

**Niederschrift Nr. 38**  
**über die öffentliche Sitzung des Ausschusses**  
**für Bauwesen**  
**der Stadt Schwentental**  
**am Montag, dem 04.04.2011,**  
**im Rathaus, Großer Bürgersaal**

---

Beginn: 18:35 Uhr

Ende: 21.00 Uhr

Die gemeinsame Sitzung wird nach Absprache der Ausschussvorsitzenden durch Herrn Dr. Scholtis geleitet.

Der Vorsitzende des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen, Herr Dr. Scholtis, begrüßt die anwesenden Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen, des Ausschusses für Bauwesen der Stadt Schwentental, Herrn Dr. Voß, Herrn Gustafsson, die Vertreter des Kreises Plön, die Vertreter des Seniorenbeirates, Herrn Kuhl von den Kieler Nachrichten sowie die anwesenden Zuhörer.

Frau Dr. Wiegner vom Kreis Plön stellt sich und die anwesenden Vertreter des Kreises Plön, Herrn Schäfer, Herrn Lasse und Herrn Baden vor.

**Zu TOP 3** findet eine gemeinsame Sitzung mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen statt. Zu diesem TOP sind Herr Rechtsanwalt Dr. Voß von der Kanzlei Lenz und Johlen, Herr Gustafsson vom Büro BulwienGesa AG sowie Vertreter des Kreises Plön eingeladen.

Herr Steenbock eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Bauwesen und stellt fest, dass die Einladung vom 24.03.2011 form- und fristgerecht zugegangen ist.

**Anwesend sind:**

1. Herr Steenbock, Herbert (Vorsitzender)
2. Herr Janz, Uwe
3. Herr Köhler, Peter
4. Frau Lange-Hitzbleck, Angelika für Herrn Pöpelt, Herbert
5. Herr Dr. Scholtis, Norbert
6. Herr Brandt, Hans
7. Herr Gradert, Gunnar bis 19.40 Uhr (TOP 3), ab 19.40 Uhr (TOP 3) Herr Kirschstein, Wilhelm
8. Herr Sindt, Volker für Herrn Krützfeldt, Gerd
9. Herr Slomian, Gerhard

**Anwesend, aber nicht stimmberechtigt:**

1. Frau Bgm. Leyk, Susanne
2. Frau Finkeldey, Petra (Protokollführerin)
3. Frau Böttcher, Anja

4. Frau Conrad, Sabine
5. Frau Busch-Laurinck, Maria
6. Frau Vogt, Monika
7. Herr Delle, Carsten
8. Herr Dieckmann, Gerd
9. Herr Meißner, Christian
10. Herr Harting, Joachim
11. Herr Stenzel, Joachim
12. Herr Martens, Rainer
13. Herr Bartscher, Uwe
14. Herr Dr. Voß von der Kanzlei Lenz und Johlen
15. Herr Gustafsson von BulwienGesa
16. Frau Dr. Wiegner vom Kreis Plön
17. Herr Schäfer vom Kreis Plön
18. Herr Lasse vom Kreis Plön
19. Herr Baden vom Kreis Plön
20. Herr Kuhl von den Kieler Nachrichten

Ebenfalls anwesend: Herr Pelikan, Norbert , Herr Kluß, Manfred (Seniorenbeirat) und 12 Zuhörer.

**Unentschuldigt fehlten: /**

Herr Steenbock stellt fest, dass zu Beginn der Sitzung 9 Ausschussmitglieder anwesend sind. Damit ist der Ausschuss beschlussfähig.

Zur Tagesordnung werden keine Änderungen beantragt, so dass wie folgt verfahren werden soll:

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil:**

1. Einwohnerfragestunde
2. Niederschriften über die 2 Sitzungen des Ausschusses für Bauwesen vom 15.03.2011
3. Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B –Planes Nr. 57 „Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße“ (048/2011)
4. Mitteilungen und Anfragen

**TOP 1: Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen aus der Zuhörerschaft gestellt.

**TOP 2:** Niederschriften über die 2 Sitzungen des Ausschusses für Bauwesen vom 15.03.2011

Die Niederschriften über die 2 Sitzungen des Ausschusses für Bauwesen der Stadt Schwentental vom 15.03.2011 werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

**TOP 3:** Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B –Planes Nr. 57 „Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße“ (048/2011)

Herr Dr. Scholtis zitiert zu diesem Tagesordnungspunkt den Beschluss des Ausschusses für Bauwesen und des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen vom 15.03.2011 und erläutert insofern die Anwesenheit des Kreises Plön in dieser Sitzung.

Frau Bürgermeisterin Leyk teilt mit, dass für das Grundstück Gutenbergstraße 1-9 (Altstandort Bauhaus) die Baugenehmigung für den Neubau eines Hochregallagers sowie Nutzungsänderung Baumarkt zum Möbelmarkt durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön erteilt wurde.

Des Weiteren wurde der im April 2010 eingegangene Bauantrag für den Umbau und die Sanierung des Baltic-Centers durch die Bauaufsichtsbehörde positiv beschieden. Herr Dr. Scholtis kritisiert daraufhin, dass im Hinblick auf die Beratung über den Erlass einer Veränderungssperre über die Erteilung der Baugenehmigungen nicht vorher informiert wurde.

Herr Baden gibt eine kurze Erklärung dazu ab, auf welcher rechtlichen Grundlage die Bauvorhaben genehmigt wurden, und warum die Erteilung der Baugenehmigungen zeitnah nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes erfolgen musste.

Herr Dr. Scholtis betont noch einmal, dass es den Ausschussmitgliedern nicht bekannt war, dass seitens des Kreises die Tendenz bestand, für Bauhaus und das Baltic-Center Baugenehmigungen zu erteilen. Frau Leyk weist allerdings auf die diesbezüglichen Aussagen von Herrn Dr. Voss am 15.03.11 hin.

Herr Schäfer vom Kreisplanungsamt teilt zur Veränderungssperre folgendes mit: Die Veränderungssperre wurde aufgrund des Mangels an Konkretisierung durch das Oberverwaltungsgericht für unwirksam erklärt. Die materielle Grundlage für den Erlass einer Veränderungssperre ist, dass die Planung rechtmäßig umsetzbar sein muss. Herr Schäfer sieht in dem vorliegenden B-Planentwurf den zentralen Versorgungsbereich als funktionsloses Planelement, weil gemäß Rechtsprechung neue zentrale Lagen nicht konzipiert werden sollen. Hierdurch würde der gesamte Plan leiden.

Des Weiteren – so Herr Schäfer – fehlt es gemäß einer schriftlichen Mitteilung durch die Landesplanung an der Genehmigungsaussicht bei der Flächennutzungsplanung. Sofern der F-Plan nicht genehmigungsfähig ist, kann auch der B-Plan nicht umgesetzt werden, so dass die Grundlage für eine Veränderungssperre fehlen würde.

Nach Auffassung von Herrn Schäfer nimmt der B-Planentwurf keine Mängel und Defizite auf noch formuliert er ein Ziel, welches realistisch umsetzbar ist. Ein Entwicklungsziel ist eigentlich nicht erreichbar, weil es sich räumlich und rechtlich nicht verwirklichen lässt. Damit wäre auch eine erneute Veränderungssperre gegebenenfalls nicht wirksam. Dem B-Planentwurf könnte ein nicht funktionierendes Grundkonzept unterstellt werden.

Herr Schäfer sieht noch einen sehr starken konzeptionell und planerischen Entwicklungsbedarf. Er empfiehlt der Stadt Schwentimental, das B-Plankonzept grundsätzlich zu überarbeiten und eine konzeptionelle Grundsatzentscheidung zu fällen, welches das Planungsziel sein soll.

Herr Schäfer führt aus, dass es in einem gerichtlichen Streitfall dazu kommen könnte, dass der B-Plan rechtlich nicht umsetzbar ist, so dass eine Veränderungssperre ihre Grundlage verlieren würde.

Herr Dr. Scholtis führt aus, dass zu den Ausführungen von Herrn Schäfer auf jeden Fall der Planer der Stadt Schwentimental gehört werden muss.

Zu den Ausführungen des Herrn Schäfer nimmt Herr Dr. Voß wie folgt Stellung:

Er teilt mit, dass sowohl die Verwaltung als auch er selber sich mit dem Kreis Plön ausgetauscht hat und durchaus eine Möglichkeit der Annäherung sieht. Zu der Thematik „Zentraler Versorgungsbereich“ führt er aus, dass der zentrale Versorgungsbereich nicht im B-Plan festgesetzt wird, sondern die Stadt einen neuen zentralen Versorgungsbereich schaffen möchte. Herr Dr. Voß schließt sich der rechtlichen Auffassung des Herrn Schäfer nicht an und teilt mit, dass gemäß Rechtsprechung ein zentraler Versorgungsbereich durchaus weiter entwickelt oder geschaffen werden kann.

Der Stadt Schwentimental steht es im Rahmen der Planungshoheit zu, einen zentralen Versorgungsbereich zu schaffen. Es muss jedoch realistisch und gut begründbar sein.

Herr Dr. Voß teilt die Meinung, dass eine Veränderungssperre nicht auf Planbereiche gelegt werden kann, die nicht umsetzbar sind. Er hält jedoch die Planung der Stadt Schwentimental für umsetzbar und genehmigungsfähig. Eine Planaufstellung ist ein Prozess in dem Abwägungen stattfinden, so dass es mit großer Wahrscheinlichkeit zu keiner 1 : 1 Übernahme der Planung kommen wird.

Die konzeptionellen Bedenken werden durch Herrn Dr. Voß nicht geteilt. Die Defizite des Ostseeparks werden nach seiner Auffassung aufgezeigt. Weiterhin liegt die Art der Nutzung und ein bestehendes Einzelhandelskonzept vor.

Des Weiteren sieht er auch keinen Konflikt wegen der unterschiedlichen Nutzungen und hält die Abstufung der jeweiligen Gebiete für in Ordnung.

Zusammenfassend sieht Herr Dr. Voß ein funktionierendes Grundkonzept und hält somit eine Grundlage für eine Veränderungssperre als gegeben. Die Stadt Schwentimental befindet sich in der Planaufstellung. Es muss zwar noch Absprachen geben, aber eine Veränderungssperre in dem jetzigen Stadium ist durchaus üblich.

Herr Gustafsson weist noch einmal auf die Ausgangslage hin, dass es nach der Fusion keine Bereiche gab, die die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt haben, und dass es in Schwentimental derzeit kein Zentrum gibt.

Es gibt auch keine Möglichkeit, ein vorhandenes Zentrum auszubauen. Der zentrale Versorgungsbereich ist eine Zielvorstellung, welche zu entwickeln ist. Ob dieses gelingt, wird man erst nach Jahren erkennen können. Zentrenrelevante Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sollen aus diesem Grunde ausgeschlossen werden.

Herr Gustafsson führt aus, dass es Gang und Gebe ist, zentrale Versorgungsbereiche zu entwickeln, wenn sie nicht vorhanden sind.

Herr Dr. Scholtis betont noch einmal, dass die Veränderungssperre ein Plansicherungsinstrument ist und gerade zu Beginn der Planung genutzt werden kann, um die Realisierung der Planung nicht zu gefährden. Die Planungshoheit der Stadt kann nicht durch eine unterschiedliche Auffassung zur Zweckmäßigkeit der Planung eingeschränkt werden. Dieses wäre nur bei Gefährdung der Rechtssicherheit möglich.

Herr Sindt teilt mit, dass er sowohl von den zwei Baugenehmigungen als auch von der Stellungnahme der Landesplanung überrascht ist. Herr Schäfer zitiert aus dem Schreiben der Landesplanung, dass die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ausscheidet. Herr Schäfer begründet dieses mit der zu hohen Zahl der Verkaufsfläche und dem Konflikt mit dem Landesentwicklungsplan.

Herr Schäfer gibt zu bedenken, dass man einen zentralen Versorgungsbereich nicht zwingend festlegen muss, sondern dass man die Ziele, die man mit dem zentralen Versorgungsbereich verfolgt auch anders entwickeln kann und man sich gegebenenfalls von dem Begriff trennen sollte. Herr Schäfer gibt noch einmal zu bedenken, dass als Grundlage für die Veränderungssperre eine rechtmäßige Planung stehen muss, d.h., die Umsetzung der Planung muss von Anfang an gegeben sein. Diese rechtmäßige Umsetzbarkeit wird von Herrn Schäfer angezweifelt.

Frau Busch-Laurinck richtet die Frage an Herrn Dr. Voß, ob auch er die fehlende Genehmigungsaussicht sieht.

Herr Dr. Voß führt hierzu aus, dass die Landesplanung keinen Einfluss auf den Erlass einer Veränderungssperre hat. Der Kreis sagt nur, dass die Planung sehr kritisch gesehen wird. Dass im Ostseepark ein Überangebot an Einzelhandel existiert ist - so Herr Dr. Voß - bekannt. Dieses ist jedoch im Laufe der Jahre so gewachsen.

Das Zentralitäts- und Integritätsgebot muss aufgrund dieser Tatsache anders beurteilt werden. Gemäß den Ausführungen des Einzelhandelsgutachtens wird das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt. Auch sieht Herr Dr. Voß das Kongruenzgebot als nicht verletzt, dieses wäre nur bei sehr streng angewandter Landesplanung gegeben.

Da sich im Ostseepark aber keine gewöhnliche Situation ergibt, muss mit dieser besonderen Situation so Herr Dr. Voß auch anders umgegangen werden.

Herr Dr. Scholtis betont, dass im Laufe der Jahre in den „wild gewachsenen“ Ostseepark eine Ordnung hineinkommen soll, die auch im Sinne und im Wohl der Nachbargemeinden ist.

Herr Schäfer teilt mit, dass die Landesplanung die Überplanung des Ostseeparks auch grundsätzlich befürwortet, meint jedoch, dass eine weitere Steigerung und Ausweitung nicht gebilligt werden wird.

Diese Bedenken könne man nicht so ohne weiteres beiseiteschieben.

Frau Dr. Wiegner teilt mit, dass seitens des Kreises Plön zum jetzigen Zeitpunkt nicht empfohlen wird, eine neue Veränderungssperre zu erlassen. Aufgrund des vorliegenden Urteiles des Oberverwaltungsgerichtes wird dieses als zu risikoreich angesehen, und es gäbe des Weiteren kein aktuelles Sicherheitsbedürfnis.

Herr Bartscher stellt die Frage an den Kreis, warum vor dem Erlass einer Veränderungssperre gewarnt wird, wenn selbst für den Kreis die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes überraschend kam. Da die Planung nun weiter fortgeschritten ist, ist die mangelnde Konkretisierung jetzt nachgeholt. Der Mangel ist also geheilt, so dass für ihn die Frage entsteht, warum für den Erlass einer Veränderungssperre trotzdem keine ausreichende rechtliche Grundlage vorhanden sein soll.

Frau Dr. Wiegner antwortet daraufhin, dass die Konkretisierung der Planung zwar jetzt da ist, dass die Planung jedoch auch rechtssicher verwirklicht werden muss.

Herr Baden stellt fest, dass der Kreis auf Seiten der Stadt Schwentimental ist, dass der Kreis jedoch auch dafür da ist, Probleme zu sehen und die Stadt zu beraten.

Herr Dr. Scholtis führt aus, dass die Veränderungssperre ein Plansicherungsinstrument ist und nicht dafür dient, einzelne Vorhaben zu verhindern. Sie muss in Vorausschau für die theoretischen Fälle erlassen werden, dass Bauvorhaben beantragt werden, die nicht plankonform sind bzw. geeignet sind, die Planung zu gefährden.

Herr Baden gibt zu bedenken, dass bei Hinauszögerung der Veränderungssperre auch ein Zeitgewinn da wäre, und man einen zeitlichen Abstand zur alten Veränderungssperre schaffen würde.

Herr Meißner richtet die Frage an Herrn Baden, wie die Planung ohne eine Veränderungssperre gesichert werden soll.

Herr Baden empfiehlt daraufhin, möglichst schnell ein Konsens mit der Landesplanung herzustellen, damit das Konzept Aussicht auf Erfolg hat. Auf die Frage, inwieweit die unwirksame Veränderungssperre auf eine neue Veränderungssperre angerechnet wird, teilt Herr Dr. Voß mit, dass es keine anrechenbare Fristen für Bauherren gibt, die zum Zeitpunkt der Veränderungssperre keine Anträge gestellt haben.

Herr Bartscher führt aus, dass es bei der Veränderungssperre zwei Risiken gibt, die gegeneinander abgewogen werden müssen. Das erste Risiko besteht darin, dass bei erneutem Erlass einer Veränderungssperre auch diese gerichtlich angegriffen wird. Das zweite Risiko wäre, dass laufende Anträge evtl. die Planung vereiteln können, wenn zum jetzigen Zeitpunkt keine Veränderungssperre erlassen wird.

Aufgrund der gesetzlichen Frist für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens verbleibt nach Eingang des Antrages noch Zeit, so dass das Risiko, keine Veränderungssperre zu erlassen, als geringer einzustufen ist. Diese Auffassung wird auch durch den Kreis Plön geteilt.

Frau Bürgermeisterin Leyk teilt daraufhin mit, dass verwaltungsseitig weiterhin empfohlen wird, eine Veränderungssperre zu erlassen. Die Beteiligung der Umlandgemeinden war von Anfang an gegeben. Eine abschließende Stellungnahme der Landeshauptstadt Kiel liegt noch nicht vor. Mit der Stellungnahme der Landesplanung wird versucht, im Rahmen der Abwägung umzugehen. Ein Konsens mit Kiel wird jedoch als kritisch angesehen. Zumindest wird es nicht kurzfristig machbar sein, von der Landeshauptstadt Kiel ein Einverständnis für die Planung einzuholen.

Die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen sowie des Ausschusses für Bauwesen der Stadt Schwentinental wird für 15 Minuten unterbrochen. Die Vertreter des Kreises Plön werden verabschiedet.

Pause von 20.15 Uhr bis 20.30 Uhr

Die Sitzung wird durch Herrn Dr. Scholtis wiedereröffnet.

Herr Sindt fragt, ob die Raumordnungsplanung gegenüber der Bauleitplanung einprä hat.

Herr Dr. Voß teilt mit, dass die Raumordnung zwingend zu berücksichtigen ist. Die Gemeinde hat die Planung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Damit ist die Planungshoheit ausgeschlossen.

Zunächst ist jedoch genau zu definieren, was Ziele sind. Die Ziele der Raumordnung sind verbindlich. Grundsätze der Raumordnung sind jedoch abwägbare Vorgaben.

Herr Dr. Voß teilt mit, dass das Zentralitätsgebot und das Kongruenzgebot auf jeden Fall Ziele der Raumordnung sind, gibt jedoch zu bedenken, dass das Oberverwaltungsgericht im Falle des FOC Neumünster zwei Ziele der Raumordnung gekippt hat und dass es in der Raumordnung durchaus Zielabweichungsverfahren gibt.

Er betont jedoch noch einmal, dass Schwentinental ein besonderer Ausnahmefall ist, dass es jedoch möglich ist, dass das Zentralitätsgebot und das Kongruenzgebot als Ziele der Raumordnung gegen die Planung stehen könnten, und dieses ggf. gerichtlich geklärt werden müsste.

Dabei könnte unter Umständen eine Kompromisslösung mit der Landesplanung herauskommen.

Die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen sowie des Ausschusses für Bauwesen der Stadt Schwentental wird für Beratungen um 20:40 Uhr unterbrochen.

Die Öffentlichkeit wird ausgeschlossen.

Die öffentliche Sitzung wird nach 7 Minuten Unterbrechung um 20:47 Uhr wiederhergestellt.

**TOP 3:** Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B –Planes Nr. 57 „Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße“ (048/2011)

**Beschluss:**

1. Die Planungen zum B-Plan 57 sind auch unter Berücksichtigung der heutigen Erkenntnisse fortzusetzen und zügig voranzubringen.
2. Für den Fall, dass für den Bereich B-Plan 57 ein oder mehrere Anträge eingehen, die die bisherige Planung nicht nur unerheblich beeinflussen soll unverzüglich über den Erlass einer Veränderungssperre beraten und entschieden werden.

**Abstimmung:** 9 dafür – 0 dagegen - 0 Enthaltung

**TOP 4:** Mitteilungen und Anfragen

Es gibt weder Mitteilungen aus der Verwaltung, noch Anfragen seitens des Ausschusses.

Herr Steenbock schließt die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauwesen der Stadt Schwentental um 21.00 Uhr.

v.g.u.

gez. Steenbock  
(Vorsitzender)

geschlossen:

gez. P. Finkeldey  
(Protokollführerin)