

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

Vorschlag Zwischenabwägung - Bearbeitungsstand 25.11.2020

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt.

	02	Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung, Düsternbrooker Weg 92, 24105 Kiel mit Schreiben vom 02.07.2020	
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 Schwentidental 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 Schwentidental" (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, berichtet am 12.01.2017, die Stadt Schwentidental 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 Schwentidental, 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.		

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
14	Die vorliegenden Planinhalte und -ziele des Bebauungsplans Nr. 69 der Stadt Schwentinal bilden die Ergebnisse des kommunikativen Prozesses für eine mit den Zielen der Raumordnung vereinbare, verbindliche Bauleitplanung für den Kernbereich des „Ostseepark“ ab.		
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
	05	Kreisverwaltung Plön, Postfach 7, 24301 Plön mit Schreiben vom 22.07.2020	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
1	<p>Folgende Unterlagen wurden zur Stellungnahme übersandt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan Nr. 69, Teil A mit Planzeichenerklärung, Vorentwurf Stand 30.4.2020 • B 69, Teil B, Vorentwurf, Stand 26.5.2020 • B 69, Begründung mit UB, Vorentwurf, Stand 26.2.2020 • Tabelle VK Flächen und VKZ, Umnutzungswerte B-Sortimente, Stand 29.4.2020 • Schalltechnische Untersuchung, M+O, Stand 20.4.2020 • Zusammenf. gutachterl. SN, Dr. Acocella, Stand 18.2.2020 • Verträglichkeitsuntersuchung Endbericht, Dr. Acocella, Stand 25.2.2020 • ASB § 44 (1) BNatSchG, Bioplan, Stand 30.4.2020 <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"> • die Erstellung einer für die untere Bauaufsicht rechtssicher anwendbaren Prüfgrundlage für bauaufsichtliche Verfahren • die Entwicklung einer für das Kreisgebiet bedarfsgerechten Einzelhandelsstruktur, mit besonderem Augenmerk auf den Schutz des Versorgungsangebotes im ländlichen Raum. 	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	
3a	<p>Die Bedenken bestehen darin, dass mit dem fortlaufenden Transfer von Verkaufsflächen der Plan seine Steuerungswirkung verlieren kann.</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 Bedenken des Kreises wurden zurückgestellt.</p> <p>Die Transferregelung bleibt Bestandteil der Festsetzungen.</p>
3b	<p>Zudem bestehen Vorbehalte gegenüber der Absicherung von Flächentransfers durch öffentlich-rechtliche Baulasten, da Baulasten keine Planungs- und Steuerungswirkung entfalten dürfen.</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 Schnellebigkeit des Einzelhandels mit seinen wechselnden Flächen- und Größenanforderungen entsprechend flexibler reagieren zu können.</p>	<p>Die Bedenken des Kreises wurden zurückgestellt.</p> <p>Die Transferregelung bleibt Bestandteil der Festsetzungen.</p>
4	<p>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 rechtssicher unterstützt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
5	<p>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. A-cocella 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. 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>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.</p> <p>Auch bei Berücksichtigung von evtl. Vorschädigungen führt der B-Plan für die Nachbargemeinden zur Vermeidung einer weiteren Verschlechterung ihrer Einzelhandelssituation.</p>	<p>Den Bedenken hinsichtlich der Berücksichtigung von Vorschädigungen wird nicht gefolgt.</p>
6	<p>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>Auf die Ausführungen unter der Ordnungsnummer 5 wird verwiesen.</p>	
7	<p>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>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>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
8	<p>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>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 vorgebebedingt 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>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
9	<p>Fachbehördliche Stellungnahmen:</p> <p>Die UNB m.H. teilt mit:</p> <p>Unterlagen zu den Belangen von Natur und Landschaft wurden nicht vorgelegt. Eine Stellungnahme kann daher nicht abgegeben werden.</p>	<p>Es wurden alle Unterlagen verschickt bzw. standen auch auf der Homepage der Stadt Schwentinal zum Download bereit!</p>	
10	<p>Die untere Wasserbehörde m.H. teilt mit:</p> <p>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 Schwentinal ist für die im B.- Plan Nr. 69 dargestellte Gewerbefläche abwasserbeseitigungspflichtig (§ 44 LWG). In der Ortslage Schwentinal betreibt die Stadt zentrale Schmutz- und Niederschlagswasseranlagen. Der Schmutz- und Niederschlagswasseranschluss an die zentrale Kanalisation, Behandlungsanlagen sowie die Abwasserreinigung in die Gewässer hat entsprechend §§ 8, 60, 57 und 83 WHG zu erfolgen.</p>	<p>Die Stadt lässt die grundsätzliche Kapazität prüfen; eine Stellungnahme ist in die Bebauungsplanakten 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>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
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 Schwentinal 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.	Es ist derzeit davon auszugehen, dass diese Überprüfung nur für neu zu bebauenden Flächen durchzuführen ist, da Ver- und Entsorgung für Bauungsbestand wohl gesichert ist.	
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.	Hinweise	Kenntnisnahme der Hinweise und Berücksichtigung bis zum Satzungsbeschluss bzw. im bauordnungsrechtlichen Verfahren.
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 (MIL) 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.	Hinweis, Ergänzung Begründung	Kenntnisnahme
14	Die geplante Fläche des B.-Plans Nr. 69 liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Schwentinal 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 Schwentinal) vom 27. Januar 2010 (GVOBl. 2010, 22).	Hinweis, Ergänzung Begründung	Kenntnisnahme
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.	Hinweise Aufnahme in die Begründung	Keine Festsetzungen dazu im Bauungsplan

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag																									
16	<p>Die untere Bodenschutzbehörde m.H. teilt mit:</p> <p>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:</p> <p>VK - Verdachtsflächenkataster (mit aktuellem Betrieb): Altlastrelevante Nutzung bestätigt; Gefährdung für Schutzgüter kann nicht ausgeschlossen werden</p>	<p>Hinweise</p> <p>Die Standorte sind Verdachtsfälle unabhängig davon, ob die Nutzung aktuell noch ausgeübt wird, insofern muss keine Überprüfung erfolgen.</p>	Kenntnisnahme																								
17	A2 - Archiv-Fall: Verdachtsentkräftung nach Klassifizierung, kleinräumige Bodenbelastungen können nicht ausgeschlossen werden	Siehe oben																									
18	A3 - Archiv-Fall: Verdachtsentkräftung nach erfolgter Sanierung; Überwachungsphase																										
19	<p>Tabelle 1: Im Plangebiet erfasste Standorte der Kategorie VK</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Örtlichkeit</th> <th style="text-align: left;">Bezeichnung / Branche</th> <th style="text-align: left;">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>	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																									
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																									

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag																												
<p>20</p> <p>Tabelle 2: Im Plangebiet erfasste Standorte der Kategorien A2 & A3</p> <table border="1" data-bbox="297 368 1518 702"> <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	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		
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>21</p> <p>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.</p> <p>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	
22	<p>Weiterhin gibt die UBB die folgenden Anregungen an die Bauplanung/-ausführung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung des Anfalls von Bodenmaterial/Baggergut, Kalkulation von Aushubmengen • Vermeidung von Substratvermischung; getrennte Entnahme, Lagerung und Einbringung von Ober- und Unterbodenhorizonten (ggf. Einzäunung zum Schutz vor Befahrung und Abdeckung zum Schutz vor Erosion) • Zwischenlagerung von Bodenmaterial in Mieten von max. 2 m (Oberboden) oder 3 m (Unterboden) Höhe • Mieten sind zu profilieren und glätten und nicht innerhalb von Mulden anzulegen • Begrünung von Mieten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstaudenroggen, Lupine, Ölrettich) bei einer Lagerdauer über 6 Monaten • Bodenmaterial möglichst trocken schütten (Vermeidung anaerober Bedingungen in Mieten, Verdichtung, Vernässung und Stauwirkung) • Einsatz versickerungsfähiger Bodenbeläge (z.B. Rasengittersteine), zur Förderung der Grundwasserneubildung und Minimierung von Oberflächenabflüssen (Minderung von Erosion) 	<p>Hinweise zur Berücksichtigung der Bodenbeläge bei der Bauplanung und im Zuge der Baugenehmigung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
23	<p>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>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
24	<p>Der Mobilitätsbeauftragte m.H. 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>	Kenntnisnahme und Berücksichtigung
25	<p>Die Verkehrsaufsicht m. H. teilt mit:</p> <p>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:</p> <p>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>	Hinweise, nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplanes.	Kenntnisnahme
26	<p>Der Klimaschutzmanager m. H. teilt mit:</p> <p>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>	Hinweise, keine Festsetzungen	Kenntnisnahme
27	<p>Trotzdem sei von Seiten des Klimaschutzmanagements die Empfehlung an die Stadt Schwentinal 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>Die Hinweise zum Klimaschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 69 werden mehrere Grünflächen zum Erhalt festgesetzt, insbesondere im Bereich des „Erdbeerberges“.</p>	Kenntnisnahme
28	<p>Der öff.-rechtl. Entsorgungsträger m.H. teilt mit:</p> <p>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>	Die Müllentsorgung ist bis auf die mögliche Bebauung am Erdbeerberg sichergestellt. Müllfahrzeuge können über die Dieselstraße die Müllentsorgung grundsätzlich sicherstellen.	Kenntnisnahme

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
29	<p>Weiteres Verfahren:</p> <p>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>Anregung</p> <p>Die Textanpassungen werden in roter Schrift durchgeführt.</p>	Wird gefolgt.

	10	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover Schreiben vom 23.06.2020	
1	<p>In dem o. g. Plangebiet befinden sich Leitungen der HanseWerk AG und der Stadtwerke Kiel AG.</p> <p>Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten.</p>	<p>Hinweise sind im Rahmen der Objektplanungen bzw. bauordnungsrechtlichen Verfahren zu berücksichtigen.</p>	
2	<p>Weiterhin befindet sich in dem o. g. Plangebiet die verfüllte Bohrung „Preetz 7“ der Wintershall Dea Deutschland AG.</p> <p>Verfüllte Bohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden.</p>		
3	<p>Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten. Anderenfalls ist das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zu hören.</p> <p>Ich bitte Sie, sich mit dem o. g. Unternehmen in Verbindung zu setzen und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.</p>		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	12	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Brockdorff-Tantzau-Str. 70, 24837 Schleswig, Schreiben vom 15.06.2020	
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	
	14	Industrie- und Handelskammer Kiel mit Schreiben vom xx.2020 (Fristverlängerung bis 10.08.2020)	
1	Eine Überplanung der bislang planungsrechtlich vollkommen unregelmäßig 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 ² (lt. Planungsunterlagen Stand 2018). Dies spiegelt sich auch in der Zentralitätskennziffer für die Stadt Schwentinal als Stadtrandkern II. Ordnung, die das Ausmaß der Einzelhandelsfunktion weit oberhalb der landesplanerischen Funktionsobergrenzen zeigt.	Hinweise	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>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.</p>	<p>Hinweis</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3 Grobzüge der Planung</p> <p>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.</p>	<p>Hinweis</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<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>	<p>Hinweis</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<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 ausreichend eingeschätzt werden können. Dass mit der Planung insofern auch eine Festigung des Ostseeparks als Einzelhandels-Standort an dem als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuften 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>	<p>Die grundlegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten.</p>
<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>	<p>Hinweis</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>7 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>	<p>Hinweis</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
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>	<p>Den Anregungen wird in Teilen gefolgt.</p>
9	<p>Verkaufsflächenzahlen:</p> <p>Im Hinblick auf die Rechtssicherheit der Planung haben wir zudem Fragen bezüglich einer Festsetzung von sortimentspezifischen 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 (Bishopink 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>	<p>Der Anregung, auf die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen zu verzichten, wird nicht gefolgt.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>10 Sofern sortimentspezifische Verkaufsflächenzahlen vor diesem Hintergrund rechtssicher verwendet werden können, ist angesichts dieses in der Praxis unüblichen Vorgehens die Nachvollziehbarkeit (wie auch die Überprüfbarkeit) der Planungen und Festsetzungen zu gewährleisten. Entsprechend wären aus unserer Sicht die Planungsunterlagen bezüglich konsistenter Begrifflichkeiten zu bereinigen, die relevanten 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 Darstellung der Verkaufsflächenzahlen in Verkaufsflächen 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 Randsortimente 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 Bestandssituation Wie bereits angesprochen, bezieht sich die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Bestandsregelung 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 Planungskonzeptes. In der Verträglichkeitsuntersuchung (vgl. 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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>13 Ohne die Analyse der Bestandssituation an dieser Stelle weiter hinterfragen zu wollen, sehen wir allerdings den Umgang mit nicht ausgeschöpften Verkaufsflächen kritisch. Dem Anpassungsverlangen, das auf die tatsächliche ausgeübte Nutzung abstellt, können wir nicht entnehmen, dass auch diese nicht ausgeschöpften Genehmigungsflächen einer planerischen Bestandsregelung unterliegen sollen. Deshalb können wir nicht nachvollziehen, dass auch diese nicht ausgeschöpften Verkaufsflächen dem tatsächlichen Bestand zugeordnet wurden und somit (inklusive Erweiterungsmöglichkeiten) weitere 2.550 m² Verkaufsfläche festgesetzt werden sollen.</p>	<p>Soweit Baugenehmigungen für Einzelhandelsnutzungen vorliegen und Teile davon zurzeit nicht ausgeschöpft sind, wurde die baugenehmigte Fläche als Grundlage für die Beurteilung der Bestandssituation genutzt. Das ergibt sich auch aus der Systematik des Anpassungsverlangens. Zwischenzeitlich hat sich diese Erweiterungsmöglichkeit auf gut 2.400 m² VKF reduziert, von denen rd. 1.225 m² VKF auf auswirkungsrelevante Sortimente entfallen, von denen wiederum rd. 1.015 m² VKF auf der Grundlage der Baugenehmigungen sortimentsgenau auf Sondergebiete verteilt wurden (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 Entwicklungsperspektiven und Erweiterungsspielräume Entscheidend für die Beurteilung der Erweiterungsspielräume (über die vom Anpassungsverlangen ausnahmsweise genannten Spielraum hinaus) muss die Vermeidung von Funktionsstörung zentraler Versorgungsbereiche sowie die raumordnerische 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 m² 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 m² 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"> • Nicht alle Betriebe werden bei sämtlichen auswirkungsrelevanten Sortimenten die maximal ermöglichte Erweiterung um 5% ausschöpfen, • u.U. werden nicht alle derzeit ungenutzten genehmigten Verkaufsflächen realisiert, • insbesondere aber werden sicherlich nicht alle Betriebe die Möglichkeit, 10% ihrer Verkaufsfläche mit auswirkungsrelevanten Randsortimenten belegen. <p>Selbst für den Maximalwert von knapp 14.000 m² 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>	

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 m²) 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 m² VKF. Insgesamt kann die Verkaufsfläche im Ostseepark um maximal 13.475 m² zunehmen, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> • alle Betriebe um 5% erweitern, • alle derzeit ungenutzten genehmigten Verkaufsflächen realisiert werden und • der bestandsgeschützte Leerstand mit der maximal zulässigen Fläche realisiert wird. 	
<p>16 Angesichts der auch gerichtlichen Bestätigung der Unverträglichkeit des bisherigen Bestandes ist aus unserer Sicht die bereits eingetrossenen 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>17 Umnutzungen</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 Vorentwurfsfassung 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	<p>Auch wenn wir also die Überlegung einer Umnutzung in Richtung nicht auswirkungsrelevanter Sortimente im Grundsatz nachvollziehen können, haben wir in der Gesamtschau durchaus auch Bedenken hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung und dem Umfang der vorgesehenen Umnutzungsmöglichkeiten:</p>	Hinweis	Kenntnisnahme
19	<p>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.</p>	<p>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 Schlussgutachtens 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.</p>	<p>Angesichts der festgesetzten Maximalwerte, bis zu denen Umnutzungen auch ohne Einzelnachweis der Verträglichkeit ermöglicht werden, sind erhebliche negative raumordnerische Auswirkungen äußerst unwahrscheinlich.</p>
20	<p>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 verbraucher-nahen 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.</p>	<p>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.</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	
21	<p>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>
22	<p>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 m², für die Neuplanung - im Sortimentsbereich Möbel - wird von einer Verkaufsfläche von 6.200 m² ausgegangen (zudem folgender Hinweis zur Nachvollziehbarkeit: bei der Nennung einer Festsetzung von 6.510 m² 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 m² VKF ausgegangen wurde (so auch Verträglichkeitsuntersuchung, Kap. 5.3), ist inzwischen von einem genehmigten Bestand von gut 6.430 m² VKF auszugehen.</p> <p>Die Gesamtverkaufsfläche wird im Baugebiet SO 1 deshalb mit 6.754 m² 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 Schwentinal 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>

	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>23 Haupt- und Randsortimente</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	
24	<p>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>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>25 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"> • Eine zeitgleiche/ zeitnahe Realisierung vieler Erweiterungen mit dem gleichen Sortiment in größerem Umfang in voneinander unabhängigen Betrieben ist unwahrscheinlich. • Bei einer späteren Genehmigung einer entsprechenden Erweiterung 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. <p>Insbesondere aber scheiden alternative Festsetzungen aufgrund eines fehlenden Festsetzungsinstrumentariums und wegen der Gesichtspunkte der Gleichbehandlung aus.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<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>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
27	<p>Umwandlung</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>
28	<p>Transferregelung</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 m² 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 Ablehnung der Transferregelung wird nicht berücksichtigt.</p>
29	<p>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>	
30	<p>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	
31	<p>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>		
32	<p>Festsetzungen</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>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag
33	<p>Sortimentsliste</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 Schwentinal 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>
34	<p><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 Schwentinal 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 Schwentinal angestrebten Entwicklungsperspektiven keine Begrenzung auf Zentren erfolgen soll.</p> <p>Anregung wird z.T. berücksichtigt.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag
35	<p><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>
36	<p><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>
37	<p>Fazit</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	
38	<p>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 geringfügigen 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>	
39	<p>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>	Keine Änderung der grundsätzlichen Festsetzungssystematik.

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
40	<p>Jenseits der Ausschöpfung jeglicher rechtlicher Zulässigkeitsspielräume geht es auf übergeordneter Ebene im Kern allerdings um die Frage, inwiefern die Planung in Übereinstimmung 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 Bestandsschutz.</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>
41	<p>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 städtebauliche 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>	
42	<p>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 negativer 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>
43	<p>Auch wenn wir anerkennen, dass die Planung des knapp 90.000 m² großen unregelmäßigen 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 Klärstellung 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>
44	<p>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	
15	Handwerkskammer Lübeck, Breite Straße 10/12, 23552 Lübeck mit Schreiben vom 16.07.2020		
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.	

25	Gewässerunterhaltungsverband Schwentinegebiet im Kreis Plön, Am Berg 2, 24211 Schellhorn mit Schreiben vom 15.06.2020		
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.	Kenntnisnahme	

27	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg mit Schreiben vom 11.06.2020		
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
2	Gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Schwentimental 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.		

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
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.

	28	Eisenbahnbundesamt mit Schreiben vom 13.08.2020 (Fristverlängerung bis 14.08.2020)	
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.		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
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.		

30		Deutsche Flugsicherung mit Schreiben vom 16.07.2020	
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

37		Tennet mit Schreiben vom 16.07.2020	
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
2			

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	42	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, mit Schreiben vom 16.06.2020	
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
2	Das Plangebiet liegt im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brekendorf. 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: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org		

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	46	Landeshauptstadt Kiel, Postfach 1152, 24099 Kiel, mit Schreiben vom 23.07.2020	
1	<p>Für die Beteiligung am oben genannten Bauleitplanverfahren bedanken wir uns.</p> <p>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:</p>		
2	<p>1. Beim Thema <u>Immissionsschutz</u> (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.</p>	<p>Unzulässige Luftbelastungen durch Überschreitung der Grenzwerte der TA-Luft liegen bei den offenen Siedlungsstrukturen, den Verkehrsbelastungen und den Luftbewegungen erwartungsgemäß nicht vor.</p> <p>Lichtimmissionen wegen fehlender Wohnbebauung im Nahbereich nicht wesentlich.</p> <p>Zur Überprüfung der ursprünglichen Aussagen wurde eine Kurzstellungnahme zu Luftschadstoffen eingeholt und in die Entwurfsfassung eingearbeitet.</p>	
3	<p>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.</p>	<p>Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden in die Planbegründung übernommen. Bauliche Änderungen und Ergänzungen durch die Stadt sind zurzeit nicht vorgesehen. Keine diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan.</p> <p>Das Planungsziel dieser Bauleitplanung ist, eine bestandssichernde Regelung für den großflächigen Einzelhandel zu erwirken.</p>	
4	<p>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.</p>	<p>Textergänzung in Begründung.</p> <p>Innerhalb der Sondergebiete ist eine gewerbliche Nutzung jederzeit möglich. und bei Aufgabe der Einzelhandelsnutzung planerisch gewollt.</p>	Anregung wird berücksichtigt.

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
--------------------	---	--

	47	Stadt Preetz, FB Bauen und Umwelt, Bahnhofstraße 27, 24211 Preetz mit Schreiben vom 22.07.2020	
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	Berücksichtigung durch Nachweis der Verträglichkeit

	50	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) mit Schreiben vom 20.07.2020	
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

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p data-bbox="219 320 248 347">3</p> 		

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
4	<p>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"> 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. 	<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>
5	<ul style="list-style-type: none"> 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). 	<p>Baum- und Pflanzenerhalt im Bereich des Erdbeerberges und westlich vom GE 7. Sonst keine weiteren Pflanzgebote für die Bauflächen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
6	<ul style="list-style-type: none"> 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). 	<p>Nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
7	<ul style="list-style-type: none"> Da trotz fußgängerfeindlicher Verkehrsausrichtung (fehlende sichere Quermöglichkeiten) immer wieder Menschen die Fahrbahn überqueren, wäre eine Reduzierung auf Tempo 30 ratsam. 	<p>Verkehrsbeschilderung nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
8	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.</p> <p>Unterliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.</p>	
9	<ul style="list-style-type: none"> Die Beleuchtung sollte außerhalb der Öffnungszeiten auf ein absolutes Minimum reduziert werden. Insektenfreundliche Leuchtkörper sind zwingend angeraten. 	<p>Nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.</p>	

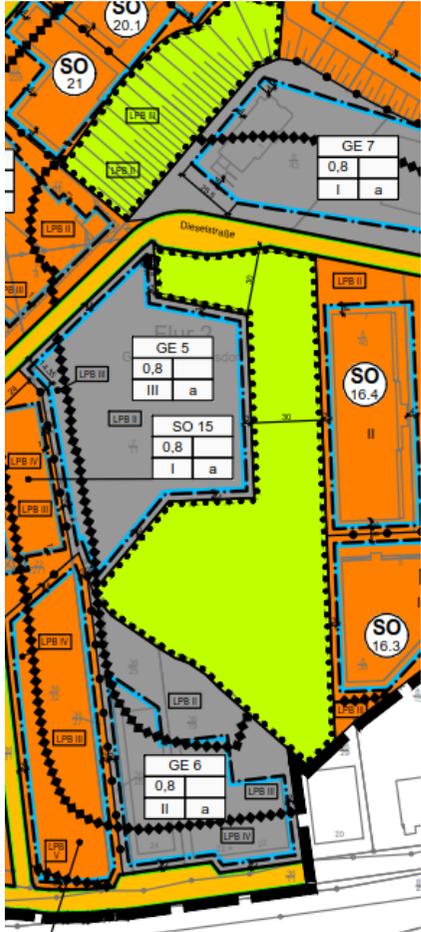
Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>10</p> <ul style="list-style-type: none"> Bei dem vorhandenen Warenangebot vermissen wir nachhaltige und ökologische Erzeugnisse wie beispielsweise einen Second-Hand Laden, ein Geschäft für gebrauchte Einrichtungsgegenstände und Haushaltswaren, ein Reparatur-Kaffee und ein Geschäft für ökologische Bekleidung. 	<p>Nicht Gegenstand des B-Planverfahrens. Kann durch die Festsetzungen des B-Planes nicht gesteuert werden, unterliegt dem unternehmerischen Willen.</p>	
<p>11</p> <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>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>12</p> <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>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>13</p> <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>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
14	<p>Die zunehmende Zersiedelung durch SuV-Flächen hat daneben weitere direkte und indirekte Folgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Durch zusätzliche Gebäude kommt es zu einem erhöhten Energieverbrauch für Heizung, Kühlung und Beleuchtung und damit auch zu zusätzlichen Kohlendioxid- Emissionen. • Mehr Gebäude und Infrastrukturen führen zu einem höheren Materialverbrauch für deren Instandhaltung und Erneuerung. <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
15	<p>Wir bitten darum, wie in dem Artenschutzbericht gefordert, zu jeder Jahreszeit fällende Bäume auf den Besatz mit Fledermäusen zu untersuchen.</p>	<p>Die Thematik ist im Umweltbericht mit den erforderlichen Maßnahmen unter Pkt. 2.3.1 behandelt.</p> <p>Bei Fällung findet die Baumschutzsatzung Anwendung und artenschutzrechtliche Aspekte sind immer zu berücksichtigen.</p>	Berücksichtigung
16	<p>Sollte die Stadt sich für eine zusätzliche Versiegelung auf dem Erdbeerberg aussprechen, möchten wir folgende Vorschläge machen.</p>		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>17 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 Einzählungen 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 Bestandsflächenennutzung 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"> - Bauzeitenregelung für Brutvögel/Fledermäuse, - Besatzkontrolle der winterquartiergeeigneten Bäume vor Fällung, - sowie Gehölz- und Waldneuanlage, und Neuanlage einer Gras- und Staudenflur. <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>	<p>Kenntnisnahme</p>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	51	NABU Schleswig-Holstein, Färberstraße 51, 24534 Neumünster mit Schreiben vom 03.08.2020	
1	<p>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.</p> <p>Diese gilt gleichermaßen für den NABU Preetz-Probstei.</p>	Hinweis	Kenntnisnahme
2	Eine Bebauung des Erdbeerberges lehnt der NABU aus folgenden Gründen ab:		
3	<p>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 BI-OPLAN). Auf Seite 8 folgt „... ist hier ein reich strukturierter, gut besonnter und halbwegs ungestörter Tierlebensraum vorhanden.“</p>	<p>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.</p>	
4	<p>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.</p>	<p>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.</p>	Der Anregung wird teilweise gefolgt.

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
5	<p>Der Artenschutzbericht klassifiziert den Erdbeerberg als Vogelbrutraum mittlerer Wertstufe III. Somit ist diese Grünfläche unbedingt zu erhalten.</p>	<p>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.</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>	<p>Der Anregung, den gesamten Erdbeerberg von Besiedlung freizuhalten, wird nicht gefolgt.</p>

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 Umdenkprozess notwendig.</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>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.</p>	<p>Der Anregung, den gesamten Erdbeerberg von Besiedlung freizuhalten, wird nicht gefolgt.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
7	<p>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 Schwentental schon jetzt so gut wie keine Flächen hat, die als Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen. Gerade deshalb sollte keine Bebauung des Erdbeerbergs erfolgen.</p>	<p>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.</p> <p>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 Folgenutzungen. Zudem bestehen Möglichkeiten, auch in den SO-Baugebieten Gewerbetriebe i.S. des § 8 BauNVO unterzubringen.</p>	<p>Der Anregung, den gesamten Erdbeerberg von Besiedlung freizuhalten, wird nicht gefolgt.</p>
8	<p>Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor und bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde, sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Die Benachrichtigung zu der Stellungnahme und die weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Regelungen des BauGB.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	51a	NABU Preetz-Probstei und SH mit Schreiben vom 03.08.2020	
1	Eine Bebauung des Erdbeerbergs lehnen wir aus folgenden 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 BI-OPLAN). Auf Seite 8 folgt „ ... ist hier ein reich strukturierter, gut besonnter 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 Schwentinal 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	
--------------------	---	--

	53	Amt Lütjenburg mit Schreiben vom xx.2020 (Fristverlängerung bis 28.08.2020)	
		Keine Stellungnahme eingegangen.	

	54	Stadt Plön mit Schreiben vom 26.08.2020 (Fristverlängerung bis 28.08.2020)	
	Bitten um Fristverlängerung bis 25.09.2020	Nicht gewährt Mail Finkeldey 31.07.2020	
	Mit Datum von 24.07.2020 wurde die Stadt Plön zum Bebauungsplanverfahren 69 „Kernbereich Ostseepark“, der Stadt Schwentinal beteiligt.		
	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
	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
	Um diesem Auftrag gerecht zu werden, ist der Schutz der Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich Plöns von besonderer Bedeutung.	Hinweise	Kenntnisnahme
	Die großen Verkaufsflächen im Ostseepark Schwentinal 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.	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<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>
<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>	
<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>	
<p>Um eine Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p>		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
--------------------	---	--

	55	Amt Selent/Schlesen mit Schreiben vom xx.2020 (Fristverlängerung bis 28.08.2020)
	Keine Stellungnahme eingegangen.	

	56	Amt Probstei mit Schreiben vom xx.2020 (Fristverlängerung bis 28.08.2020)
	Keine Stellungnahme eingegangen.	

	57	Handelsverband Nord e.V., Hopfenstraße 65, 24103 Kiel mit Schreiben vom 10.08.2020 (Fristverlängerung bis 10.08.2020)	
1	<p>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.</p>	<p>Hinweis. Die TÖB-Liste wurde um den Handelsverband e.V. ergänzt.</p>	Kenntnisnahme
2	<p>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.</p>	Hinweis	Kenntnisnahme
3	Dennoch findet der vorliegende Planentwurf nicht uneingeschränkt unsere Zustimmung	Hinweis	Kenntnisnahme

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
4	<p>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.</p>	<p>Das Landesplanerische Anpassungsverlangen formuliert die Vorgaben einer bestandsorientierten Festschreibung und den raumordnerisch verträglichen Entwicklungsspielraum von + 5%. Der Bebauungsplan setzt die gutachterlichen Ergebnisse um.</p> <p>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).</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>	
5	<p>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 Schwentimental im Laufe der Jahrzehnte entstandene Einzelhandelsagglomeration „Ostseepark“ mit ca. 90.000 m² Verkaufsfläche den Zielen der Raumordnung in Schleswig-Holstein widerspricht.</p>	Hinweis	<p>Zu Nr. 5-7</p> <p>Kenntnisnahme</p>
6	<p>Dennoch ergibt sich durch die vorgesehene Planung schon allein bei den zentrenrelevanten Sortimenten nach den Berechnungen des Gutachters Dr. Donato Accocella 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.</p>	<p>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 zunehmen. Ergänzend sei auf die Abwägung zur Stellungnahme der IHK Kiel (Ifd. Nr. 14), Ordnungsnummer 15 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme/Abwägung zu Nr. 2 Landesplanung verwiesen.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>7 Unstreitig dürfte sein, dass die Neuansiedlung eines Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 6.510 m² 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.</p>	<p>Die maximale Verkaufsfläche im SO 1 ist auf 6.754 m², 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.</p> <p>Siehe hierzu auch Abwägung zu Bürger 04</p>	
<p>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.</p> <p>Auch für eine spätere Überprüfbarkeit würden wir eine Angabe der Verkaufsflächen und Sortimentsaufteilungen in Quadratmetern ausdrücklich begrüßen.</p>	<p>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.</p>	Kenntnisnahme
<p>9 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>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
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. Bislang 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>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	
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ul style="list-style-type: none">9 Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR mit Schreiben vom 01.07.202019 Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt mit Schreiben vom 25.06.202033 Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 17.06.202034 Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 13.07.202035 Dataport AöR mit Schreiben vom 30.06.202038 Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 14.07.202039 Stadtwerke Kiel AG mit Schreiben vom 30.06.2020		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
Bürger 01	Lidl Vertriebs GmbH mit Schreiben vom 16.07.2020		
1	Wir möchten hiermit Bezug nehmen, auf den von der Stadt Schwentinal veröffentlichten Vorentwurf des B-Plan Nr. 69 und das für uns relevante Gebiet S0 3. Wir haben im Februar 2020 eine Bauvoranfrage gestellt, mit welcher wir eine geplante Verkaufsfläche von 1.241 m ² 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 ² Verkaufsfläche zu realisieren. Das entspricht auch der gestellten Anfrage.	Der Anregung, 1.241 m ² 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 S0 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 ² ausgegangen, würden jedoch gerne auf die Notwendigkeit der Möglichkeit einer Vergrößerung auf 1.450 m ² 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. genehmigter 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
	Bürger 02/03	RA Wegner Stähr & Partner mit Schreiben vom 23.07.2020	
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 Schwentinal“ (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.		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
--------------------	---	---------------------

	Bürger 02/03	RA Wegner Stähr & Partner (Lang) mit Schreiben vom 23.07.2020	
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 S04.2 „großflächiger Einzelhandel/Drogerie“ (Grundstücksgesellschaft Speckenbeker Weg IV GmbH & Co.KG) sowie im Teilgebiet S0 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 Schwentimental 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, das das Anpassungsverlangen im Wesentlichen bestätigte.	Hinweise	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>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 „Schwentimenter 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.</p>	<p>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 „Ostseepark“ für die Zukunft unter Einhaltung des Anpassungsverlangens. Der Bebauungsplan setzt lediglich die mit dem Anpassungsverlangen zu vereinbarenden maximalen Entwicklungsmöglichkeiten um.</p> <p>Neben dem landesplanerischen Anpassungsverlangen wurde zur Flächenregulierung des Einzelhandels im Planungsgebiet des Ostseeparks die „Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch mögliche Erweiterungen im „Ostseepark 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</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
5	<p>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.</p>	<p>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.</p>	Kenntnisnahme
6	<p>Die Begrifflichkeit des Anpassungsverlangens orientiert sich an den gängigen Kategorien „zentrenrelevante“ 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.</p>	<p>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 „zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant“ gewählt, um zu verdeutlichen, dass es sich nicht um eine örtliche Sortimentsliste der Stadt Schwentimental 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.</p>	Den Bedenken wird nicht gefolgt.
7	<p>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 Schwentimental“ (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</p>	<p>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.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung	
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"> • nach dem stofflich-produktionstechnischen Zusammenhang (z.B. Eisenwaren) • nach der Bedarfsgruppierung (z.B. „Alles für das Bad“, Baumärkte) • nach bestimmten Preislagen (z.B. in Kleinpreisgeschäften) • nach der Selbstverkäuflichkeit der Güter („problemloses Gut“ - „problemvolles Gut“). <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</p> <p>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 sortimentspezifische 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 -länge 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</p> <p>Die unternehmerische Freiheit, auf bestimmtes Marktgeschehen sortimentspezifische 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>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung	
<p>13</p>	<p>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 Anpassungsverlagen, dass noch keine ausgearbeiteten Vorgaben für Sortimentsregelungen trifft, war zu klären, auf welche Weise eine Verträglichkeit im Detail sichergestellt werden kann, sodass benachbarte zentrale Versorgungsbereiche sowie die zentralörtliche 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>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>14 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 Verkaufsflächengröße 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 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.</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>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>16</p> <ul style="list-style-type: none"> 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). 	<p>Die Ausführungen sind unrichtig. (AN 27)</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 <1115>; 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 <96>).“</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
18	<p>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 S017 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>
19	<p>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>
20	<p>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>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<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.</p> <p>Die Bestandsgenehmigung schreibt keine Flächengrößen für einzelne Drogeriesortimente vor, so dass der Eigentümer aufgrund dessen seine Desinfektionsmittel erweitern kann. Nur die Gesamtverkaufsfläche muss gleich bleiben. 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 vorhanden, da in den ursprünglichen Genehmigungen die einzelnen Sortimente erfasst sind.</p> <p>Das Anpassungsverlangen enthält die Vorgaben für die erforderliche gutachterliche Bewertung des Einzelhandelsbestandes und seiner möglichen Entwicklung. Die Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch möglichen Erweiterungen im "Ostseepark Schwentimental" (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>Die textlichen Festsetzungen werden beibehalten.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<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>	
22	<p>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.</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>Änderungen oder Ergänzungen an den planerischen Festsetzungen werden nicht vorgenommen.</p>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	Bürger 04	Vertreten durch Lenz & Johlen (SO 1) mit Schreiben vom 21.07.2020	
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 Schwentinal. 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 Schwentinal“ 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 ² 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 Beeinträchtigungsverbot bei Ansiedlung des Vorhabens nicht verletzt wird.	Die Gesamtgröße des Vorhabens von 6.200 m ² 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 ² ausgegangen. Nur für diese Größe trifft die Verträglichkeitsuntersuchung eine Aussage zur Verträglichkeit/ zum Beeinträchtigungsverbot.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>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 m² einer zulässigen Verkaufsfläche von 6.200 m². Das Sortiment Möbel wird auf eine Verkaufsflächenzahl von 0,3592, entsprechend 5.740 m² beschränkt, das Sortiment Lampen auf eine Verkaufsflächenzahl von 0,0147, entsprechend 235 m² und das Sortiment Teppiche auf eine Verkaufsflächenzahl von 0,0141, entsprechend 225 m² Verkaufsfläche beschränkt.</p>	<p>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 m² (= 6.432 m² + 5%) entsprechende Verkaufsflächenzahl angehoben. Die sortimentsweisen Obergrenzen werden entsprechend der Verträglichkeitsuntersuchung festgesetzt</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>
<p>7 Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungsregelungen in Ziffer 1.1. Umnutzungen in nichtauswirkungsrelevante Sortimente sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.</p>	<p>Hinweise.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>8 Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen nehmen wir zum derzeit offenliegenden Planentwurf wie folgt Stellung:</p>		
<p>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 auszuschließen. 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.</p>	<p>Neben dem Anpassungsverlagen, dass noch keine ausgearbeiteten Vorgaben für Sortimentsregelungen trifft, war zu klären, auf welche Weise eine Verträglichkeit im Detail sichergestellt werden kann, sodass benachbarte zentrale Versorgungsbereiche sowie die zentralörtliche Funktion gemäß § 2 Absatz 2 BauGB nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Hier sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung maßgebend. 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>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>10</p> <p>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.</p> <p>Die Fortschreibung des LEP 2010 ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu berücksichtigen.</p>	<p>Diese Aussage trifft zu und wird zur Kenntnis genommen. Allerdings steht zu dieser Regelung bei der Fortschreibung des LEP eine Änderung an.</p>	
<p>11</p> <p>b)</p> <p>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.</p> <p>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 Mandantin angestrebte Verkaufsfläche von etwa 7.000 m² zuzulassen. Eine Nutzung der gesamten Fläche für das Möbel-Kernsortiment ist verträglich und ermöglicht die gesamte Nutzung des Objektes auch für den Fall, dass der Vorhabenträger andere, in der Gesamtverkaufsfläche <u>limitierte</u> Sortimente nicht ausnutzt.</p>	<p>Das Anpassungsverlangen enthält die Vorgaben für die erforderliche gutachterliche Bewertung des Einzelhandelsbestandes und seiner möglichen Entwicklung. Die Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch möglichen Erweiterungen im "Ostseepark Schwentimental" (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>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 m² festgesetzt werden, wie diese der Verträglichkeitsuntersuchung zugrunde gelegt wurden. Dass in einem Vorhaben dieser Größe die Gesamtfläche (6.754 m², vgl. oben zu Ordnungsnummer 5) ausschließlich mit Möbeln belegt wird, kann ohnehin ausgeschlossen werden.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<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 m² umfasst.</p>	<p>Die Anlage 9 zum Bebauungsplan wird korrigiert. Die zulässige Verkaufsflächenzahl für die Randsortimente wird korrigiert. 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 m² 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 m² Verkaufsfläche, zu begrenzen“. Die 10%-Regelung, respektive 800 m²-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 m² liegende Fläche für das Randsortiment ergibt.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen davon aus, dass bei Betrieben mit über 8.000 m² Verkaufsfläche die Randsortimentsregelung maximal 800 m² zulässt. Bei Betrieben mit Verkaufsflächen unterhalb von 800 m² gilt ausschließlich die 10% -Regelung.</p>	<p>Der Anregung, auch für Betriebe mit unter 8.000 m² Verkaufsfläche bis zu 800 m² Randsortimente zuzulassen, wird nicht gefolgt.</p>
<p>14 Wenn der Betrieb wie hier eine Verkaufsfläche von 8.000 m² unterschreitet, würde die Anwendung der 10%-Regelung zu einer deutlich unter 800 m² 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 m² 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 m² Regelung ist ausschließlich dahingehend zu verstehen, dass jeweils 10% der Verkaufsfläche Randsortimente sein können, gedeckelt auf 800 m². Dies ist unter Abwägung bei der Nr. 13 schon festgehalten.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<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.</p> <p>Das wurde für alle Grundstücke gleichermaßen geprüft und in der Entwurfsfassung angewendet.</p> <p>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.</p> <p>Die Höhenbeschränkung von max. 52,5 m wird für die Gebäude im Plangebiet nicht relevant sein. Ein entsprechender Planhinweis ist vorhanden.</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>Kenntnisnahme</p>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	Bürger 04¹	vertreten durch Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Köln mit Schreiben vom 17.08.2020	
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 ² betragen. Das übliche zentrenrelevante Randsortiment bei einem Markt dieser Größenordnung liegt im Regelfall bei 800 m ² . Wir würden es daher begrüßen, wenn Sie diese Planungsabsichten in dieser Richtung weiterverfolgen können.		
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 ² und 22/266 mit einer Grundstücksgröße von 8.403 m ² sowie in der Flur 1, Flurstück 1/49 mit einer Größe von 1.217 m ² und Flurstück 1/61 mit einer Größe von 57 m ² . Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt danach 16.093 m ² , sodass sich die Berechnungsgrundlage in Anlage 9 zur Begründung ändern müsste. Wir bitten Sie höflich, dies selbst auch noch einmal zu prüfen.		
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

¹ Orthographie- und Interpunktionsfehler wurden beseitigt; in eckige Klammern sind fehlende Wörter ergänzt worden.

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>6 c)</p> <p>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 m² und 10 % auswirkungsrelevanter Randsortimente mit dem landesplanerischen Anpassungsverlangen vereinbar ist.</p>	<p>Der Anregung, die Gesamtverkaufsfläche auf einen Wert bis zu 7.500 m² zu erhöhen, kann nicht gefolgt werden. Die erneute Prüfung der bestehenden Baugenehmigung ergab lediglich Hinweise dazu, dass die zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 6.754 m² 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)</p> <p>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 m², zu der die Fläche des Windfangs mit 91,40 m² hinzuzurechnen war, sodass sich folglich eine Gesamtverkaufsfläche von 4.863,07 m² 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>		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
11	<p>bb)</p> <p>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 m² angegeben und das „Freilager Baustoffe“ mit 536,69 m². Die hinzukommende Verkaufsfläche des Gartencenters wurde mit 1.056,82 m² angegeben; das „Freilager Garten“ mit 504,88 m².</p>	<p>Die unter Ordnungsnummer 15 aufgeführte zulässige Verkaufsfläche von 7.318 m² kann nicht bestätigt werden.</p>	<p>Der Anregung, die Gesamtverkaufsfläche auf 7.318 m² anzuheben, wird nicht gefolgt. Diese wird vielmehr auf 6.754 m² angehoben.</p>
12	<p>In der Stellplatzberechnung wurden für alle Bereiche Stellplatzberechnungen, orientiert an der jeweiligen Nutzfläche zugrunde gelegt.</p>	<p>Hinweis</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
13	<p>Unter Berücksichtigung dieser Berechnungen ergab sich eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 6.970 m². 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.</p>		<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
14	<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
15	<p>cc)</p> <p>Daher ist auf Grundlage des genehmigten und vorhandenen Bestandes von einer Verkaufsfläche bei Max-Bahr von etwa 6.970 m² im Bestand auszugehen. Unter Berücksichtigung des Zuschlages von 5 % auf den Bestand ergibt sich somit eine zulässige Verkaufsfläche von etwa 7.318 m².</p>		
16	<p>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.</p>	<p>Die Unterlagen befinden sich in den Bauakten. Der Eigentümer selbst hat diese Unterlagen bei der Stadt angefordert und erhalten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
17	<p>3.</p> <p>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.</p>		
18	<p>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>	
19	<p>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>
20	<p>4.</p> <p>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 Hochspannungsebene 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>



Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
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	Hinweis	Kenntnisnahme

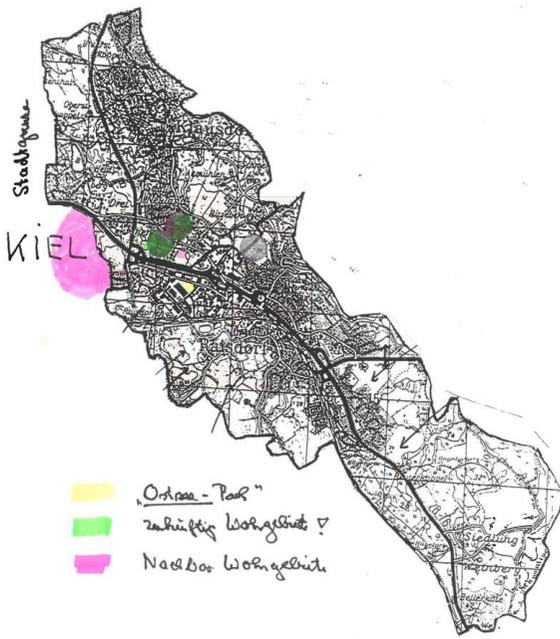
Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	Bürger 05²	mit Schreiben vom 23.07.2020	
1	In der obigen Angelegenheit übermittle ich Ihnen einen Teil meiner Anregungen und Bedenken (= Kritik) zu einzelnen Punkten sowie einige Hintergrund-Informationen zum besseren Verständnis. Seit 50 Jahren habe [ich] praktische und juristische Kenntnisse zu diesem Standort gewinnen können.	Hinweise ohne Abwägungsrelevanz.	Kenntnisnahme
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.		
	Anlagen		
5	Urteil des VG Schleswig vom 14.3.2017 und seine Anwendung Anpassungsverlangen Ziffer 1 e wurde aufgehoben.		
6	Ergebnis: Nicht zentrale relevante Sortimente sind weiterhin zulässig Dies gilt in allen bestehenden und erweiterbaren Gebäuden sowie zukünftig noch zu errichtenden Gebäuden auf GE-Flächen.		
7	Info 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"> • die VKF Möbel verdoppelt sich (um über 100 %) oder 40.000 m², • die VKF zentrenrelevante Sortimente erhöht sich um + 8.000 m². 	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

² Orthographie- und Interpunktionsfehler wurden beseitigt; in eckigen Klammern sind fehlende Wörter ergänzt worden.

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 3-fache 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 Zentrenrelevante Sortimente - Bestandsfestschreibung</p> <p>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.</p> <p>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 Verhalten gegenüber dem Anpassungsverlangen der Landesplanung</p> <p>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>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
16	2. Das jetzige <u>erneute</u> Anpassungsverlangen führte zu einem Rechtsstreit vor dem Verwaltungsgericht in Schleswig. a) Die Stadt Schwentinal ließ sich dabei von dem bisherigen Rechtsberater eines interessierten Investors vertreten. Warum?	Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.	
17	b) Der Unterzeichner hat den Prozess-Termin in Schleswig persönlich verfolgen können. Die Argumentation hätte „besser“ sein können.	Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.	
18	c) Es ist nicht zu verstehen, dass die Stadt Schwentinal 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 Schwentinal (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 <u>Quote</u> 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	Zentraler Versorgungsbereich! Fakten:		
25	1. Die beiden Gemeinden Klausdorf und Raisdorf hatten bisher keinen ZVB.	Hinweise 1-7	Kenntnisnahme
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).		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
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).		
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 m ² Verkaufsfläche dienen mit zentrenrelevanten Sortimenten der Versorgung der Bevölkerung (über 80 % des Schwententaler Einzelhandels).	Der Einzelhandel in der Stadt Schwentental 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 Veränderungsperre 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 Schwentental und der Stadt Kiel reicht direkt oder mittelbar an die Handelsflächen des „Ostseeparks“ heran und wird sich weiter verdichten (Projektflächen Schwentental; 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 style="text-align: center;">„Schwentental“</p>  <p style="text-align: right;">F. Weijert 23.7.2020</p>		Kenntnisnahme Abbildung
39	<p>„Ostseepark Schwentental“ - Marktfakten</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. <u>nicht</u> in die Kieler Innenstadt in <u>bestehende</u> Flächen zu ziehen:		
41	<ul style="list-style-type: none"> Mieten zu hoch. 		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
42	<ul style="list-style-type: none"> Mangelnder Glaube an die Zukunfts-Entwicklung der Innenstädte (siehe wichtige ECE-Entscheidung: keine Shopping-Center in den Städten/Innenstädten mehr zu planen/bauen. 	Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten und Festsetzungen des Bebauungsplanes (betrifft die 6 Spiegelstriche).
43	<ul style="list-style-type: none"> Laufender Trend der Online-Entwicklung, in wichtigen Sortimenten der Innenstadt-Sortimente schon Marktanteile von 25 bis 50 % erobert. 	
44	<ul style="list-style-type: none"> Verkaufsflächen-Leistung nicht stetig (bestes Beispiel Karstadt-Kaufhof), Folgen bekannt. 	
45	<ul style="list-style-type: none"> Parkgebühren/kaum Erstattung. 	
46	<ul style="list-style-type: none"> Erwartete erschwerte Zufahrtsbedingungen in der Zukunft für Pkw. 	
47	<ul style="list-style-type: none"> Wachsende Sortimentslücken im innerstädtischen Angebot = sinkende Synergiewirkung/Kunden/Frequenz-Verlust (Stadt Kiel erfüllt immer weniger ihre bisherige Versorgungsfunktion, siehe dazu „Kieler Daten“). 	
48	<p>Interessenten für den „OP“</p> <ol style="list-style-type: none"> Nationale und internationale Filialisten, welche im Großraum noch nicht vertreten sind. 	Hinweise 1-4 ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.
49	<ol style="list-style-type: none"> Firmen, die ihren Standort Kiel aufgeben und weitere, die es wollen, Beispiele Der Stagg, Medi-Max. 	
50	<ol style="list-style-type: none"> Firmen aus Kiel, die mit Sicherheit im „OP“ auf einem 2. Bein stehen wollen. 	
51	<ol style="list-style-type: none"> Online-Firmen, die jetzt ein 2. Bein/stationär suchen. 	
52	<p>Verträglichkeits-Untersuchung (Dr. Donato Acocella vom 25.2.2019, 71 Seiten)</p> <p>Wer diese Untersuchung liest und bewertet, sollte auch eine andere Untersuchung kennen: Einzelhandels-Konzept, Stadt Schwentimental, Bulwien Gesa AG, Hamburg, 30.8.2010</p>	Hinweis
53	<p>Vorab:</p> <p>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.</p>	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Ergebnis des landesplanerischen Anpassungsverlangens und der darauf aufbauenden Verträglichkeitsuntersuchung.
54	<ol style="list-style-type: none"> 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 Entscheidenten in der Landesregierung/Verwaltung fern der Realität handeln. 	Hinweise

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>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.</p>	<p>Hinweis.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>56 Zur Sache der Verträglichkeitsuntersuchung <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 m² 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 m² 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>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
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.	Zielsetzung ist nicht die Maximierung der möglichen Verkaufsflächen im Ostseepark, sondern die Umsetzung des Anpassungsverlangens und die Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung.	Kenntnisnahme
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	Kieler Einzelhandels-Daten 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"> • vor 10 Jahren: ~ 25 % • Bewertung der Kieler Stadtplanungsamtes für die Zukunft vor 10 Jahren: Anstieg auf ca. 33 %. • Fakten zurzeit: ~ maximal 18 %, weiter fallend. 	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.		

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
69	<p>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 <u>besonders</u> 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.</p>		
70	<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
	Bürger 06³	mit Schreiben vom 23.07.2020	
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 Bestandsschutz“ 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 Bestandsschutz 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 Orthographie- und Interpunktionsfehler wurden beseitigt; in eckigen Klammern sind fehlende Wörter ergänzt worden.

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>3 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>	<p>Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf IV erhöht.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>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.</p>		
<p>2. Festsetzung zum Flurstück 22/242</p>		
<p>5 - Sondergebiet 10.1 und 10.2</p>		
<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Die GRZ 0,8 entspricht der Obergrenze der städtebaulichen Dichtewerte gemäß § 17 BauNVO.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
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		
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.	Die abweichende Bauweise wird beibehalten und die Erhöhung auf IV Vollgeschosse wird vorgenommen. Eine Anpassung der GRZ, der GRZ I und der GRZ II bis auf eine GRZ auf 1,0 ist durch die Festsetzungen ermöglicht.	Den Anregungen wird gefolgt.
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.		
10	Anlage Vollmacht Viktoria Lebensversicherung AG		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p style="text-align: center;">ERGO</p> <p style="text-align: center;">Vollmacht</p> <p>Die Victoria Lebensversicherung AG, ERGO-Platz 1, 40477 Düsseldorf</p> <p style="text-align: right;">nachstehend „Vollmachtgeber“ genannt</p> <p>bevollmächtigt</p> <p>die MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH, Am Münchner Tor 1, 80805 München,</p> <p style="text-align: right;">nachstehend „Bevollmächtigter“ genannt</p> <p>für den Vollmachtgeber Rechtsgeschäfte über</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Verwaltung und die Vermietung (inklusive der Beendigung von Mietverhältnissen) von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten, - die Vorbereitung und Durchführung von baulichen Maßnahmen an Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten <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> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  ----- Dr. Siegfried Nobel Mitglied des Vorstands </div> <div style="text-align: center;">  ----- Wolfgang Bogen Prokurist </div> </div> <p style="margin-top: 20px;">VM-Nr. 2019- 001</p>		