgebiet mit rd. 400.000 EW, das sich bis Kiel und zur Ostsee, bis nach Lütjenburg sowie Plön und Preetz erstreckt,</li> <li>Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet: ca. 557,1 Mio. €, davon rd. 182 Mio. € für Gesundheit &amp; Körperpflege, rd. 25 Mio. € für zoologischer Bedarf, rd. 203 Mio. € für Bekleidung, rd. 56 Mio. € für Schuhe und rd. 91 Mio. € für Sportartikel</li> </ul>
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Für die mögliche Neu- / Umstrukturierung des Schwentinentaler Einkaufszentrums im Ostseepark sind folgende Brutto-Umsatzvolumina auf den sortimentsspezifischen Maximalflächen angesetzt: <ul style="list-style-type: none"> <li>Drogeriewaren: rd. 5,5 Mio. € (zzgl. Randsortimente)</li> <li>Zoologischer Bedarf: rd. 1,2 Mio. €</li> <li>Bekleidung; rd. 7,2 Mio. €</li> <li>Schuhe: rd. 3,0 Mio. €</li> <li>Sportartikel: rd. 5,6 Mio. €</li> </ul> </li> <li>Die empirischen Erkenntnisse zeigen, dass der Umsatz zu rd. 95 % aus den Zonen I, II und III des Einzugsgebietes stammt. Etwa 5 % werden als Streuumsätze erwirtschaftet.</li> </ul>
Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 34 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Zusammenfassend</b> lässt sich feststellen, dass eine mögliche Neu- / Umstrukturierung des Einkaufszentrums in Schwentinental in erster Linie die übrigen einzelhandelsseitigen Nutzungen im Ostseepark tangieren wird. Hingegen erwarten die Gutachter für die geprüften sortimentsspezifischen Maximalflächen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung in Kiel und den betrachteten Umlandstandorten (Plön, Preetz, Heikendorf, Schönberg / Holstein, Selent und Lütjenburg).</li> <li>Durch die gewählte gutachterliche Vorgehensweise, die für die geprüften Maximalflächen eine Neuansiedlung unterstellt, werden faktisch die bereits heute erzielten sortimentsspezifischen Bestandumsätze bei real,- / Möbel Kabs unberücksichtigt, so dass mögliche Umsatzumverteilungen bei Weitem überzeichnet und sich tatsächlich deutlich nach unten nivellieren werden. Unter Berücksichtigung dieses Tatbestandes wird eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung in der Region komplett ausgeschlossen.</li> </ul>

## Verzeichnisse

### Seite

### Fotoverzeichnis

Foto 1:	real,- / Möbel Kabs (Frontalansicht)	21
Foto 2:	Detailansicht Möbel Kabs	21
Foto 3:	Detailansicht real,-	21
Foto 4:	real,- / Möbel Kabs (Frontalansicht)	21

### Kartenverzeichnis

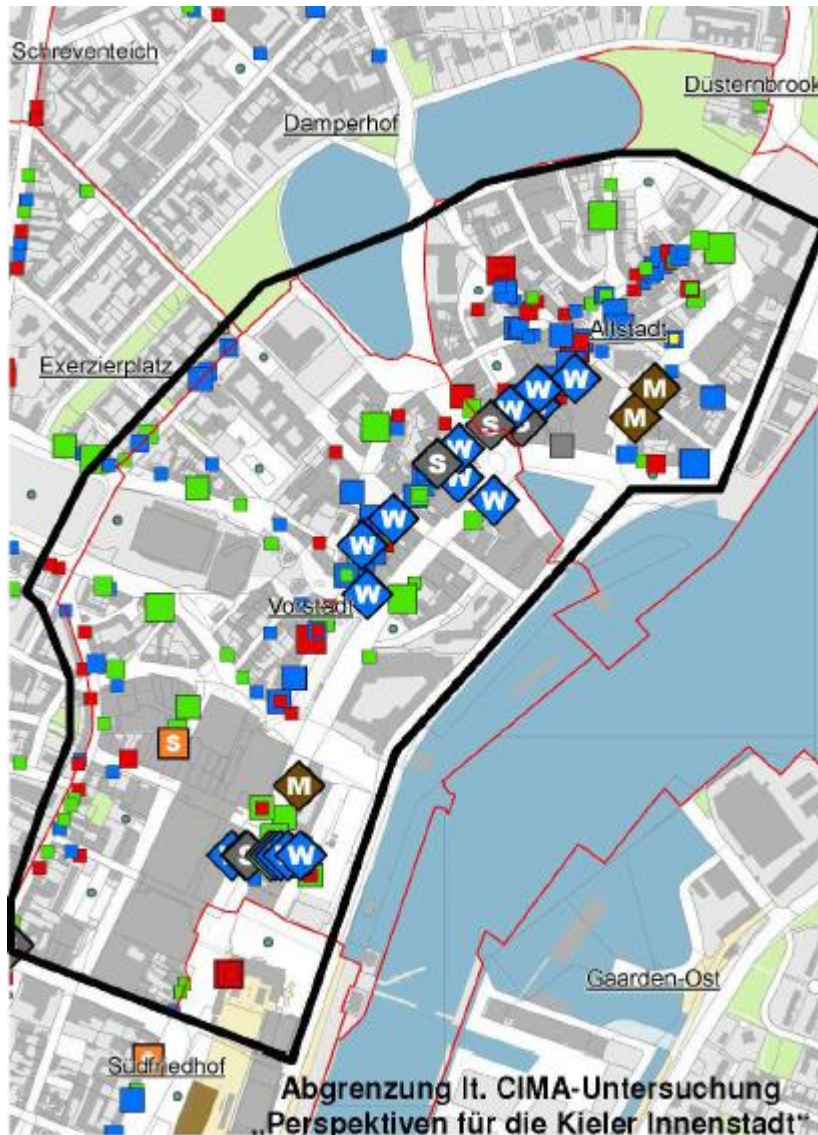
Karte 1:	Lage von Schwentinental und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	18
Karte 2:	Mikrostandort von real,- und Möbel Kabs	20
Karte 3:	Ergebnisse der Kundenwohnortbefragung	25
Karte 4:	Einzugsgebiet des Vorhabens	26

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Genehmigte und zukünftige Verkaufsflächen	6
Tabelle 2:	Kundenwohnortbefragung vor real,- und Möbel Kabs	23
Tabelle 3:	Sortimentsspezifische Kaufkraft im Einzugsgebiet	28
Tabelle 4:	Projektrelevante Verkaufsflächen nach Sortimenten in Zone I / Schwentinental	30
Tabelle 5:	Projektrelevante Verkaufsflächen nach Sortimenten in Zone II	32
Tabelle 6:	Projektrelevante Verkaufsflächen nach Sortimenten in Zone III	34
Tabelle 7:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Sortimenten und Zonen im Einzugsgebiet	35
Tabelle 8:	Warengruppenspezifische Raumleistungen der beiden Neu- / Umstrukturierungsvarianten	38
Tabelle 9:	Umsatzerwartung Drogeriewaren anhand des Marktanteilkonzepts	39
Tabelle 10:	Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren	39
Tabelle 11:	Umsatzerwartung zoologischer Bedarf anhand des Marktanteilkonzepts	41
Tabelle 12:	Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment zoologischer Bedarf	42
Tabelle 13:	Umsatzerwartung Bekleidung anhand des Marktanteilkonzepts	43
Tabelle 14:	Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung	44
Tabelle 15:	Umsatzerwartung Schuhe anhand des Marktanteilkonzepts	46
Tabelle 16:	Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Schuhe	46
Tabelle 17:	Umsatzerwartung Sportartikel anhand des Marktanteilkonzepts	48
Tabelle 18:	Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Sportbekleidung / -schuhe, Sportgeräte / Fahrräder	48

## ANHANG - Zentrenprofile

### 1.1 Kiel- Innenstadt



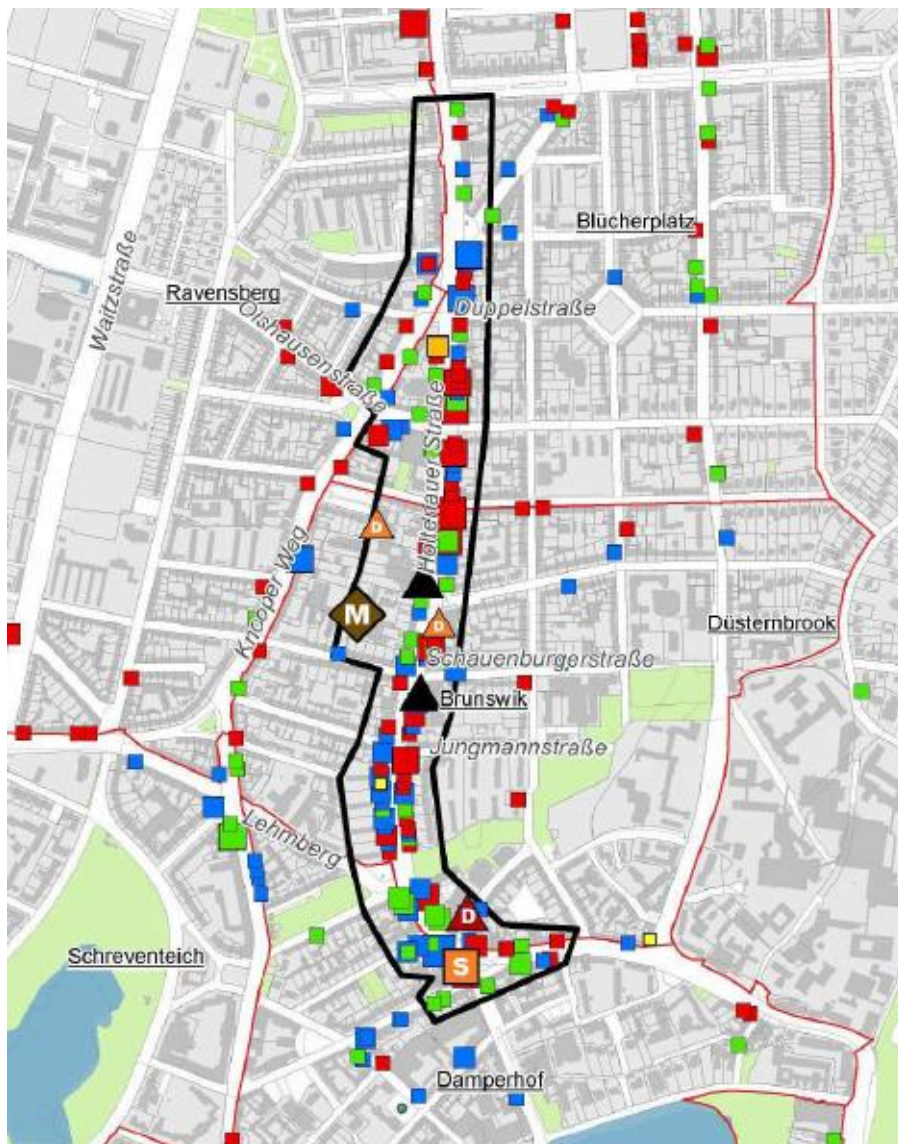
Quelle: Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel, 2011

Kriterium	Bewertung
Lage / Verortung	Räumlich ist in der westlich der Förde gelegenen Kieler Innenstadt zunächst auf die rd. 650 m lange, in Nord-Süd-Richtung verlaufende, traditionelle 1a-Lage Holstenstraße hinzuweisen, die in den letzten Jahren ein Schwerpunkt der Stadtentwicklung war (Umbau bzw. Belebung der Holstenbrücke / Kleine-Kiel-Kanal). Fortsetzung findet die 1a-Lage Holstenstraße im Holstentörn sowie den beiden Einkaufszentren Sophienhof (Eröffnung 1988 / Erweiterung / Umstrukturierung 2014) und Quer-Passage südlich jenseits der innerstädtischen Verkehrsachse Ziegelteich / Stresemannplatz. Städtebauliche Mischung aus gründerzeitlicher Bebauung sowie Nachkriegsbauten.
Angebotsstruktur	Attraktiver, für ein Oberzentrum angemessener, breit und tief gestaffelter Angebotsmix aus bundesweit agierenden Filialisten sowie ortsansässigen Einzelhändlern aus allen Bedarfsbereichen, schwerpunktmäßig Bekleidung / Schuhe / Sport. Mag-

Kriterium	Bewertung
	netbetriebe: Karstadt, Primark, P&C, C&A, H&M, TK Maxx, Kult, Modehaus Meislahn, Appelrath & Cüpper, New Yorker, Reno, Deichmann, Decathlon, Hugendubel, Saturn, dm Drogerie, Edeka, REWE etc. Demnächst Spielmax (im Umbau).
Wettbewerbsrelevanz Einzelhandel	Praktisch die gesamte Palette des bestehenden innerstädtischen Kurz- und Mittelfristangebotes und sämtlicher Be- und Vertriebsformen.
Verkehrliche Anbindung	Teilweise Fußgängerzone und außerhalb der Cityerschließung verkehrsberuhigte Bereiche. Hauptbahnhof / ZOB sowie diverse Stadtbushaltestellen. Größere Parkierungsmöglichkeiten im Sophienhof, Karstadt Sophienblatt, am ZOB, Europaplatz / Sparkassen-Arena, Fördeparkhaus, Querpassage etc. anzutreffen. Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit.

Quelle: GMA, eigene Bewertung 2021

## 1.2 Besonderes Stadtteilzentrum Holtenauer Straße

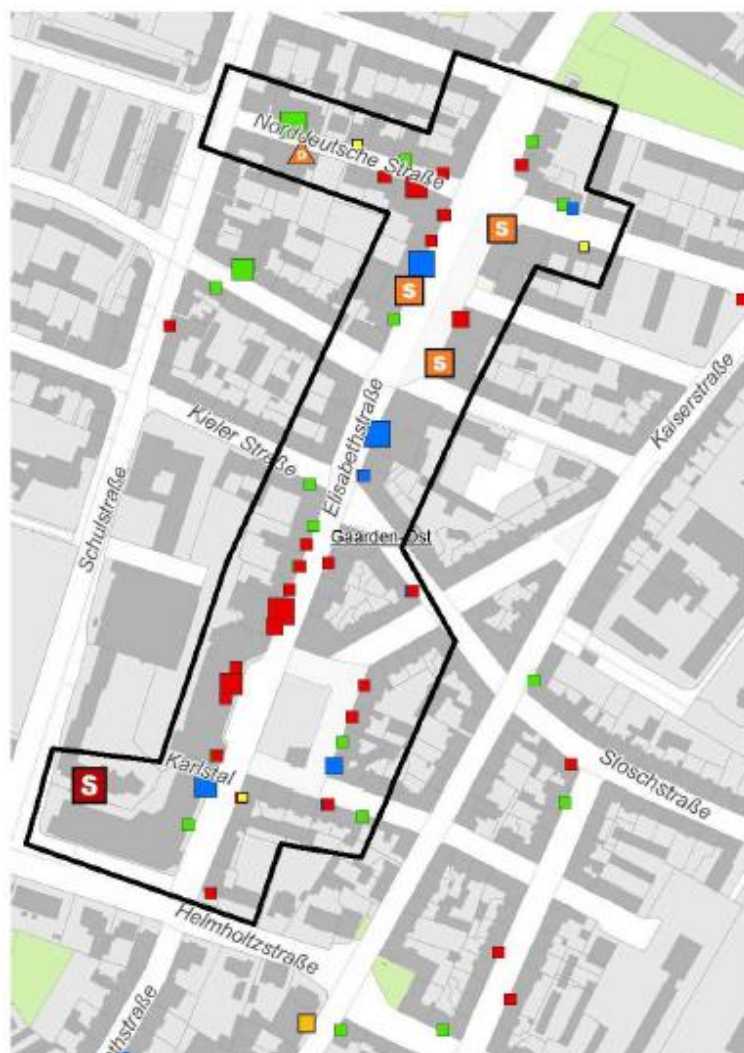


Quelle: Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel, 2011

Kriterium	Bewertung
Lage / Verortung	Das im Westen Kiels situierte besondere Stadtteilzentrum Holtenauer Straße erstreckt sich straßenbegleitend sehr weiträumig und bandförmig in Nord-Süd-Richtung auf über 1,2 km Länge entlang der Holtenauer Straße, wobei auch abzweigende Seitenstraßen (u.a. Knooper Weg) zu dem Zentrum zählen. Überwiegend gründerzeitliche Bebauung, aber auch Nachkriegsbauten.
Angebotsstruktur	Auf die übergreifende Quartiersversorgung ausgerichteter Handelsbesatz mit bundesweit agierenden Filialisten sowie alteingesessenen Einzelhändlern. Schwerpunkt ist der Kurz- und Mittelfristbedarf. Magnetbetriebe: REWE, Penny, Aldi (2x), dm Drogerie, Rossmann (2x), OGGI Fashion; ansonsten überwiegend kleinteiliger Geschäftsbesatz.
Wettbewerbsrelevanz Einzelhandel	Nur bedingte Wettbewerbsrelevanz in ausgewählten Kurz- und Mittelfristangeboten aufgrund der vergleichsweise größeren räumlichen Entfernung.
Verkehrliche Anbindung	Gute verkehrliche Erreichbarkeit. Diverse Stadtbushaltestellen. Straßenbegleitendes Parken und Kundenparkplätze.

Quelle: GMA, eigene Bewertung 2021

### 1.3 Stadtteilzentrum Gaarden-Ost

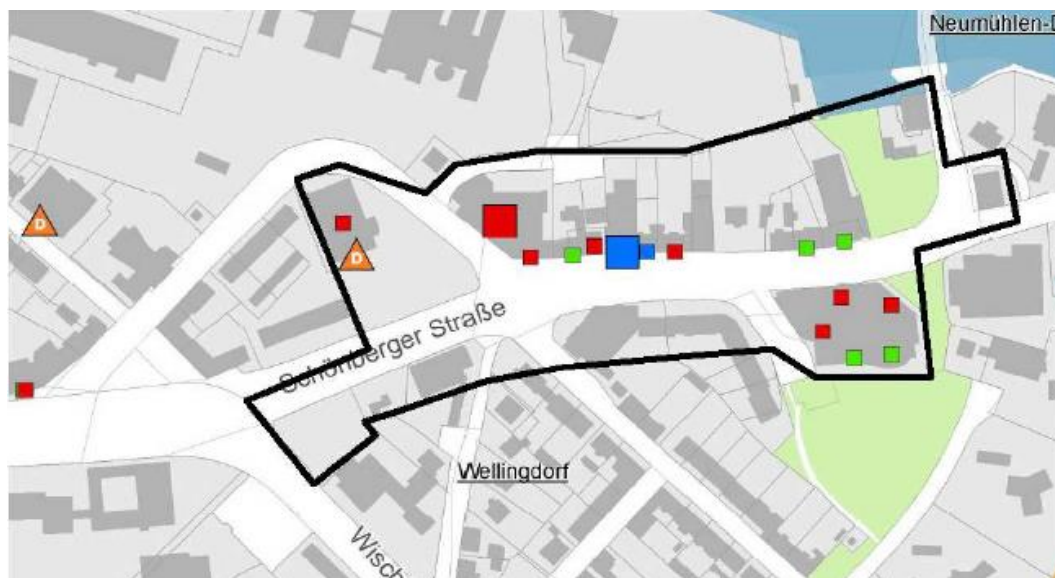


Quelle: Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel, 2011

Kriterium	Bewertung
Lage / Verortung	Das im Süden der Fördestadt situierte Stadtteilzentrum Gaarden-Ost erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung (rd. 500 m Distanz) entlang der Elisabethstraße, wobei mit dem Vinetaplatz und dem Alfred-Jonas-Platz zwei Einzelhandelsschwerpunkte zu erkennen sind. Städtebauliche Mischung aus gründerzeitlicher Bebauung sowie Nachkriegsbauten.
Angebotsstruktur	Auf die Quartiersversorgung ausgerichteter Handelsbesatz mit bundesweit agierenden Filialisten sowie weitgehend mit Migrationshintergrund ausgestatteten Gewerbetreibenden. Schwerpunkt ist der Kurzfristbedarf. Magnetbetriebe: REWE, Rossmann, Aldi, Kik, Sultan Markt, Firat Markt, Jenin Markt etc. Deutlicher trading-down-Effekt erkennbar.
Wettbewerbsrelevanz Einzelhandel	Gewisse Wettbewerbsrelevanz in ausgewählten Kurz- und Mittelfristangeboten aufgrund der vergleichsweise geringeren räumlichen Entfernung.
Verkehrliche Anbindung	Teilweise Fußgängerzone sowie verkehrsberuhigte Bereiche. Diverse Stadtbushaltestellen. Wenig größere Parkierungsmöglichkeiten (z.B. Parkhaus Gaarden) anzutreffen, ansonsten Parken am Straßenrand und Kundenparkplätze. Verkehrliche Erreichbarkeit MIV daher nicht sonderlich leistungsstark.

Quelle: GMA, eigene Bewertung 2021

#### 1.4 Stadtteilzentrum Wellingdorf

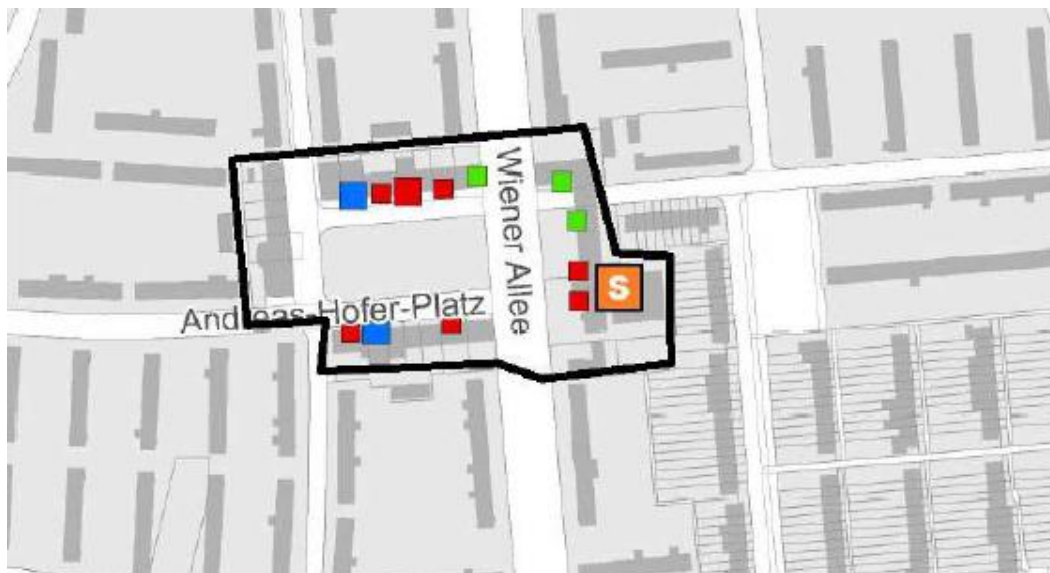


Quelle: Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel, 2011

Kriterium	Bewertung
Lage / Verortung	Das im Osten, östlich der Kieler Förde situierte Stadtteilzentrum Wellingdorf erstreckt sich südlich der Schwentine auf rd. 450 m in West-Ost-Richtung entlang der Schöneberger Straße.
Angebotsstruktur	Auf die Quartiersversorgung ausgerichteter Handelsbesatz mit bundesweit agierenden Filialisten sowie eingesessenen Einzelhändlern. Schwerpunkt ist der Kurzfristbedarf. Magnetbetriebe: Netto, Rossmann, Kik.
Wettbewerbsrelevanz Einzelhandel	Bestenfalls Wettbewerbsrelevanz in ausgewählten Kurz- und Mittelfristangeboten aufgrund der vergleichsweise geringeren Entfernung.
Verkehrliche Anbindung	Gute verkehrliche Erreichbarkeit. Stadtbushaltestelle. Straßenbegleitetes Parken sowie Kundenparkplätze.

Quelle: GMA, eigene Bewertung 2020

### 1.5 Nahversorgungszentrum Elmschenhagen-Nord

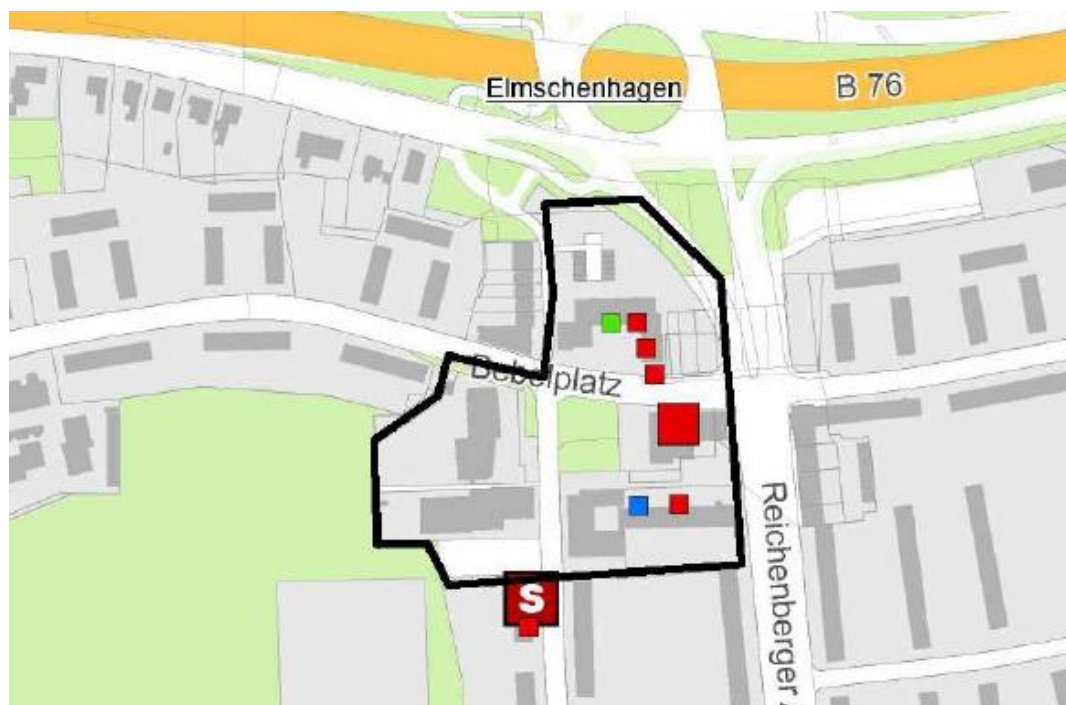


Quelle: Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel, 2011

Kriterium	Bewertung
Lage / Verortung	Das im Süden der Fördestadt situierte Nahversorgungszentrum Elmschenhagen-Nord, das inmitten geschlossener Zeilen-Wohnhausbebauung besteht, gruppiert sich um den Andreas-Hofer-Platz und die Wiener Allee.
Angebotsstruktur	Rein auf die absolute Nahversorgung ausgerichteter Einzelhandels- und Geschäftsbesatz, das eindeutig im ‚Schatten‘ des größeren / wichtigeren Nahversorgungszentrums Elmschenhagen-Süd steht und der vielfach an der Grenze der Rentabilität agieren dürfte. Erkennbar ist, dass Gastronomie und einzelhandelsnahe Dienstleistungen auf dem Vormarsch sind. Ladenflächen stehen leer. Frequenzbringer ist der auf dem Andreas-Hofer-Platz abgehaltene Wochenmarkt. Keine Synergieeffekte der beiden Nahversorgungszentren untereinander durch die trennende Wirkung der B 76 / Preetzer Chaussee. Im aktuellen Entwurf für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Kiel 2020 stellt Elmschenhagen-Nord deshalb keinen zentralen Versorgungsbereich mehr dar.
Wettbewerbsrelevanz Einzelhandel	Nur kleinflächige Angebote vorhanden.
Verkehrliche Anbindung	Gute verkehrliche Erreichbarkeit. Wochenmarkt stellt außerhalb der Wochenmarktzeiten einen Parkplatz dar. Straßenbegleitetes Parken sowie Kundenparkplätze. Stadtbushaltestelle.

Quelle: GMA, eigene Bewertung 2021

## 1.6 Nahversorgungszentrum Elmschenhagen-Süd

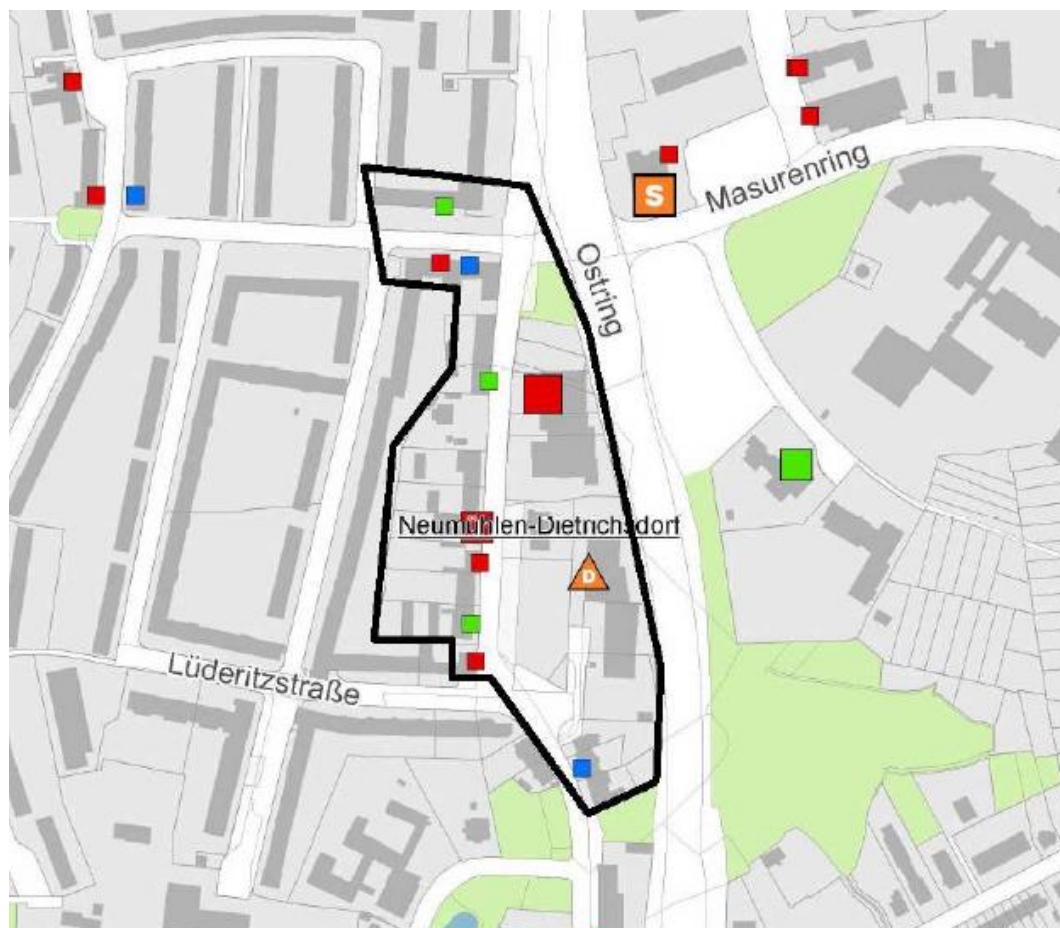


Quelle: Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel, 2011

Kriterium	Bewertung
Lage / Verortung	Das im Süden Kiels situierte Nahversorgungszentrum Elmschenhagen-Süd gruppiert sich um den Bebelplatz sowie die Reichenberger Allee und stellt im Umfeld von Wohnhauszeilen das dominierende der beiden Elmschenhagener Nahversorgungszentren dar.
Angebotsstruktur	Auf die Nahversorgung ausgerichteter Einzelhandels- und Geschäftsbesatz, das eindeutig der dominierende Nahversorgungsschwerpunkt im Elmschenhagen ist. Magnetbetriebe: REWE, Rossmann. Aber keine Synergieeffekte der beiden Nahversorgungszentren untereinander durch die trennende Wirkung der B 76 / Preetzer Chaussee.
Wettbewerbsrelevanz Einzelhandel	Wettbewerbsrelevanz im Kurzfristbedarf und vor dem Hintergrund der geringen räumlichen Distanz zum Ostseepark.
Verkehrliche Anbindung	Gute verkehrliche Erreichbarkeit. Straßenbegleitetes Parken sowie Kundenparkplätze. Stadtbushaltestelle.

Quelle: GMA, eigene Bewertung 2021

### 1.7 Nahversorgungszentrum Neumühlen-Dietrichsdorf

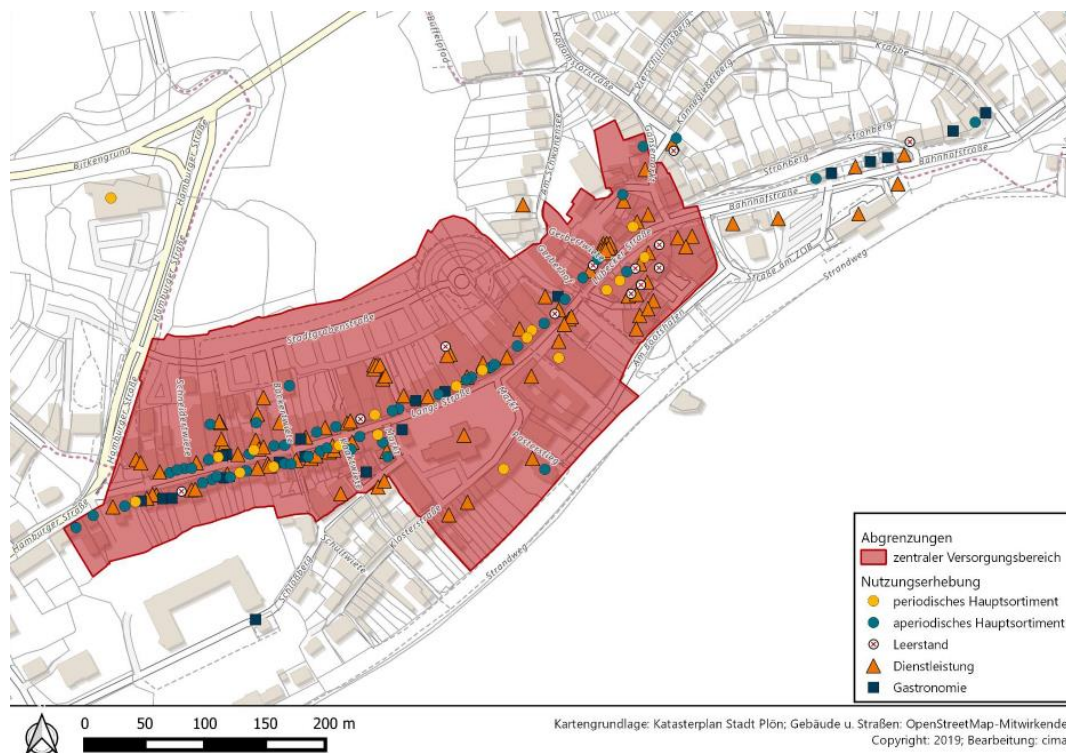


Quelle: Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel, 2011

Kriterium	Bewertung
Lage / Verortung	Das im Osten Kiels situierte Nahversorgungszentrum Neumühlen-Dietrichsdorf liegt am Ostring und dem Langer Rehm und stellt einen historisch gewachsenen Einzelhandelsbereich entlang der Straße Langer Rehm dar, der um moderne Nahversorgungseinrichtungen ergänzt wurde.
Angebotsstruktur	Rein auf die Nahversorgung ausgerichteter Einzelhandels- und Geschäftsbesatz, der eindeutig eines der stärkeren Kieler Nahversorgungszentren darstellt. Magnetbetriebe: REWE, Aldi, Rossmann.
Wettbewerbsrelevanz Einzelhandel	Nur bedingte Wettbewerbsrelevanz in ausgewählten Kurzfristangeboten und aufgrund der vergleichsweise größeren räumlichen Entfernung.
Verkehrliche Anbindung	Gute verkehrliche Erreichbarkeit. Diverse Stadtbushaltestellen. Straßenbegleitendes Parken und Kundenparkplätze.

Quelle: GMA, eigene Bewertung 2021

## 1.8 Innenstadt Plön



Einzelhandelskonzept für die Stadt Plön, 2020

Kriterium	Bewertung
Lage / Verortung	Der Einzelhandelsbesatz in der südöstlich des Schwentiner Ostseeparks in landschaftlich reizvoller Lage an den Plöner Seen situierten Plöner Innenstadt erstreckt sich im historischen und zumeist kleinteiligen Stadtzentrum entlang der auf rd. 600 m Länge in West-Ost-Richtung verlaufenden Lange Straße (nebst angrenzender Seitenstraßen). Besonderheit ist das über der Stadt auf dem Schloßberg thronende Schloss.
Angebotsstruktur	Entsprechend der zugewiesenen Versorgungsfunktion (Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums) verfügt die Plöner Innenstadt über einen durch vielfältigen Angebotsmix aus bundesweit agierenden Filialisten sowie ortsansässigen Einzelhändlern. Schwerpunkte sind dabei die Segmente Kurz- und Mittelfristbedarf. Magnetbetriebe: REWE, Takko, Kik, Ernsting's family, Schuh Eggers, Schuh Armbruster, Rossmann etc.
Wettbewerbsrelevanz Einzelhandel	Gewisse Wettbewerbsrelevanz in ausgewählten Kurz- und Mittelfristangeboten, allerdings schon in vergleichsweise größerer räumlicher Entfernung.
Verkehrliche Anbindung	Gute verkehrliche Erreichbarkeit. Diverse Bushaltestellen. Parkplatz Stadtgrabenstraße, straßenbegleitendes Parken und Kundenparkplätze.

Quelle: GMA, eigene Bewertung 2021

## 1.9 Stadtzentrum Preetz

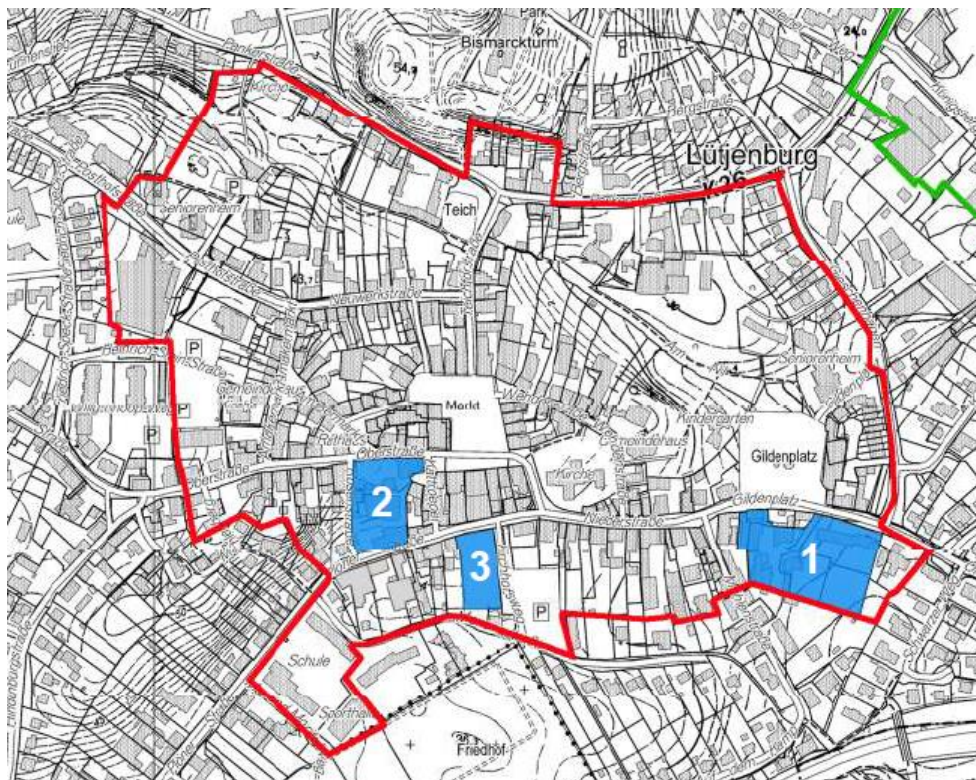


© GMA, OpenStreetMap-Mitwirkende 2020

Kriterium	Bewertung
Lage / Verortung	Der Geschäftsbesatz des südöstlich des Schwentintaler Ostseepark gelegenen Stadtzentrums von Preetz erstreckt sich im historischer und zumeist kleinteiliger Bebauung entlang des auf rd. 300 m Länge in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Markt bzw. der Kirchenstraße.
Angebotsstruktur	Entsprechend der unterzentralen Versorgungsfunktion verfügt die Preetzer Innenstadt über eine durchaus leistungsfähige Mischung aus bundesweit agierenden Filialisten sowie ortsansässigen Einzelhändlern. Schwerpunkt ist dabei der Kurzfristedarf, ergänzt um mittelfristige Angebote. Magnetbetriebe: REWE, Netto, Kik, Modehaus Mews, Schuh Geschewsky, Sporthaus Gehrmann, Zweirad Schiebel, Rossmann etc.
Wettbewerbsrelevanz Einzelhandel	Durch die beträchtliche räumliche Entfernung bestenfalls nur rudimentäre Wettbewerbsrelevanz.
Verkehrliche Anbindung	Gute verkehrliche Erreichbarkeit. Diverse Bushaltestellen. Parkplatz Garnkorb, straßenbegleitendes Parken und Kundenparkplätze.

Quelle: GMA, eigene Bewertung 2021

### 1.10 Innenstadt von Lütjenburg

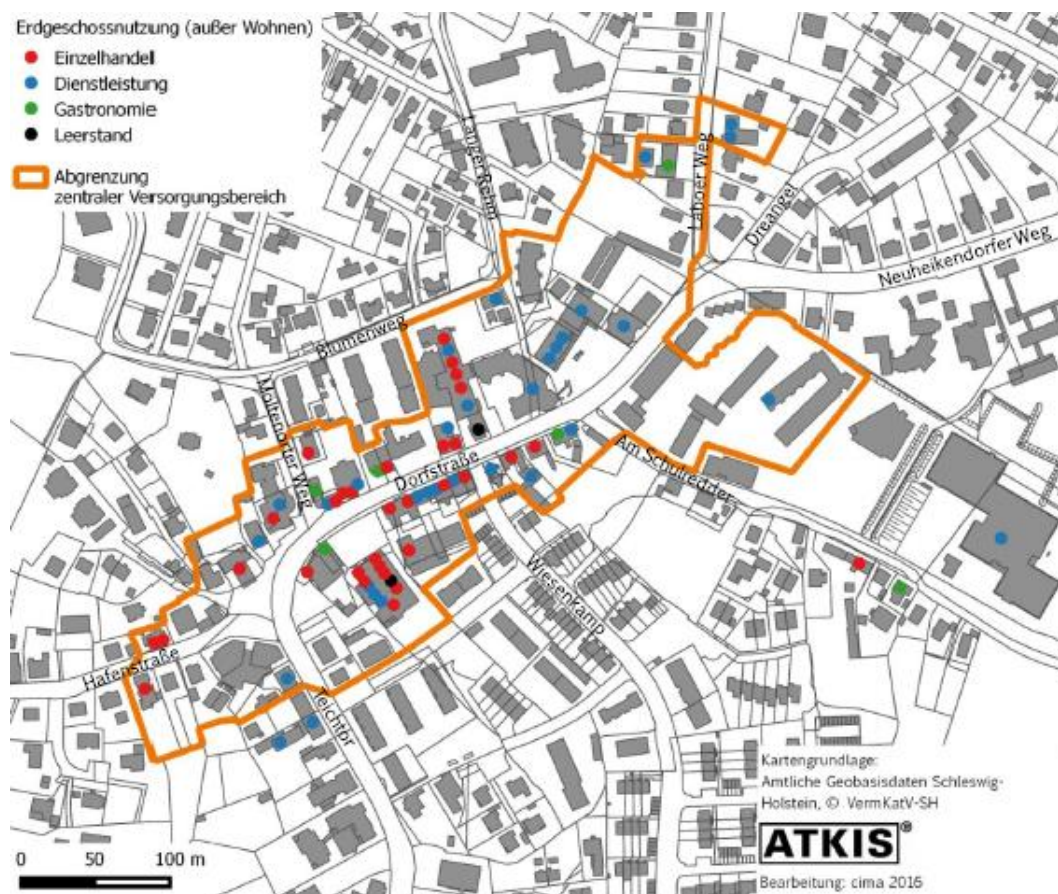


Einzelhandelsgutachten für die Stadt Lütjenburg, 2009

Kriterium	Bewertung
Lage / Verortung	Der Einzelhandelsbesatz in der östlich des Schwentinentaler Ostseeparks bereits in einiger Distanz situierten Innenstadt konzentriert sich im Wesentlichen auf den historischen Markt und angrenzender Seitenstraßen (Gildenplatz / Oldenburger Straße).
Angebotsstruktur	Entsprechend der unterzentralen Versorgungsfunktion verfügt die Innenstadt von Lütjenburg über einen durchaus leistungsfähigen Angebotsmix, der primär durch ortsansässige Einzelhändler, aber auch von bundesweit agierenden Filialisten geprägt wird. Schwerpunkt ist dabei der Kurzfristbedarf, ergänzt um mittelfristige Angebote. Magnetbetriebe: REWE, Rossmann etc.
Wettbewerbsrelevanz Einzelhandel	Nur bedingte Wettbewerbsrelevanz in ausgewählten Kurz- und Mittelfristangeboten, da schon in vergleichsweise beträchtlicher räumlicher Entfernung.
Verkehrliche Anbindung	Gute verkehrliche Erreichbarkeit. Diverse Bushaltestellen. Parkplatz ZOB / Gildenplatz, straßenbegleitendes Parken und Kundenparkplätze.

Quelle: GMA, eigene Bewertung 2021

### 1.11 Ortsmitte Heikendorf

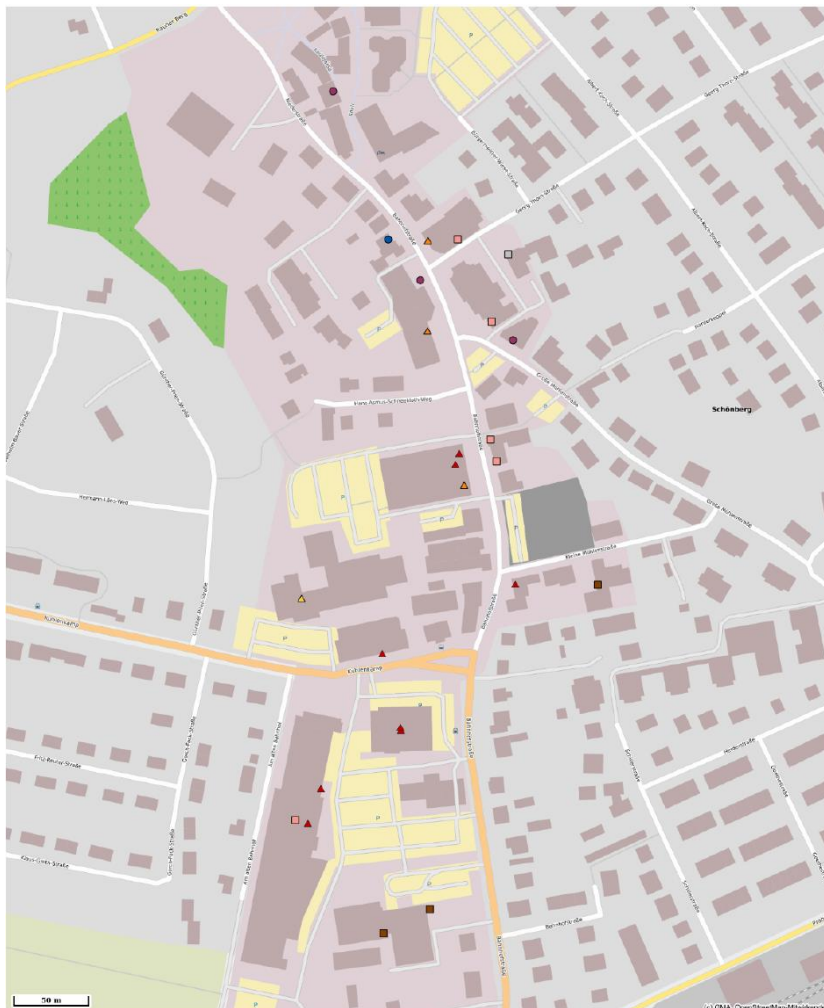


Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Heikendorf, 2017

Kriterium	Bewertung
Lage / Verortung	Das in einiger Entfernung nördlich Kiels situierte Heikendorf (Stadttrandkern 1. Ordnung) verfügt in Altheikendorf entlang der in Nordost-Südwest-Richtung verlaufenden Dorfstraße (nebst angrenzender Seitenstraßen) über ein Zentrum mit praktisch ausschließlich lokaler Versorgungsbedeutung.
Angebotsstruktur	Auf die Nahversorgung fokussierter Einzelhandels- und Geschäftsbesatz, der durch kleinteilige Angebote im Mittelfristbedarf ergänzt wird. Magnetbetriebe: REWE, Rossmann, Zweirad Barg.
Wettbewerbsrelevanz Einzelhandel	Nur bedingte Wettbewerbsrelevanz bei Kurzfristangeboten, da schon in vergleichsweise größerer räumlicher Entfernung.
Verkehrliche Anbindung	Gute verkehrliche Erreichbarkeit. Bushaltestellen. Parkplatz Schulredder / Wiesenkamp, straßenbegleitendes Parken und Kundenparkplätze.

Quelle: GMA, eigene Bewertung 2021

## 1.12 Innenstadt von Schönberg / Holstein



© GMA, OpenStreetMap-Mitwirkende 2020

Kriterium	Bewertung
Lage / Verortung	Das in nennenswerter Entfernung nördlich Kiels situierte Schönberg /Holstein verfügt über ein sich auf über 850 m relativ weiträumig vom Markt bis zum Kühlenkamp in Nord-Süd-Richtung erstreckendes Zentrum, das um den historischen Markt seine eigentliche Versorgungsfunktion verloren hat und mit dem Bereich Bahnhofstraße / Kühlenkamp über einen südlichen Verdichtungsbereich verfügt. Zu bemerken ist allerdings, dass der Geschäftsbesatz nicht zusammen hängend, sondern eher räumlich dispers verortet ist.
Angebotsstruktur	Entsprechend der unterzentralen Versorgungsfunktion verfügt die Schönberger Innenstadt über eine leistungsfähige, vor allem auch den Tourismus ansprechenden Besatz ortsansässiger Einzelhändler sowie bundesweiter Filialisten. Schwerpunkt sind dabei der Kurz- sowie Mittelfristbedarf. Magnetbetriebe: Kaufhaus Stolz, Aldi, Edeka, Rossmann, Kik, Modehaus Lindau, Schuhe Geschewsky etc.
Wettbewerbsrelevanz Einzelhandel	Durch die beträchtliche räumliche Entfernung zu vernachlässigende Wettbewerbsrelevanz.
Verkehrliche Anbindung	Gute verkehrliche Erreichbarkeit. Bushaltestellen. Parkplatz Albert-Koch-Straße, straßenbegleitendes Parken und Kundenparkplätze.

Quelle: GMA, eigene Bewertung 2021

### 1.13 Kernbereich Selent



© GMA, OpenStreetMap-Mitwirkende 2020

Kriterium	Bewertung
Lage / Verortung	Der ländliche Zentralort Selent befindet sich ebenfalls in einiger Entfernung nord-östlich von Schwentidental über verfügt über kein unmittelbar zu erkennendes räumliches Zentrum. Eine gewisse einzelhändlerische Verdichtung ist entlang der B 202 (Kieler Straße / Lütjenburger Straße) vorhanden.
Angebotsstruktur	Rein auf die absolute Nahversorgung ausgerichteter Einzelhandels- und Geschäftsbesatz. Magnetbetriebe: Edeka, Aldi. Bis auf die beiden Lebensmittelspezialisten nur noch kleinflächige Angebote - zumeist im Kurzfristbedarf - vorhanden.
Wettbewerbsrelevanz Einzelhandel	Durch die nennenswerte räumliche Entfernung sowie die Fokussierung auf Kurzfristbedarfssortimente praktisch keine Wettbewerbsrelevanz.
Verkehrliche Anbindung	Gute verkehrliche Erreichbarkeit. Parkplatz ZOB, straßenbegleitetes Parken sowie Kundenparkplätze. Bushaltestelle.

Quelle: GMA, eigene Bewertung 2021