

Niederschrift Nr. 9
über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung,
Wirtschaft und Finanzen
der Stadt Schwentinental am Montag, 24.03.2014 um 19.00 Uhr
im Rathaus, Großer Bürgersaal

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 21.15 Uhr

Der Vorsitzende des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen, Herr Dr. Scholtis, begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass die Einladung vom 13.03.2014 form- und fristgerecht zugegangen ist.

Anwesend sind:

1. Herr SV Dr. Scholtis, Norbert (Vorsitzender)
2. Frau SV Clausen, Heidrun
3. Herr SV Dieckmann, Gerd
4. Herr SV Johansson, Björn
5. Herr SV Müller, Andreas
6. Herr SV Sindt, Volker
7. Bürgerl. Mitglied Herr Martens, Rainer
8. Bürgerl. Mitglied Herr Harting, Joachim
9. Bürgerl. Mitglied Herr Heere, Wolfgang

Anwesend, aber nicht stimmberechtigt:

1. Frau AL Conrad
2. Frau Finkeldey
3. Frau Blöcker (Protokoll SWF)
4. Frau Bgm. Leyk (bis TOP 10)
5. Herr SV Herbert Steenbock
6. Herr SV Peter Köhler
7. Frau SV Claudia Petersen
8. Herr SV Peter Siebrecht
9. Herr SV Dr. Kockläuner
10. Herr SV Wilhelm Kirschstein
11. Herr Uwe Janz
12. Frau Anke Stieler
13. Herr SV Stefan Wiese
14. Herr Bernd Neumann
15. Herr SV Gerhard Slomian
16. Herr SV Uwe Bartscher
17. Frau SV Angelika Lange-Hitzbleck
18. Frau SV Monika Vogt

Ebenfalls anwesend:

Herr Horn (Seniorenbeirat)
Frau Schmidt-Lassen (Seniorenbeirat)
Herr Pelikan (Seniorenbeirat)
Frau Suchomski (Beauftragte für Menschen mit Behinderungen)
Frau Seliger (Kieler Nachrichten)
Herr Dr. Voß (Kanzlei Lenz und Johlen)
Herr Gustafsson (BulwienGesa AG)
Herr Hinrichsen (Planungsbüro PAN)

Zu Beginn stellt der Vorsitzende Herr Dr. Scholtis fest, dass 9 Ausschussmitglieder anwesend sind. Damit ist der Ausschuss beschlussfähig.

Änderungsanträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt, es soll wie folgt beraten werden:

Tagesordnung

Öffentlich:

1. Einwohnerfragestunde
2. Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen vom 10.03.2014
3. Bebauungspläne Nr. 57 A –D – Ostseepark
Vorstellung der Abwägungsergebnisse und des aktuellen Planungsstandes
4. Bebauungsplan Nr. 57 A „Neue Mitte/Carl-Zeiss-Straße“ – Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (BV 058/2014)
5. Bebauungsplan Nr. 57 B „Südlich Mergenthalerstraße“ – Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (BV 059/2014)
6. Bebauungsplan Nr. 57 C „Nördlich Mergenthalerstraße“ – Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (BV 060/2014)
7. Bebauungsplan Nr. 57 D „Westlich Liebigstraße“ – Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (BV 061/2014)
8. Mitteilungen und Anfragen
9. Termine

Nicht öffentlich:

10. Entwicklung im Ostseepark
 - a) Bauvoranfrage (BV 057/2014)
 - b) Rechtliche Fragestellung
11. Anträge des SV Herrn Müller und des bürgerlichen Mitgliedes Herrn Harting zum Gutachten Strombeschaffung 2006 - 2009
12. Mitteilungen und Anfragen

Abstimmung zur Tagesordnung: 9 x ja (einstimmig)

TOP 1: Einwohnerfragestunde

Ein Einwohner stellt im Hinblick auf die Planungssituation des Ostseeparks seine Sicht der Dinge dar und geht hierbei auf die Themen Schaffung einer neuen Mitte, zentrenrelevante Sortimente, Entwertung von Grundstücken und Aufstellung von Teilbebauungsplänen ein.

Herr Dr. Scholtis bittet darum, dass die Fragen noch schriftlich formuliert werden.

Er weist darauf hin, dass die einzelnen Fragen unter den nachfolgenden TOP'en zur Thematik Ostseepark beantwortet werden.

TOP 2: Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft u. Finanzen vom 10.03.2014

Die Niederschrift Nr. 8 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen vom 10.03.2014 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

**TOP 3: Bebauungspläne Nr. 57 A – D Ostseepark
Vorstellung der Abwägungsergebnisse und des aktuellen
Planungsstandes**

Herr Hinrichsen vom Planungsbüro PAN bedankt sich bei Frau Bürgermeisterin Leyk und der Verwaltung für die gute und kompetente Zusammenarbeit und Zuarbeit und teilt mit, dass es in erster Linie dieser guten Zusammenarbeit zu verdanken ist, dass das Bauleitplanverfahren bereits diesen Stand erreicht hat.

Herr Hinrichsen stellt das Abwägungsergebnis vor, welches mit der Vorlage-Nr. 058/2014 verteilt wurde und beschränkt sich dabei auf die wesentlichen Blöcke.

Bei den Stellungnahmen handelt es sich sowohl um Stellungnahmen anderer Behörden als auch um Stellungnahmen von privater Seite, die sich mit folgenden Hauptthemen befassen:

- a) Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung der Landesplanung,
- b) Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen,
- c) Einhaltung des Zentralitätsgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes

Aus der Beteiligungsphase ergaben sich umfangreiche Anregungen zu den Themen „Ziele der Raumordnung, Landesplanung“ erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Versorgungsstrukturen und unzureichende Berücksichtigung privater eigentumsrechtlicher Belange durch zu starke Begrenzung der Entwicklung des zentralenrelevanten Einzelhandels

Diese Bedenken konnten anhand der Ergebnisse des Gutachtens Bulwien Gesa AG abgewogen werden.

Herr Hinrichsen führt aus, dass alle Ziele der Raumordnung 1 : 1 in den B-Plan aufzunehmen sind. Wenn ein Ziel jedoch nicht vorliegt, handelt es sich nur um Grundsätze, welche abwägbar sind. Herr Hinrichsen geht im Anschluss auf die Änderung gegenüber dem vorherigen Planungsstand ein. Die wichtigsten Änderungen in den Planunterlagen werden wie folgt dargestellt:

- B-Plan Nr. 57 A: Änderung MK-Gebiete in SO-Gebiete. Durch die Festsetzung sonstiger Sondergebiete anstatt der Festsetzung Kerngebiete können die Verkaufsflächen begrenzt werden, so dass eine Verträglichkeit mit benachbarten Versorgungsstrukturen deutlicher sichergestellt werden kann. Gleichzeitig wird weiter das Ziel der Herausbildung einer Neuen Mitte verfolgt.

Die Nutzungskonstellation, die im Kerngebiet vorgesehen waren, können auch über die vorgesehenen Regelungen in sonstigen Sondergebieten sichergestellt werden.

Aus der Beteiligungsphase ergaben sich umfangreiche Anregungen zu den Themen „Ziele der Raumordnung, Landesplanung“ erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Versorgungsstrukturen und unzureichende Berücksichtigung privater eigentumsrechtlicher Belange durch zu starke Begrenzung der Entwicklung des zentralenrelevanten Einzelhandels.

- B-Plan Nr. 57 A: Neue SO-Gebietsfestsetzung im SO 6 (Betr.: Ansiedlung Nahversorger)
- B-Plan Nr. 57 A: Änderung der Bauweise im SO 1, abweichend in geschlossen und in Erweiterung der Baugrenze in der Liebigstraße
- B-Plan Nr. 57 B: Austausch der SO-Gebietsfestsetzung vom SO 5 und vom SO 10 aufgrund eines Verlagerungsinteresses. SO 5 ist nunmehr zentrenrelevanter Einzelhandel.
- B-Plan Nr. 57 C: Änderung der Baugrenze im SO 2
Die Baugrenze wurde vergrößert. Dieses hat keine Auswirkung auf die Verkaufsfläche, sondern führt lediglich zu einer besseren Ausnutzung des Grundstückes.
- B-Plan Nr. 57 C: Höhenfestsetzungen im SO 3 und SO 14 und deren Bezugspunkt
Die Höhenfestsetzungen wurden hier auf aktuelle Baurechte angepasst.
- B-Plan Nr. 57 D: Festsetzung Imbisse auf nicht überbaubaren Flächen im SO 1.
Die vorhandenen Imbisse sollen damit planungsrechtlich gesichert werden.
- B-Plan Nr. 57 D: Erweiterung der Baugrenze im SO 1 für die Erweiterung des Getränkemarktes
- Alle B-Pläne: Festsetzungen zu den Werbeanlagen (pro Baugrundstück 1 Werbeturm/Werbepylon maximal 15 m; alle anderen Werbeanlagen maximal 7 m)
- Alle B-Pläne: Überarbeitung der Begründung zu den Themen „F-Plan, Einzelhandel, Raum- und Zentrenverträglichkeit sowie Ergänzung der Ergebnisse der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung.

Herr Hinrichsen führt aus, dass an der Grundsubstanz der B-Pläne bis auf den B-Plan Nr. 57 A sich nicht viel geändert hat. Des Weiteren sind die Informationen aus der zweiten Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes mit eingeflossen.

Herr Hinrichsen teilt mit, dass es anderweitig im Stadtgebiet im Hinblick auf das Planungsrecht keine weiteren Standorte gibt, wo solche Möglichkeiten zur Schaffung einer Neuen Mitte mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden können.

Die Aufteilung in vier B-Pläne ist deshalb sinnvoll, da alle Bauleitplanverfahren unterschiedliche Schwierigkeitsgrade haben, und es bei dem einen oder anderen ggf. zusätzliche Auslegungen geben muss. Die B-Planentwürfe wurden durch das Rechtsanwaltsbüro Lenz und Johlen einer erneuten Prüfung unterzogen. Die von Herrn Dr. Voß vorgeschlagenen Korrekturen zum Erreichen einer höheren Rechtssicherheit werden von Herrn Hinrichsen ausführlich erläutert. Die Korrekturen umfassen sowohl die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen und sind dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Im Anschluss daran erläutert Herr Gustafsson die zweite Ergänzung zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentinental, die mit der Sachstandsmitteilung 049/2014 überliefert wurde.

Das im Jahre 2010 aufgestellte ursprüngliche Einzelhandelskonzept gilt für den gesamten Ostseepark und wurde im Hinblick auf die 10 %ige Abzugskomponente von Ortszentren und Stadtzentren ermittelt. Im Januar 2012 wurde eine Ergänzung zum Einzelhandelskonzept vorgelegt, in welcher zunächst der verträgliche Verkaufsflächenrahmen auf den neuesten Entwicklungsstand im Ostseepark fortgeschrieben wurde. Dabei sind alle seit 2010 nachvollziehbaren Flächen für Änderungen im Ostseepark aufgeführt und der Verkaufsflächenrahmen aktualisiert worden, insbesondere wurde dabei die Wiederbelegung des Baltic-Centers nebst einiger weiterer Zugänge und Verlagerungen berücksichtigt.

In dem zweiten Ergänzungsgutachten wurde aufgrund der Rechtssicherheit eine 10 %ige Erweiterung berücksichtigt. Würden also tatsächlich alle Erweiterungsoptionen gezogen, werden, würden sich für die Neue Mitte eine Verkaufsfläche für zusätzliche zentrenrelevante Sortimente in Höhe von 14.000 m² erklären lassen.

Da die zulässige Baumasse auf dem Baufeld rund 15.600 m² Verkaufsfläche ermöglicht, müssten etwa 1.600 m² für nicht zentrenrelevante Nutzungen, Gastronomie, Dienstleistungen und dergleichen belegt werden. Auch aus gutachterlicher Sicht ist es geboten, das Kerngebiet in ein Sondergebiet mit Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente umzuwandeln.

Im Anschluss bedankt sich Herr Dr. Scholtis bei Herrn Gustafsson für den schlüssigen Vortrag.

Auf die Frage von Herrn Sindt, inwieweit sich das Gutachten auch auf die anderen Teilbebauungspläne auswirkt, teilt Herr Gustafsson mit, dass durch dieses zweite Ergänzungsgutachten für die anderen Teilbebauungspläne Erweiterungsspielräume eingeräumt und festgelegt werden.

Auf die Frage von Herrn Sindt, ob das Ergänzungsgutachten jetzt eine verbesserte Darstellungsmöglichkeit bietet, teilt Herr Gustafsson mit, dass es durch das

Ergänzungsgutachten für den Investoren schwieriger wird, weil eine geringere Ausdehnung in einzelnen Branchen möglich ist, für die Stadt Schwentinental es einfacher wird, da dadurch vielen Einwänden in Bezug auf das Kerngebiet abgeholfen werden kann.

Da die Landeshauptstadt Kiel zwischenzeitlich ein eigenes Zentrenkonzept aufgestellt hat, fragt Herr Dieckmann an, inwieweit die Stadt Schwentinental dem Druck aus Kiel gefolgt ist.

Herr Gustafsson teilt hierzu mit, dass bereits im Ursprungseinzelhandelskonzept aus dem Jahre 2010 untersucht wurde, welche Standorte im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches geschützt sind. Die Standorte in Kiel, Plaza, Citti und IKEA wurden so behandelt, als wären sie zentrale Standorte.

Im Anschluss an die Erläuterungen der Planer fasst Herr Dr. Scholtis zusammen, dass sich durch die erneuten Entwürfe zwei wesentliche Änderungen ergeben haben. Zum einen wurde das Kerngebiet aufgegeben und stattdessen ein

Sondergebiet festgesetzt, was für den Investoren eher Nachteile mit sich bringt, weil man sich auf die einzelnen Branchen festlegen muss, der Stadt jedoch als planende Behörde mehr Plansicherheit und Gerichtfestigkeit bietet.

Als zweite wesentliche Änderung kann festgehalten werden, dass sich das Ziel, in den Teilbebauungsplänen 57 B und C, Erweiterungspotentiale zu entwickeln, verfestigt hat.

**TOP 4: B-Plan Nr. 57 A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“
hier: Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (BV 058/2014)**

Beschluss:

1.
Die in der Anlage befindliche Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu den B-Plänen Nr. 57 A -D, Stand 28.02.2014 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2.
Der Entwurf des B-Planes Nr. 57 A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“, bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht sowie den textlichen Festsetzungen wird in der vorliegenden Fassung vom 28.02.2014 gebilligt mit den vom Planungsbüro PAN in der Sitzung am 24.03.2014 mündlich vorgestellten Änderungen und Ergänzungen im Textteil und der Planzeichnung.
Zu den Bestandteilen gehört ebenso die zweite Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens vom 21.11.2013.
3.
Der Entwurf des B-Planes Nr. 57 A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“ mit seinen Bestandteilen ist nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu unterrichten.
Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Abstimmung: 8 dafür, 1 dagegen, 0 Enthaltungen

**TOP 5: B-Plan Nr. 57 B „Südlich Mergenthalerstraße“
hier: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (BV 059/2014)**

Beschluss:

1.
Die in der Anlage befindliche Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu den B-Plänen Nr. 57 A -D , Stand 28.02.2014 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2.
Der Entwurf des B-Planes Nr. 57 B „Südlich Mergenthalerstraße“, bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht sowie den textlichen

Festsetzungen wird in der vorliegenden Fassung vom 28.02.2014 gebilligt mit den vom Planungsbüro PAN in der Sitzung am 24.03.2014 mündlich vorgestellten Änderungen und Ergänzungen im Textteil und der Planzeichnung. Zu den Bestandteilen gehört ebenso die zweite Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens vom 21.11.2013.

3.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 57 B „Südlich Mergenthaler Straße“ mit seinen Bestandteilen ist nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu unterrichten.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Abstimmung: 8 dafür, 1 dagegen, 0 Enthaltungen

**TOP 6: B-Plan Nr. 57 C „Nördlich Mergenthalerstraße“
hier: Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (BV 60/2014)**

Beschluss:

1.

Die in der Anlage befindliche Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu den B-Plänen Nr. 57 A –D, Stand 28.02.2014 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

2.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 57 C „Nördlich Mergenthalerstraße“, bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht sowie den textlichen Festsetzungen wird in der vorliegenden Fassung vom 28.02.2014 gebilligt mit den vom Planungsbüro PAN in der Sitzung am 24.03.2014 mündlich vorgestellten Änderungen und Ergänzungen im Textteil und der Planzeichnung.

Zu den Bestandteilen gehört ebenso die zweite Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens vom 21.11.2013.

3.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 57 C „Nördlich Mergenthalerstraße“ mit seinen Bestandteilen ist nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu unterrichten.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Abstimmung: 8 dafür, 1 dagegen, 0 Enthaltungen

**TOP 7: B-Plan Nr. 57 D „Westlich Liebigstraße“
hier: Erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beschluss:

1.

Die in der Anlage befindliche Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu den B-Plänen Nr. 57 A –D, Stand 28.02.2014 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

2.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 57 D „Westlich Liebigstraße“, bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht sowie den textlichen Festsetzungen wird in der vorliegenden Fassung vom 28.02.2014 gebilligt mit den vom Planungsbüro PAN in der Sitzung am 24.03.2014 mündlich vorgestellten Änderungen und Ergänzungen im Textteil und der Planzeichnung.

Zu den Bestandteilen gehört ebenso die zweite Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens vom 21.11.2013.

3.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 57 D „Westlich Liebigstraße“ mit seinen Bestandteilen ist nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu unterrichten.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Abstimmung: 8 dafür, 1 dagegen, 0 Enthaltungen

TOP 8: Mitteilungen und Anfragen

Es wird auf die Sachstandsmitteilung 025a/2014 (Jahresrechnung) hingewiesen. Nach § 94 Abs. 5 GO ist die Prüfung durch einen, durch den Ausschuss festzulegenden Personenkreis durchzuführen.

Es wird vorgeschlagen, dass Herr Wolfgang Heere

Herr Rainer Martens

Herr Dr. Norbert Scholtis

diese Prüfung vornehmen.

Abstimmung: 9 x ja (einstimmig)

Es werden keine Mitteilungen gegeben und keine Anfragen gestellt.

TOP 9: Termine

Es wird darauf hingewiesen, dass der nächste SWF- Ausschuss am 12.05.2014 stattfindet.

Herr Dr. Scholtis schließt die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen der Stadt Schwentental um 20.51 Uhr und teilt mit, dass im Anschluss an den nicht öffentlichen Teil die Öffentlichkeit wieder hergestellt wird und etwaige Beschlüsse des nicht öffentlichen Teils mitgeteilt werden.

gez. Scholtis

gez. Blöcker, R.

Dr. N. Scholtis
Vorsitzender

Regina Blöcker
Protokollführer