

## **N i e d e r s c h r i f t N r. 2**

**über die öffentliche Sitzung der Stadtvertretung  
der Stadt Schwentental am Donnerstag, dem 17. Juli 2008  
im Rathaus, Großer Bürgersaal**

---

**Beginn: 19.00 Uhr**

**Ende: 20.58 Uhr**

Die Bürgervorsteherin, Frau Angelika Lange-Hitzbleck, eröffnet die Sitzung der Stadtvertretung und stellt fest, dass die Einladung vom 07.07.2008 form- und fristgerecht zugegangen ist.

Anwesend sind:

1. Herr Bartscher, Uwe
2. Frau Busch-Laurinck, Maria
3. Herr Cordts, Hans
4. Herr Delle, Carsten
5. Herr Dieckmann, Gerd
6. Herr Eschmann, Rüdiger
7. Herr Dr. Giessler, Lothar
8. Herr Kirschstein, Wilhelm
9. Herr Köhler, Peter
10. Frau Lange-Hitzbleck, Angelika
11. Herr Meißner, Christian
12. Herr Petersen, Bernd
13. Herr Pöpel, Herbert
14. Frau Reese, Kirsten
15. Herr Dr. Scholtis, Norbert
16. Herr Schwerdt, Ingo
17. Frau Sindt, Sabine
18. Herr Sindt, Volker
19. Herr Staade, Holger
20. Herr Steenbock, Herbert
21. Frau Vogt, Monika
22. Herr Voigt, Hans-Joachim
23. Frau Wohler-Schmidt, Kirsten

Anwesend, aber nicht stimmberechtigt, waren

1. Frau Leyk, Susanne (Bürgermeisterin)
2. Herr Becker, Jens
3. Herr Menz, Gerald
4. Herr Stubbmann, Michael (Protokollführer)

Frau Bürgervorsteherin Lange-Hitzbleck stellt fest, dass zu Beginn der Sitzung 23 Stadtvertreterinnen und Stadtvertreter anwesend sind. Damit ist die Stadtvertretung beschlussfähig. Die heutige Niederschrift ist von der Bürgervorsteherin sowie dem Protokollführer zu unterzeichnen.

Zur Tagesordnung werden folgende Anträge auf Änderung oder Ergänzung gestellt:

1.  
Die Tagesordnungspunkte 6, 7 sowie 9 werden gestrichen.
2.  
Neu als Tagesordnungspunkt Nr. 6 wird aufgenommen „Wahl der Vorstandsmitglieder der Volkshochschule Ortsteil Raisdorf“.
3.  
Der Tagesordnungspunkt Nr. 14 –alt- wird erweitert auf „Satzungsangelegenheiten“.

Weitere Anträge auf Änderung der Tagesordnung werden nicht gestellt, so dass nach folgender Tagesordnung verfahren wird:

#### **Öffentlicher Teil:**

1. Einwohnerfragestunde
2. Niederschrift über die konstituierende Sitzung der Stadtvertretung am 18.06.2008
3. Mitteilungen und Anfragen
  - a) Mitteilungen der Bürgervorsteherin
  - b) Mitteilungen der Bürgermeisterin
  - c) Anfragen
4. Beratung und Beschlussfassung über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1A "Klausdorfer Straße und Kreisverkehrsplatz Klausdorfer Straße / Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße"
5. Bebauungsplan Nr. 1A "Klausdorfer Straße und Kreisverkehrsplatz Klausdorfer Straße / Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße";  
hier: a) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen und Hinweise  
b) Satzungsbeschluss
6. Wahl der Vorstandsmitglieder der Volkshochschule Ortsteil Raisdorf
7. Sitzungsplanung nach der Sommerpause 2008
8. Termine

#### **Nichtöffentlicher Teil:**

9. Wahl der Schöffen für die Amtsperiode 2009 bis 2013
10. Auftragsvergabe;  
hier: Straßensanierung Reuterkoppel
11. Sporthallen im Ortsteil Klausdorf;  
hier: weiteres Vorgehen
12. Satzungsangelegenheit der Gemeindebetriebe Raisdorf GmbH
13. Mitteilungen und Anfragen

#### **Abstimmung: 23 dafür**

Für die Tagesordnungspunkte 9 bis 13 hat die Bürgermeisterin gem. § 35 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein im öffentlichen Interesse den Ausschluss der Öffentlichkeit beantragt.

**Abstimmung: 23 dafür****Zu Pkt. 1:** Einwohnerfragestunde

1.

**Frau Kirschstein**, Hansaring, bittet um eine Information, warum der Abbau der bisher im Ortsteil Raisdorf verwendeten Schaukästen erfolgen soll.

**Frau Bürgervorsteherin Lange-Hitzbleck** gibt in diesem Zusammenhang den Hinweis auf die neue Hauptsatzung der Stadt Schwentental und die dort geregelte Form der Bekanntmachung. Es erfolgen entsprechende Hinweise im Ostholsteiner Teil der Kieler Nachrichten; die Bekanntmachung selbst wird auf der Homepage der Stadt Schwentental veröffentlicht. Zusätzlich werden die Bekanntmachungen in den Schaukästen am Bürgerhaus im Ortsteil Klausdorf sowie im Rathaus im Ortsteil Raisdorf ausgehängt.

Dies sind jedoch keine offiziellen Bekanntmachungskästen.

2.

**Herr Müller**, Eichenweg, nimmt Bezug auf die Sitzung des Ausschusses für Bauwesen am 10.07.2008 und den dort behandelten Tagesordnungspunkt zum Thema „Bauhaus“. Er bedauert es sehr, dass sich die in der Sitzung anwesenden Anlieger nicht zu der Thematik „Bauhaus“ äußern durften und fragt nach, wie die Stadt dies künftig regeln wird.

Dieser Punkt ist in den beiden Ortsteilen bislang unterschiedlich gehandhabt worden. Im Ortsteil Klausdorf war durch Geschäftsordnung geregelt, dass auch die Fachausschüsse ihrer Tagesordnung eine Einwohnerfragestunde voranstellten.

Im Ortsteil Raisdorf war dies nicht der Fall. Hier wurde den Anwesenden die Möglichkeit gegeben, zu den einzelnen Sachthemen begrenzte Redebeiträge zu leisten.

**Frau Bürgervorsteherin Lange-Hitzbleck** informiert darüber, dass sich die Stadt Schwentental für die gemeindlichen Gremien noch keine Geschäftsordnung gegeben hat, dies aber in Kürze der Fall sein wird. Der hier vorgetragene Punkt wird im Rahmen der Gespräche über die Inhalte der Geschäftsordnung mit zu diskutieren sein.

3.

**Herr Müller**, Eichenweg, nimmt noch einmal Bezug auf die Sitzung des Ausschusses für Bauwesen am 10.07.2008 und den Vortrag von Herrn Architekt Schmitz zum Thema „Bauhaus“. Nach Auffassung von Herrn Müller fehlten in dem Vortrag von Herrn Schmitz Gründe für die Aufgabe der Planung der Fa. Bauhaus auf dem Grundstück an der Kieler Straße. Des Weiteren wurde nicht darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer Sitzung des Ausschusses für Bauwesen und Brandschutz der Gemeinde Raisdorf im Mai 2005 eine Abstimmung nicht stattgefunden hat, weil die damalige CDU-Fraktion sowie die damalige WIR-Fraktion eine ablehnende Haltung eingenommen hätten.

Er bittet, die Punkte zu erläutern.

Zur Frage 1 und der damals eingestellten Planung auf Erweiterung der Fa. Bauhaus auf dem Grundstück in der Kieler Straße wird von Frau **Bürgervorsteherin**

**Lange-Hitzbleck** erläutert, dass die Weiterführung des damaligen Verfahrens an der ablehnenden Haltung der Landesplanungsbehörde gescheitert ist.

Da sich die Fraktionen in der Stadtvertretung Schwentimental neu zusammengesetzt haben, kann die Frage 2 nicht abschließend beantwortet werden.

**Zu Punkt 2.:** Niederschrift über die konstituierende Sitzung der Stadtvertretung am 18.06.2008

Herr Köhler bittet darum, die vorliegende Niederschrift über die Sitzung vom 18.06.2008 in zwei Punkten abzuändern, und zwar wie folgt:

1. Im ersten Satz zu Pkt. 6 „Hauptsatzung der Stadt Schwentimental“ ist hinter den Worten „Herr Sindt bedankt“ einzufügen das Wort „sich“, so dass der Satz neu wie folgt lautet: „Herr Sindt bedankt sich im Namen der SPD-Fraktion bei allen Anwesenden für die geleistete Vorarbeit“.
2. Der Pkt. 10 „Feststellung nach § 32 a Gemeindeordnung“ ist unter der Nr. 2, und zwar in der Aufzählung der Fraktionsmitglieder der CDU-Fraktion wie folgt zu ändern: hinter „Herr Wilhelm Kirschstein“ ist die Bezeichnung „(WIR)“ einzufügen.

**Abstimmung: 23 dafür**

**Zu Punkt 3.:** Mitteilungen und Anfragen

a) Mitteilungen der Bürgervorsteherin

Frau Bürgervorsteherin Lange-Hitzbleck teilt folgendes mit:

22.06.08	Kieler-Woche-Empfang
03.-05.07.08	Teilnahme an der vom Schleswig-Holsteinischen Gemeindetag organisierten Fahrt nach Schweden
09.07.08	Arbeitsgemeinschaft der Vereine
11.07.08	Entlassungsfeier der Realschule
12.07.08	Tagesfahrt mit der AWO
13.07.08	Teilnahme am Singspiel des Klausdorfer Singkreises

Herr Cordts teilt in seiner Funktion als 1. stellv. Bürgervorsteher folgendes mit:

12.07.08	Eröffnung des Jugendfußballturniers am Sportzentrum Klinkenberg
----------	---

b) Mitteilungen der Bürgermeisterin

Frau Bürgermeisterin Leyk teilt folgendes mit:

22.06.08	Empfang der OB Kiel anlässlich der Kieler Woche
24.06.08	Gemeindevertretung Selent
27.06.08	„Wirtschaftsfahrt“ Stadt Kiel
30.06.08	Gemeindevertretung Dobersdorf
01.07.07	Schulverein und Kuratorium d. VFHS i. Bordesholm

03.07.08	Beerdigung Dr. Schubert 16.00 Uhr – AG Lärmaktionsplan 19.00 Uhr – Öffentl. Anhörung dazu
05.07.08	Workshop „Neue Sporthalle“ Philippusfest Kirchengemeinde Klausdorf
07.07.08	Ev. KiGa.: Laufabzeichen verliehen
10.07.08	AA Selent (Herr Wiegner wurde wiedergewählt)
11.07.08	Schulverabschiedungen: 11.00 Uhr – GHS 16.00 Uhr – Realschule abends: 1. Stadtmeisterschaft i. Fußball
12.07.08	1. Stadtmeisterschaft 19.00 Uhr – Siegerehrung Wanderpokal der Stadt an TSV Klausdorf überreicht
13.07.08	11.00 Uhr – Veranstaltung d. Kirchengemeinde Raisdorf mit Gästen aus Uganda ab mittags: Dorfteichfest FF Klausdorf

Des weiteren berichtet Frau Bürgermeisterin Leyk über Gespräche, die sie geführt oder Einrichtungen, die sie besucht hat, und zwar mit dem Gemeindeführer, mit der Feuerwehr Ortsteil Klausdorf, mit dem Bauhof des Ortsteiles Klausdorf, mit dem TSV Klausdorf, mit den DRK-Kindergärten, Besuch der Seniorenwohnanlage sowie der Hospizinitiative sowie Gespräch mit dem Verein FamilienZeit e.V. über das Konzept neuer Grippenplätze.

Abschließend weist Frau Bürgermeisterin Leyk hin auf die geplanten Kanalbauarbeiten im Bereich Aubrook, die am 21.07.2008 beginnen und ca. 6 bis 10 Wochen andauern werden.

Frau Vogt, in ihrer Funktion als 1. stellv. Bürgermeisterin, informiert, dass sie Frau Bürgermeisterin Leyk bei der offiziellen Eröffnung des Fußballfeldes in Selent am 16.07.08 vertreten hat.

Herr Kirschstein gibt in seiner Funktion als 2. stellv. Bürgermeister bekannt, dass er Frau Bürgermeisterin Leyk bei der konstituierenden Sitzung des VHS-Beirates, in der Herr Dr. Giessler wiederum als Vorsitzender gewählt wurde, vertreten hat.

Zu c): Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

**Zu Punkt 4.:** Beratung und Beschlussfassung über die Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1A „Klausdorfer Straße und Kreisverkehrsplatz Klausdorfer Straße / Mergenthalerstraße / Guten-Bergstraße“

Herr Sindt für die SPD-Fraktion sowie Herr Dr. Scholtis für die CDU-Fraktion erläutern das bisherige Verfahren und begründen, warum sie die Planung befürworten.

Herr Staade, Bündnis 90/Die Grünen begründet, warum er der Planung ablehnend gegenübersteht und nicht zustimmen wird.

### **Beschluss:**

Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1A „Klausdorfer Straße und Kreisverkehrsplatz Klausdorfer Straße / Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße“ zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger, der Fa. COSMOS Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH, Handelscenter Hessen, sowie der Nachbesserungsklausel incl. der nachstehend aufgeführten Änderung wird zugestimmt.

### **Änderung:**

Der 2. Satz der Nr. 1 des Nachtrages zum Durchführungsvertrag muss wie folgt lauten:

„Dies gilt nicht, wenn durch bauliche oder rechtliche Maßnahmen die Verkehrsbedeutung des Knotenpunktes verändert wurde.“

**Abstimmung: 22 dafür, 1 dagegen**

**Zu Punkt 5.:** Bebauungsplan Nr. 1A „Klausdorfer Straße und Kreisverkehrsplatz Klausdorfer Straße / Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße“;

hier: a) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen und Hinweise

b) Satzungsbeschluss

### **Beschluss:**

#### **a.) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen und Hinweise**

Über die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen und Hinweise hat die Stadtvertretung der Stadt Schwentimental beraten und diese nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander mit folgendem Ergebnis geprüft:

#### **I.**

#### **Stellungnahme der Landesplanung vom 08.05.2008**

Die Anregungen und Hinweise der vorgenannten Stellungnahme werden wie folgt berücksichtigt und in den Teil B-Text übernommen:

1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO)

(1) Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt und Baustoffhandel“

Im SO ist eine der Versorgung des Sondergebietes dienende Gaststätte

(Bistro) mit einer Grundfläche von maximal 110 m<sup>2</sup> zulässig.

Im SO ist eine Wohnung mit einer maximalen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig, die betrieblichen Zwecken des Bau- und Gartenmarktes dient.

## (2) Gewerbegebiet (GE)

Wohnungen im GE sind nur für Betriebsinhaber und mit einer maximalen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig gem. § 1 (9) BauNVO

## (3) Nutzungsbeschränkungen

Für das Sonstige Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt und Baustoffhandel“ werden folgende Nutzungsbeschränkungen festgesetzt:

Die Verkaufsfläche ist aufgeteilt in den Baumarktbereich mit max. 8.000 m<sup>2</sup>, den Gartenbereich mit max. 3.300 m<sup>2</sup> sowie den Baustoff-Drive-In-Bereich mit max. 5.200 m<sup>2</sup> und darf insgesamt 16.500 m<sup>2</sup> inklusive der Freiverkaufsflächen nicht überschreiten.

Folgende Sortimente sind zulässig:

### Baumarktspezifische Sortimente:

Bäder / Wannen / Porzellan, Bauchemie, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Elektroinstallation, Farben/ Pinsel, Fliesen, Holz / Leisten / Paneele / Profilholz, Kleber, Maschinen und Zubehör, Plastik/ Isoliermaterial, Sanitär-Installation, Tapeten, Werkzeuge, großvolumige sperrige Baustoffe, Steine, Dämmstoffe, Dachbedeckungen, Holz, Entwässerungssysteme, Tore / Türen / Fenster, Trockenbau.

### Gartencenterspezifische Sortimente:

Pflanzen (keine Schnittblumen), Gartenbedarf und -geräte, Pavillons und Sonnenschirme

Folgende zentrenrelevante Randsortimente sind zulässig und dürfen 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche (1.650 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten.

- Campingartikel: Grillgeräte und -zubehör
- Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien: Gardinen und Zubehör Badwäsche
- Bastelbedarf
- Bilder/ Rahmen
- Leuchten

Innerhalb der für zentrenrelevante Randsortimente zugelassenen Fläche von 1.650 m<sup>2</sup> ist auf einer Fläche von max. 50 m<sup>2</sup> der Verkauf von Aktionsware ohne jegliche Sortimentsbeschränkung gestattet.

## **Stellungnahme des Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Rendsburg, vom 13.05.2008**

Die Hinweise des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehrs werden zur Kenntnis genommen.

In der Grundstellung der Lichtsignalanlage haben die Ströme von der Rampe der Bundesstraße kommend Dauergrün. Die Nebenrichtung erhält nur auf Anforderung Freigabezeichen. Da die Signalanlage verkehrsabhängig geschaltet ist, kann variabel auf die jeweiligen Verkehrsmengen reagiert werden. In der Rampe sind Schleifen vorhanden, über die Rückstauerscheinungen erfasst werden können und bei Bedarf die Freigabezeit verlängert werden kann. In den aufgeschalteten Signalunterlagen sind vier Parametersätze abgelegt, so dass mit unterschiedlichen verkehrstechnischen Parametern die Verkehrsverhältnisse SCHWACH, FRÜH, TAG und NACHMITTAG berücksichtigt werden (z. B. über Mindestgrün, Maximalgrün,

Zeitlücke). Alle verkehrstechnischen Parameter sind variabel gestaltet, so dass eine Veränderung vor Ort jederzeit möglich ist.

### **Stellungnahme des Kreises Plön vom 12. Juni 2008**

Zu den Anregungen und Hinweisen des Kreises Plön wie folgt:

#### **Verfahren**

Der bestehende Flächennutzungsplan befand sich seit mehr als 2 Jahren in der Neuaufstellung. Diese Neuaufstellung hat u. a. zum Inhalt, den Bereich des Coop-Geländes als Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt auszuweisen. Aufgrund der zum 01.03.2008 erfolgten Fusion der Gemeinden Raisdorf und Klausdorf ist nach Beratung durch das Innenministeriums auf den Beginn eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens verzichtet werden.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Raisdorf konnte aufgrund der in der letzten Beteiligungsphase vorgetragenen Anregungen und Hinweise nicht bis zur Fusion der Gemeinden Klausdorf und Raisdorf beendet werden. Die konstituierende Sitzung der neuen Stadtvertretung der Stadt Schwentental fand erst am 18.06.2008 statt. Frühestens in den darauf folgenden Arbeitssitzungen kann mit den Beratungen zur Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Stadt Schwentental begonnen werden. Bei der Aufstellung wird mit einem Zeitraum von 3 – 4 Jahren zu rechnen sein.

Da der bestehende Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Raisdorf die geplante Nutzung Bau- und Gartenmarkt mit Baustoff-Drive-In in der geplanten Form nicht zulässt und der voraussichtliche Zeitrahmen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 3 – 4 Jahre in Anspruch nimmt, wird das bereits begonnene Bebauungsverfahren als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8, Absatz 4, BauGB, weitergeführt, um u. a. den Erhalt der Firma Bauhaus und der Firma enema und den damit verbundenen Arbeitsplätzen in Schwentental sicher zu stellen.

Ein Neubau im Bereich des bestehenden Ostseeparks ist nicht möglich, da die benötigten Flächen nicht zur Verfügung stehen und auch nicht geschaffen werden können. Die Arbeitsplätze des bestehenden Bauhauses sind u. a. aufgrund der Ansiedlung des neuen, ca. 17.000 m<sup>2</sup> VKF umfassenden Bau- und Gartenmarktes am ca. 5 km entfernten Stadtrand von Kiel-Gaarden an der B 76 gefährdet.

Durch die Anpassung der VKF werden neben dem Erhalt der bestehenden ca. 60 Arbeitsplätze weitere ca. 40 – 50 Arbeitsplätze neu geschaffen, die bei Nicht-Durchführung ebenfalls entfallen würden. Weiterhin sind die Arbeitsplätze der ansässigen Firma enema gefährdet, weil der Verbleib am Standort nur durch den Vorhabenträger sicher gestellt werden kann und ein Standortwechsel aufgrund des erheblichen Investitionsvolumens ausscheidet. Insgesamt sind ca. 150 Arbeitsplätze davon betroffen. Dies sind nach Auffassung der Stadtvertretung dringende Gründe gemäß § 8, Abs. 4 BauGB.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes, dessen Fortführung, wie oben beschrieben, nicht weiter betrieben wurde, sah für den Geltungsbereich des VEP schon ein Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ vor. Zudem sieht das Baugesetzbuch § 8 (4) 2. Satz einen vorzeitigen Bebauungsplan in den Fällen von Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden - wie im vorliegenden Fall - vor. Der Genehmigungshinweis gemäß § 66 (1) 3. Landesverwaltungsgesetz wird in die Satzung aufgenommen.

## **Präambel**

Die Kennzeichnung der beiden Teilgebiete wird übernommen.

## **Lesbarkeit**

Zur Verbesserung der Lesbarkeit kann das handhabbare Format für den Bebauungsplan aufgrund der Größe des Plangebietes nicht im Maßstab 1:500 dargestellt werden. Aus diesem Grunde wird weiterhin der Maßstab 1:1000 für das Teilgebiet des Bau- und Gartenmarktes aufrecht erhalten. Stattdessen werden Maßketten eingefügt und die Schrift wird vergrößert.

## **Werbeturm**

Für den Werbeturm wird eine überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen festgesetzt. Der besondere Nutzungszweck gemäß § 9 (1) Nr. 9 BauGB ist „Werbeturm“. Die Rechtsgrundlage wird in die Planzeichenerklärung übernommen.

## **Gewerbebetriebe im Sondergebiet**

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sollen keine weiteren „Gewerbebetriebe“ zulässig sein. Das dargestellte Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ist eigenständig. Daher werden im Teil B-Text beide baulichen Nutzungen getrennt aufgeführt. Damit wird dem Hinweis gemäß 1.3.1.1 gefolgt.

## **Gaststätten und Wohnen im Sondergebiet**

Die vorgeschlagene Formulierung zur Zulässigkeit von Gaststätten wird ebenso übernommen, wie diejenige zur Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen. Damit wird den Hinweisen gemäß 1.3.1.2 und 1.3.1.3 gefolgt.

## **Sortimente im Sondergebiet**

Die Formulierungen zu Sortiment im Sondergebiet bzw. zur Einhaltung der Maßgaben werden aus der landesplanerischen Stellungnahme übernommen. Damit wird dem Hinweis gemäß 1.3.1.4 gefolgt.

## **Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet**

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind gemäß § 8 BauNVO alle Nutzungen zulässig, die auch im vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 zulässig sind, um Benachteiligungen von Gewerbetreibenden auszuschließen. Nutzungskonflikte zwischen dem GE- und dem SO-Gebiet entstehen nicht; beide Nutzungen sind verträglich.

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 (9) BauNVO ist eine Wohnung für den Betriebsinhaber und –leiter mit einer maximalen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup>. Damit wird dem Hinweis gemäß 1.3.2 gefolgt.

## **Lärmschutz**

Die von den festgesetzten Lärmschutzwänden ausgehenden Abstandsflächen liegen bis auf ein ca. 25 m langes und 2 m hohes Teilstück im südöstlichen Grundstücksbereich entlang des Fußweges „Kleine Mürken“ innerhalb des Grundstücks des geplanten Vorhabens; sie sind bauordnungsrechtlich zulässig.

## **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind außer in den überbaubaren Grundstücks- und befestigten Parkplatzflächen einschließlich Zufahrten innerhalb der Grünfläche zwischen dem

Hochbau des Bau- und Gartenmarktes einschließlich Baustoffhandel und der B 76 zulässig. Damit wird dem Hinweis gemäß 1.3.4 gefolgt.

### **Fachbehördliche Stellungnahmen:**

#### **UNB**

Der Lageplan mit Kennzeichnung der externen Ausgleichsmaßnahmen wurde mit Schreiben vom 08.05.2008 nachgereicht. Er wird Bestandteil des landschaftsplanerischen Fachbeitrages. Somit ist eine Aufnahme in die Planzeichnung nicht zwingend erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 42 (5) BNatSchG-neu sind sowohl im Teil B-Text als auch in der Begründung aufgenommen worden.

### **Vorbeugender Brandschutz**

#### **Feuerwehrumfahrt**

Die Feuerwehrumfahrt wird entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt. Da die Birkenstraße im östlichen Bereich Teil dieser Umfahrt liegt, wird die Verbindung zwischen der Parkplatzanlage und der Birkenstraße über den öffentlichen Weg „Kleine Mürken“ sicher gestellt, um einen Knickdurchbruch zu vermeiden. Um die geforderten Maße sicher zu stellen, wird der Weg verbreitert.

#### **Knick-Durchgang in der Mitte**

Um den schützenswerten Knick nicht zu unterbrechen, wird auf den mindestens 2,00 m breiten Durchlass verzichtet. Stattdessen wird eine Gehwegverbindung, 2,00 m breit, im Abstand von 5,00 m entlang der Ostseite des Gebäudes hergestellt.

#### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt und wird in dem Brandschutzkonzept, das im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erstellt wird, abgestimmt.

### **Untere Wasserbehörde**

Im Rahmen der nächsten Planungsphase wird das Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet und mit den fachlich beteiligten Dienststellen abgestimmt. Ziel des Konzeptes ist eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung zum nachhaltigen Umgang mit Regen- und Grundwasser. Dabei werden zunächst die Möglichkeiten der Vermeidung bzw. Reduzierung von Flächenabflüssen geprüft.

Im nächsten Schritt werden die anstehenden Böden auf ihre Versickerungsfähigkeit geprüft. Grundlage hierfür ist die vorliegende Bodenuntersuchung in Bezug auf Kontaminationen.

Parallel erfolgt die Klärung der Anschlussmöglichkeiten an die örtliche Kanalisation mit dem Kanalnetzbetreiber.

### **Stellungnahme der IHK mit Eingangsdatum 27.05.2008**

Zu den Hinweisen der IHK zu Kiel ist auszuführen, dass nach den vorliegenden Stellungnahmen sowohl die Landeshauptstadt Kiel als auch die betroffenen Nachbargemeinden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen haben. Des Weiteren hat die Landesplanung der Abweichung von den Zielen der Landesraumordnungsplanes bzw. des Regionalplans für den Planungsraum 3 insoweit zugestimmt, dass sie in ihrer Stellungnahme keine grundsätzlichen Bedenken angemeldet hat.

Die Erweiterung des Gebietes nördlich der B 76 für weiteren großflächigen Einzelhandel ist aufgrund des zwischenzeitlich vorliegenden Einzelhandelskonzeptes,

dass in der Stadtvertretung in Kürze beraten werden soll, ausgeschlossen. Damit ist den Bedenken der IHK Rechnung getragen.

### **Stellungnahme der Handwerkskammer Lübeck vom 16. Mai 2008**

Die Hinweise der Handwerkskammer werden zur Kenntnis genommen. Handwerksbetriebe werden nicht beeinträchtigt. Die vorhandenen Betriebe verbleiben an Ihrer Betriebsstätte.

### **Stellungnahme der Stadtwerke Kiel Service GmbH vom 14.04.2008**

Den Hinweisen der Stadtwerke Kiel wird gefolgt. Die dargestellten Leitungstrassen wurden in der Planung berücksichtigt und werden, falls die Straßenplanung dies erfordert, in Abstimmung mit dem Versorgungsträger umgelegt.

### **Stellungnahme der Autokraft GmbH vom 14.04.2008**

Die Haltestellenbucht bietet Platz für einen Solo- oder einen Gelenkbus. Bei einer zeitgleichen Belegung der Haltestelle durch zwei Solobusse à 12,0 m ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die Verkehre auf der Klausdorfer Straße, da die Busse beim Einfahren in die Haltestelle bereits im Einmündungsbereich verschwenken. In der Klausdorfer Straße ist eine Überquerungshilfe in Form einer Sprunginsel vorgesehen. Im Zu- und Anfahrtsbereich zum Bau- und Gartenmarkt ist zwischen Ein- und Ausfahrt eine Mittelinsel vorgesehen. Beide Maßnahmen garantieren eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen.

Im Zuge der weiteren Planung werden die verkehrsleitenden Bordsteine in den Kurvenbereichen und im Verlauf der Ein- und Ausfahrten in Abstimmung mit den zuständigen Vertretern der Stadt Schwentinental ausgeführt. Die Planung des Bypasses am Kreisverkehrsplatz ermöglicht die Durchfahrt mit 15-m-Bussen sowie mit Gelenkbussen.

### **Stellungnahme der AG-29 vom 24.04. und 15.05.2008**

#### Zum Schreiben vom 24.04.2008

Der Lageplan mit Kennzeichnung der externen Ausgleichsmaßnahmen wurde mit Schreiben vom 08.05.2008 nachgereicht.

Der vorgenannte Plan (Blatt Nr. 3 des landschaftsplanerischen Fachbeitrags; Stand 03.03.08) enthält die Angaben zu den Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen. Einerseits wird eine bestehende Orchideenwiese in Richtung einer Grünlandweide erweitert und zukünftig dauerhaft extensiv (in Form einer jährlich einmaligen Mahd) unterhalten. Andererseits wird eine von einem Naturschutzverein gepflegte Obstwiese durch die Pflanzung von 4 weiteren Obstbäumen ergänzt. Die erforderliche Gewässerneuanlage und die Herstellung eines kurzen Knickabschnittes erfolgen im Schwentinepark auf stadteigenen Flächen.

Die artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 03.03.2008 erläutert auf den Seiten 7 und 10 ausführlich, welche Artengruppen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung zu bearbeiten sind und warum dies notwendig ist. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist kein naturschutzfachlicher Beitrag sondern ein Rechtsgutachten. Die Beschränkung auf die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse geschah daher allein aus dem Grunde, weil sie die einzigen rechtsrelevanten Vertreter unserer heimischen Tier- und Pflanzenwelt sind, die im Vorhabengebiet vorkommen. Die artenschutzrechtliche Stellungnahme hat daher alle relevanten Arten berücksichtigt, so dass diesbezüglich kein Versäumnis zu erkennen ist. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind im Rahmen der Eingriffsbeurteilung zu

berücksichtigen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind sie jedoch nur dann von Bedeutung, wenn sie europäisch (und ggf. national) streng geschützt sind.

15.05.2008

zu 1.

Das neu herzustellende Kleingewässer ist in einer Größe von mind. 200 m<sup>2</sup> auszubilden und mit einer mind. 100 m<sup>2</sup> großen Pufferzone zu versehen. Mit dieser Maßnahme wird das schon vor längerer Zeit im Plangebiet trockengefallene Kleingewässer im Verhältnis 1 : 2 kompensiert; dieses Verhältnis wird als ausreichend angesehen und entspricht dem Standard. Das im sog. Schwentinepark vorgesehene Kleingewässer wird an einer bestehenden Senke auf einer Weidefläche angeordnet und ist über vorhandene Grünstrukturen u. a. mit naturnahen Flächen im Umfeld der Schwentine verknüpft. Eine Pufferzone wird vom umgebenden Grünland durch einen Zaun abgetrennt und verhindert Störungen des neuen Gewässers.

Zu 2.

Die auf einer externen Fläche vorgesehenen 4 Obstbäume, die zusammen mit der umfangreichen Obstbaumpflanzung auf dem Bauhausgelände den Eingriff in die alte Obstwiese kompensieren sollen, sind als Ergänzung einer bestehenden Obstwiese vorgesehen. Diese bestehende Wiese wird vom "Komitee gegen den Vogelmord e. V." betreut und als Biotop erhalten.

Zu 3.

Die Knickneuanlage in einer Länge von 27 m im Raisdorfer Schwentinepark stellt eine sinnvolle Maßnahme dar, weil dort bereits Knicks vorhanden sind und dieser kurze neue Knickabschnitt sich einfügt in die Grünstrukturen. Die städtischen Mitarbeiter des Bauhofes stellen die ungestörte Entwicklung des neuen Knicks sicher, so dass die angestrebte Kompensation erreicht wird. Eine naturschutzfachlich sinnvolle unmittelbare Verknüpfung der erforderlichen Knickneuanlage mit der vorgesehenen Anlage eines Kleingewässers lässt sich wegen des Fehlens geeigneter (stadteigener) Flächen nicht realisieren.

Die Begleitung der Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen durch einen Fachmann/-frau (z. B. Landschaftsarchitekt) stellt sicher, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards eingehalten werden.

### **Stellungnahme der Eheleute Gudrun und Manfred Bacher, Ahornallee 45, 24223 Schwentinental vom 26.05.2008**

#### **Zu Punkt 1**

Der Anregung, dass an der Gebäudeseite zur Birkenstraße keine Werbung installiert werden sollte, wird gefolgt.

#### **Zu Punkt 2 und 3**

Die Höhe des Werbeturmes ist im Bebauungsplanentwurf auf 71,00 m üNN; dies entspricht einer Höhe von 30,50 m über dem Gelände am geplanten Standort des Werbeturmes. Die Höhe ergibt sich aus der Troglage der B 76, eine Absenkung auf 25,00 m führt dazu, dass eine Sichtbarkeit von der B 76 in Richtung Kiel nicht mehr gegeben ist.

Von dem Grundstück Ahornallee 45 ist der Werbeturm cirka 380 m Luftlinie entfernt und wird einerseits wegen der Entfernung und andererseits wegen des davor gelagerten 9,00 m hohen Gebäudekörpers des Baustoff-Drive-In bzw. 10,75 m hohen Baukörpers des Baumarktes und des tiefer liegenden Turmstandortes nicht wesentlich stören.

Des Weiteren wird eine Beleuchtung des Schriftzuges in Richtung Wohngebiet ausgeschlossen, so dass sich die befürchtete Störung nicht bestätigen lässt.

### **Stellungnahme der Eheleute Andreas Müller und Dr. med. Kathrin Brendel-Müller vom 29.05.2008/ 30.05.2008**

#### **Einwand Lärmtechnischer Belange:**

Die Richtwerte der TA Lärm sind nach der Lärmtechnischen Stellungnahme eingehalten. Der Gesetzgeber hat Lärm unterhalb der Richtwerte als für zumutbar angesehen Geräuschspitzen werden tatsächlich als besonders lästig empfunden. Der Gesetzgeber hat dafür auch gesonderte Richtwerte angegeben, die nicht überschritten werden dürfen. Die Richtwerte für Spitzenpegel sind eingehalten.

Das Gutachten wurde vom Staatlichen Umweltamt Kiel geprüft. Die verwendeten Eingangsdaten für Schalleistungspegel von Lkw Fahr- und Rangiervorgängen, Be- und Entladungen, Staplerverkehr etc. beruhen auf Messungen nach dem Taktmaximalpegelverfahren. Beim Taktmaximalpegelverfahren werden in jeweils konstanten Zeitabschnitten (i.d.R. 5 s) auftretende max. Schalleistungspegel ermittelt und auf den ganzen Zeitabschnitt gelegt, so dass der maximale Pegel 5 Sekunden „angehalten“ wird. Da die o. g. Geräusche impulshaltig sind, d.h. das jeweilige Ereignis für sich nur eine kurze Zeit andauert, werden in diesem Zeitabschnitt fallenden Reflexionen nicht weiter berücksichtigt, da deren Maximalpegel immer leiser ist als der Direktschall.

Reflexionen impulshaltiger Geräusche erhöhen nicht den Beurteilungspegel nach TA Lärm. Doch die Reflexionen an dem Baumarkt sind, um „auf der sicheren Seite“ zu sein, als eigens ermittelte Geräusche in die Prognose des Beurteilungspegels eingegangen. Der errechnete Beurteilungspegel ist gegenüber einer Messung im Betrieb also zu hoch. Zudem gilt: Reflexionen finden statt und sind lärmtechnisch weniger bedeutend, da der Weg des Schalls viel länger ist und der reflektierte Schall durch die Lärmschutzwand wieder abgeschirmt wird.

Für den direkt anschließenden Bereich nördlich des Plangebietes besteht keine Schutzwürdigkeit, da auf der Fläche z.Z. keine baulichen Anlagen in der Nähe zur Anlieferung stehen. Die Lärmschutzwand von 7,50 m ist für die derzeitige bestehende Bebauung nicht notwendig, sondern Wunsch der Stadt, um auf der nördlich angrenzenden Fläche zukünftig Wohnbebauung zu ermöglichen.

#### **Einwendungen - Planungsrechtlicher Belange (2 Schreiben)**

Das durch das Vorhaben ausgelöste Verkehrsaufkommen ist mit dem vorliegenden Verkehrsgutachten erörtert und bewertet worden. Grundlage der Beurteilung ist das geplante Vorhaben inklusive der damit verbundenen Stellplätze, deren Frequentierung und des daraus entstehenden Anlieferungsverkehrs. Es ist nachgewiesen, dass diese Verkehre mit den im Gutachten dargestellten Änderungsmaßnahmen und Erweiterungsmaßnahmen durch die bestehende Verkehrserschließung problemlos abgewickelt werden.

Auswirkungen auf den regionalen Einzelhandel, soweit dies städtebauliche Auswirkungen sind, werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die Landesplanung geprüft. Der Planung wurde zugestimmt.

Die Verkehrsbeziehungen innerhalb der äußeren Erschließung zum Gewerbegebiet bzw. zum geplanten Sondergebiet sind unterschiedlich zu bewerten, d. h., die Zielverkehre in Richtung Gewerbegebiet sind unabhängig von dem geplanten

Vorhaben und umgekehrt zu sehen. Welches Ziel angefahren wird, hängt nicht von der Lage, sondern vom Anlass der Fahrt ab.

Die städtebauliche Bewertung der Einzelhandelssituation darf nicht als Konkurrenzausschluss zwischen Mitbewerbern verstanden werden. Die im Gewerbegebiet vorhandenen Leerstände sind nicht geeignet, das geplante Vorhaben in konkurrenzfähigem Ausmaß aufzunehmen. Aufgrund der aktuellen Erhebung der Verwaltung im Zusammenhang mit der Erstellung von Leitlinien auf der Grundlage des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vom Oktober 2007 umfasst der bestehende Leerstand im Ostseepark insgesamt ca. 11.500 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 5 Standorte, von denen das Baltic-Center den Hauptanteil von 9.300 m<sup>2</sup> umfasst. Die verbleibenden Flächen liegen zwischen ca. 250 m<sup>2</sup> und 1.100 m<sup>2</sup> VKF. Gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept scheidet das Baltic-Center nach gutachterlicher Prüfung aufgrund von Mängeln für eine Einzelhandelsnutzung aus bzw. kann nur noch in kleinen Teilen perspektivisch ertüchtigt werden. Der Vorschlag, Bauhaus auf diesen Bereich umzusiedeln, ist somit nicht realisierbar.

Die vorgenommene Gebietseinstufung für die Birkenstraße basiert auf dem geltenden rechtskräftigen B-Plan Nr. 31C. Dieser weist Mischgebiet aus.

Gemäß Nr. 6.6 der TA-Lärm gilt:

Die Art der in Nummer 6.1 bezeichneten Gebiete und Einrichtung ergibt sich aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Der B-Plan weist Mischgebiet aus. Danach richtet sich dann die Schutzwürdigkeit.

Innerhalb des Plangebietes ist derzeit noch ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Planungen der Stadt Schwentental, gehen daher folgerichtig für den östlich angrenzenden Bereich von einem Mischgebiet aus. Diese Situation ändert sich nicht durch Ausweisung des geplanten Sondergebietes. Es ist darüber hinaus gutachterlich nachgewiesen, dass die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden.

Die Festsetzung Mischgebiet (Mi) ist gemäß geltendem Bebauungsplan verbindlich. Anhaltspunkte für eine Funktionslosigkeit sind nicht ersichtlich.

Der bestehende Flächennutzungsplan befand sich seit mehr als 2 Jahren in der Neuaufstellung. Diese Neuaufstellung hat u. a. zum Inhalt, den Bereich des Coop-Geländes als Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt auszuweisen. Aufgrund der zum 01.03.2008 erfolgten Fusion der Gemeinden Raisdorf und Klausdorf ist nach Beratung durch des Innenministeriums auf eine Fortführung des Flächennutzungsplanverfahrens verzichtet werden.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Raisdorf konnte aufgrund der in der letzten Beteiligungsphase vorgetragenen Anregungen und Hinweise nicht bis zur Fusion der Gemeinden Klausdorf und Raisdorf beendet werden. Die konstituierende Sitzung der neuen Stadtvertretung der Stadt Schwentental fand am 18.06.2008 statt. Frühestens in den darauf folgenden Arbeitssitzungen kann mit den Beratungen zur Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Stadt Schwentental begonnen werden. Bei der Aufstellung wird mit einem Zeitraum von 3 – 4 Jahren zu rechnen sein.

Da der bestehende Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Raisdorf die geplante Nutzung Bau- und Gartenmarkt mit Baustoff-Drive-In in der geplanten Form nicht zulässt und der voraussichtliche Zeitrahmen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 3 – 4 Jahre in Anspruch nimmt, wird das bereits begonnene Bebauungsplanverfahren als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8, Absatz 4, BauGB, weitergeführt, um u. a. den Erhalt der Firma Bauhaus und der Firma enema und den damit verbundenen Arbeitsplätzen in Schwentental sicher zu stellen.

Ein Neubau im Bereich des bestehenden Ostseeparks ist nicht möglich, da die benötigten Flächen nicht zur Verfügung stehen und auch nicht geschaffen werden können. Die Arbeitsplätze des bestehenden Bauhauses sind u. a. aufgrund der Ansiedlung des neuen, ca. 17.000 m<sup>2</sup> VKF umfassenden Bau- und Gartenmarktes am ca. 5 km entfernten Stadtrand von Kiel-Gaarden an der B 76 gefährdet.

Durch die Anpassung der VKF werden neben dem Erhalt der bestehenden ca. 60 Arbeitsplätze weitere ca. 40 – 50 Arbeitsplätze neu geschaffen, die bei Nicht-Durchführung ebenfalls entfallen würden. Weiterhin sind die Arbeitsplätze der ansässigen Firma enema gefährdet, weil der Verbleib am Standort nur durch den Vorhabenträger sicher gestellt werden kann und ein Standortwechsel aufgrund des erheblichen Investitionsvolumens ausscheidet. Insgesamt sind ca. 150 Arbeitsplätze davon betroffen. Dies sind nach Auffassung der Stadtvertretung dringende Gründe gemäß § 8, Abs. 4 BauGB.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes, dessen Fortführung auf Anraten des Innenministeriums nicht weiter betrieben wurde, sah für den Geltungsbereich des VEP schon ein Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ vor. Zudem sieht das Baugesetzbuch § 8 (4) 2. Satz einen vorzeitigen Bebauungsplan in den Fällen von Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden - wie im vorliegenden Fall - vor.

#### **Einwand - Verkehrstechnischer Belange**

Die Prüfung und Bewertung unterschiedlicher Anbindungsvarianten ist erfolgt. Zur Reduzierung der Querungsbreiten ist in der Einmündung die Realisierung einer Mittelinsel mit einer Aufstellfläche von 2,50 m Breite vorgesehen. Bei der weiterführenden Planung sind begleitende Maßnahmen zur Optimierung der Einsehbarkeit zu prüfen und ggf. umzusetzen. Diese Aufstellfläche ist auch für Fahrräder geeignet. Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Einsehbarkeit nicht eingeschränkt wird.

Für die Fußgängerquerung der Klausdorfer Straße wurden sowohl die Lösung mit der Sprunginsel als auch die mit einer Fußgängerlichtsignalanlage geprüft. Grundlage für die Prüfung sind die Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf. Danach wird bei nachfolgenden Kriterien statt des Einsatzes einer Lichtsignalanlage eine Sprunginsel empfohlen.

- rd. 550 Kfz/Std. in einer Richtung (die Zählung hat ca. 860 Fahrzeuge/ Std. in beide Richtungen ergeben; hierzu addieren sich ca. 200 Kfz/ Std., verursacht durch Bauhaus. Daraus ergibt sich ein Mittelwert pro Fahrtrichtung von ca. 550 Kfz.

- zwischen 50 und 100 Fußgänger/ Std.

- zulässige Geschwindigkeit 50 km/ Std.

Sollte stattdessen eine nur sporadisch genutzte FLSA vorgesehen werden, besteht die Gefahr des Rotfahrens. Damit wird nur eine vermeintliche Sicherheit für die Fußgänger erzielt. Zudem wird durch die FLSA der Verkehrsfluss, der u. a. auch durch die Schaffung des Bypasses deutlich verbessert wird, wieder - wenn auch nur sporadisch - beeinträchtigt.

Aus den vorgenannten Gründen wird auf die Bereitstellung einer Lichtsignalanlage verzichtet.

#### **Einwendungen - Umweltschutzbelange**

Abgesehen von dem nördlichen Rand des aktuellen Plangebietes mit der teilweise beanspruchten Obstwiese besteht auf großer Fläche durch den geltenden B-Plan Nr. 1 bereits Baurecht. Dieses Baurecht ist bis zum heutigen Tage nicht ausgeschöpft

worden, so dass die im landschaftsplanerischen Fachbeitrag ausführlich dargestellten Grünstrukturen erhalten geblieben sind.

Es kommt es zu Verlusten von Gehölzbeständen, die jedoch formal aufgrund des bereits bestehenden Baurechtes keine Eingriffe darstellen. Mit umfangreichen Pflanzmaßnahmen und den verbindlich festgesetzten Fassadenbegrünungen wird zur Einbindung des neuen Baukomplexes in die Umgebung beigetragen. Dass die durch den Bebauungsplan festgelegten Begrünungsmaßnahmen wie Bäume, Sträucher, Wiesen und Wandbegrünungen heranwachsen müssen, versteht sich von selbst. Für diesen Entwicklungszeitraum bildet der vorhandene Knick unterstützend einen wirksamen optischen Sichtschutz.

Die auf externen Flächen stattfindenden Maßnahmen zur Kompensation der Folgen der Baumaßnahme sind auf Plänen dargestellt, die Bestandteil des landschaftsplanerischen Fachbeitrags sind. Die entsprechenden Flächen sind im Wesentlichen im Eigentum der Stadt Schwentinental und daher dauerhaft gesichert.

Die Grundflächenzahl von 0,8 als Grad für den maximal zulässigen Grad der Versiegelung innerhalb des Plangebietes ist im Plan festgesetzt. Diese darf nicht überschritten werden, was im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird.

Der nördliche Grundstücksbereich in Richtung Oppendorfer Weg wird auf einer Tiefe i. M. von 24 m begrünt. Der zurzeit geltende B-Plan Nr. 1 sieht hier nur einen Grünstreifen von 5 m vor. Damit ist eine massive Verbesserung gegeben.

Folgende Flächen liegen der Planung zugrunde:

Fläche des Geltungsbereiches ohne öffentliches Straßenland: ca. 47.800 m<sup>2</sup>

Vorhandene GE-Halle: 2.090 m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche einschließlich Freifläche und Vordächer, geplant: ca. 18.180 m<sup>2</sup>

Geschossfläche, geplant: ca. 18.480 m<sup>2</sup>

Befestigte Fläche: rd. 16.250 m<sup>2</sup>

Begrünte Fläche: rd. 9.920 m<sup>2</sup>

Nichtversiegelte Flächen der Feuerwehr: rd. 1.360 m<sup>2</sup>

Grundflächenzahl: 0,76 □□0,8

Geschossflächenzahl: 0,43

Der durch das Vorhaben hervorgerufene Verkehr ist in Begründung, Umweltbericht und Verkehrsgutachten dargelegt. Die damit verbundene Lärmsituation ist Grundlage zur Bewertung der mit dem Verkehr einhergehenden Umweltbelastung, die unmittelbar auf die Umgebung einwirkt. Die daraus entstehende Abgasbelastung ist hauptsächlich von der Kfz-Technik und dem Fahrverhalten und nebensächlich von den Witterungs- und Windgegebenheiten abhängig.

Eine pauschale Bewertung ist nicht durchführbar. Aufgrund der vorhandenen Belastung durch die anliegenden Straßen und der dem geltenden B-Plan zugrundeliegenden Nutzung als GE-Gebiet sowie der tatsächlichen Nutzung als Zentrallager mit LKW-Verkehrsaufkommen und damit verbundener hoher Abgasbelastung wird keine zusätzliche Belastung erwartet.

### **Stellungnahme der Rechtsanwälte Schalla & Schneider im Auftrag von Herrn Dirk Schreiber, Birkenstraße 11, 24223 Schwentinental vom 30.05.2008**

Zu den vorgetragenen Anregungen und Hinweisen wie folgt:

Aufgrund der aktuellen Erhebung der Kommunalverwaltung im Zusammenhang mit der Erstellung von Leitlinien auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens vom Oktober 2007 umfasst der bestehende Leerstand im Ostseepark insgesamt ca. 11.500 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 5 Standorte, von denen das Baltic-Center den Hauptanteil

von 9.300 m<sup>2</sup> stellt. Die verbleibenden Flächen liegen zwischen ca. 250 m<sup>2</sup> und 1.100 m<sup>2</sup> VKF.

Gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept scheidet das Baltic-Center nach gutachterlicher Prüfung aufgrund gravierender Mängel für eine Einzelhandelsnutzung aus bzw. kann nur noch in kleinen Teilen perspektivisch ertüchtigt werden. Der Vorschlag, Bauhaus auf diesen Bereich umzusiedeln, ist somit nicht realisierbar.

Der bestehende Flächennutzungsplan befand sich seit mehr als 2 Jahren in der Neuaufstellung. Diese Neuaufstellung hat u. a. zum Inhalt, den Bereich des Coop-Geländes als Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt auszuweisen. Aufgrund der zum 01.03.2008 erfolgten Fusion der Gemeinden Raisdorf und Klausdorf ist nach Beratung durch das Innenministeriums auf den Beginn eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens verzichtet werden.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Raisdorf konnte aufgrund der in der letzten Beteiligungsphase vorgetragenen Anregungen und Hinweise nicht bis zur Fusion der Gemeinden Klausdorf und Raisdorf beendet werden. Die konstituierende Sitzung der neuen Stadtvertretung der Stadt Schwentental fand am 18.06.2008 statt. Frühestens in den darauf folgenden Arbeitssitzungen kann mit den Beratungen zur Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Stadt Schwentental begonnen werden. Bei der Aufstellung wird mit einem Zeitraum von 3 – 4 Jahren zu rechnen sein.

Da der bestehende Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Raisdorf die geplante Nutzung Bau- und Gartenmarkt mit Baustoff-Drive-In in der geplanten Form nicht zulässt und der voraussichtliche Zeitrahmen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 3 – 4 Jahre in Anspruch nimmt, wird das bereits begonnene Bebauungsplanverfahren als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8, Absatz 4, BauGB, weitergeführt, um u. a. den Erhalt der Firma Bauhaus und der Firma enema und den damit verbundenen Arbeitsplätzen in Schwentental sicher zu stellen.

Ein Neubau im Bereich des bestehenden Ostseeparks ist nicht möglich, da die benötigten Flächen nicht zur Verfügung stehen und auch nicht geschaffen werden können. Die Arbeitsplätze des bestehenden Bauhauses sind u. a. aufgrund der Ansiedlung des neuen, ca. 17.000 m<sup>2</sup> VKF umfassenden Bau- und Gartenmarktes am ca. 5 km entfernten Stadtrand von Kiel-Gaarden an der B 76 gefährdet.

Durch die Anpassung der VKF werden neben dem Erhalt der bestehenden ca. 60 Arbeitsplätze weitere ca. 40 – 50 Arbeitsplätze neu geschaffen, die bei Nicht-Durchführung ebenfalls entfallen würden. Weiterhin sind die Arbeitsplätze der ansässigen Firma enema gefährdet, weil der Verbleib am Standort nur durch den Vorhabenträger sicher gestellt werden kann und ein Standortwechsel aufgrund des erheblichen Investitionsvolumens ausscheidet. Insgesamt sind ca. 150 Arbeitsplätze davon betroffen. Diese dringenden Gründe bilden die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 8 Absatz 4 BauGB.

Die Annahme, die Fusion sei ausgenutzt worden, trifft schon allein deshalb nicht zu, weil die Entscheidung zur Fusion sehr kurzfristig im Jahre 2007 erfolgte, das Flächennutzungsplanverfahren aber schon weit davor begonnen wurde.

Zudem sieht das Baugesetzbuch (§ 8 (4) 2. Satz) einen vorzeitigen Bebauungsplan in den Fällen von Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden - wie im vorliegenden Fall - vor.

Die Absage des vorherigen Interessenten - Max Bahr Grundstücksgesellschaft - erfolgte nach dem Verkauf des Unternehmens Max Bahr und nach der unternehmenspolitischen Entscheidung des neuen Betreibers, Firma Praktiker, die

Standortverlagerung von der Mergenthalerstraße an die Klausdorfer Straße nicht mehr weiter fortzuführen. Dem widersprechen nicht die Presseberichte, wonach die Zustimmung der Landesplanungsbehörde versagt wurde.

Diese Zustimmung war an die Forderung des Innenministeriums gebunden, ein Einzelhandelsentwicklungskonzept / -gutachten mit anschließenden bindenden Leitlinien für die Entwicklung des Ostseeparks zu erarbeiten. Dieser Forderung wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht entsprochen. Folglich konnte keine Genehmigung erteilt werden.

Die Leistungsfähigkeit der Einmündung Klausdorfer Straße/ Anbindung BAUHAUS ist in der Verkehrsuntersuchung vom 15.04.2005 nachgewiesen worden. Die vorgesehene Länge des Linksabbiegefahrstreifens zum BAUHAUS ist ausreichend. Aufgrund von Abwicklungsengpässen am Kreisverkehrsplatz Klausdorfer Straße/ Gutenbergstraße/ Mergenthalerstraße ergeben sich derzeit Rückstauungen bis zum benachbarten signalisierten Knotenpunkt Klausdorfer Straße/ Kieler Straße/ Rampe B 76. Da aus diesem Grund die Fahrzeuge nicht in Richtung Kreisverkehrsplatz abfließen können, entstehen in den Knotenpunktarmen Klausdorfer Straße, Kieler Straße und Rampe B 76 zum Teil erhebliche Staulängen. In der Klausdorfer Straße reicht der Rückstau häufig bis zum Kreisverkehrsplatz Klausdorfer Straße/ Lise-Meitner-Straße/ Rampe B 76.

In der o. g. Verkehrsuntersuchung ist nachgewiesen, dass durch die Realisierung eines Bypasses am Kreisverkehrsplatz sowie den Verzicht auf die nördliche Fußgängerfurt diese Abwicklungsengpässe vermieden werden können und die Leistungsfähigkeit des gesamten Systems so deutlich erhöht wird. Eine leistungsgerechte Abwicklung der durch den Neubau des Baumarktes zu erwartenden Verkehre ist mit Umsetzung der o. g. Maßnahmen gegeben.

Jegliche Baumaßnahmen tragen zu Veränderungen eines Ortsbildes bei. Mit den getroffenen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der Festsetzungen des noch geltenden Bebauungsplan Nr. 1, der eine höhere Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht, sind diese Veränderungen verträglich.

Hier tragen sowohl die umfangreichen Pflanzmaßnahmen als auch die verbindlich festgesetzte Fassadenbegrünung zur Einbindung des Bauvorhabens in die Umgebung bei. Die zur Erreichung des Zieles erforderlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan abschließend getroffen. Die angesprochenen Begrünungsmaßnahmen sind Bestandteile des Bebauungsplanes und werden dementsprechend ausgeführt. Es versteht sich von selbst, dass die Pflanzen einen Entwicklungszeitraum benötigen.

Gemäß geltendem Bebauungsplan ist eine 3-geschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 14 m und einer maximalen Traufhöhe von 10 m festgesetzt. Einschließlich des vorhandenen Geländeunterschiedes von 1,27 m zwischen dem Geltungsbereich und der Birkenstraße in Höhe des Hauses Birkenstraße 11 ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Gebäudehöhe von bis zu 53,58 m üNN erlaubt. Tatsächlich ist die Höhe von 49,85 m üNN geplant, also 3,70 m niedriger.

Ebenso ist es geltendes Planungsrecht, dass in die Außenwand Birkenstraße Öffnungen wie Fenster, Türen und Tore eingebaut werden dürfen. Auf diese Möglichkeit verzichtet der Vorhabenträger bis auf den Einbau derjenigen Fluchttüren, die für den Bereich des Brandschutzes erforderlich sind. Dieser Verzicht bedeutet für die Anwohner eine Verbesserung gegenüber dem geltenden Planungsrecht.

Der Abstand des Hauses Birkenstraße 11 zur Außenwand des Vorhabens ist mit ca. 33,00 m geplant. Der jetzige rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 sieht einen Abstand

zwischen der festgelegten Baugrenze und dem Haus Nr. 11 von 27,00 m, also 6,00 m weniger vor. Damit wird der zurzeit geltende Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie gegenüber dem Haus Birkenstraße 11 um 40 % auf 21,00 m vergrößert.

Der Hinweis, dass durch den Betrieb des Baustoff-Drive-In mit einer deutlichen Lärmbelästigung zu rechnen sei, trifft nicht zu und ist auch nicht begründet.

Die Richtwerte der TA Lärm sind nach der lärmtechnischen Stellungnahme eingehalten. Der Gesetzgeber hat Lärm unterhalb der Richtwerte als für zumutbar angesehen.

Geräuschspitzen werden tatsächlich als besonders lästig empfunden. Der Gesetzgeber hat dafür auch gesonderte Richtwerte angegeben, die nicht überschritten werden dürfen. Die Richtwerte für Spitzenpegel sind eingehalten; das Gutachten wurde vom Staatlichen Umweltamt Kiel geprüft.

Die verwendeten Eingangsdaten für Schalleistungspegel von Lkw Fahr- und Rangiervorgängen, Be- und Entladungen, Staplerverkehr etc. beruhen auf Messungen nach dem Taktmaximalpegelverfahren. Beim Taktmaximalpegelverfahren werden in jeweils konstanten Zeitabschnitten (i.d.R. 5 s) auftretende max. Schalleistungspegel ermittelt und auf den ganzen Zeitabschnitt gelegt, so dass der maximale Pegel 5 Sekunden „angehalten“ wird. Da die o.g. Geräusche impulshaltig sind, d.h. das jeweilige Ereignis für sich nur eine kurze Zeit andauert, werden in diesem Zeitabschnitt fallenden Reflexionen nicht weiter berücksichtigt, da deren Maximalpegel immer leiser ist als der Direktschall.

Reflexionen impulshaltiger Geräusche erhöhen nicht den Beurteilungspegel nach TA Lärm. Doch die Reflexionen an dem Baumarkt sind, um „auf der sicheren Seite“ zu sein, als eigens ermittelte Geräusche in die Prognose des Beurteilungspegels eingegangen. Der errechnete Beurteilungspegel ist gegenüber einer Messung im Betrieb also zu hoch. Zudem gilt: Reflexionen finden statt und sind lärmtechnisch weniger bedeutend, da der Weg des Schalls viel länger ist und der reflektierte Schall durch die Lärmschutzwand wieder abgeschirmt wird.

Für den direkt anschließenden Bereich nördlich des Plangebietes besteht keine Schutzwürdigkeit, da auf der Fläche z.Z. keine baulichen Anlagen in der Nähe zur Anlieferung stehen. Die Lärmschutzwand von 7,50 m ist für die derzeitige bestehende Bebauung nicht notwendig, sondern Wunsch der Stadt, um auf der nördlich angrenzenden Fläche zukünftig Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die vorgenommene Gebietseinstufung ist weder formell noch faktisch falsch, sondern basiert auf dem geltenden rechtskräftigen B-Plan Nr. 31 C. Danach liegt das Haus Birkenstraße 11 im Mischgebiet. Gemäß Nr. 6.6 der TA Lärm gilt: „Die Art der in Nummer 6.1 bezeichneten Gebiete und Einrichtungen ergibt sich aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen.“ Der B-Plan weist ein Mischgebiet aus. Danach richtet sich die Schutzwürdigkeit.

Eine Beeinträchtigung durch die Beleuchtung des Parkplatzes ist nicht gegeben. Ausgehend von der Fußbodenhöhe des 1. Obergeschosses im Hause Birkenstraße 11 mit ca. 42,30 m üNN und einer Augenhöhe von 1,60 m wird durch die Außenwand des Baustoff-Drive-In mit einer Gesamthöhe von 49,85 m üNN jegliche Beeinträchtigung verhindert.

Der Hinweis, dass das Vorhaben eine nicht hinnehmbare Beeinträchtigung darstellt und zu einer erheblichen Wertminderung führt, ist objektiv nicht gegeben. Im Gegenteil ergeben sich zu den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen

Bebauungsplan Nr. 1 Verbesserungen, da das Vorhaben Bauhaus die bislang festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten nicht ausnutzt.  
Den vorgetragenen Einwendungen und Bedenken wird daher nicht gefolgt.

### **Stellungnahme der Bewohner Oppendorfer Weg 6 in 24223 Schwentimental, Herr Guido Risch/ Frau Erika Friedlein vom 28.05.2008**

Zu den von Frau Friedlein und Herrn Risch vorgetragenen Hinweisen, insbesondere der Bedenken hinsichtlich der erhöhten Lärmbelastung wie folgt:

#### **Ruhiges Wohnen fraglich**

Die Richtwerte der TA Lärm sind nach der Lärmtechnischen Stellungnahme eingehalten. Der Gesetzgeber hat Lärm unterhalb der Richtwerte als für zumutbar angesehen. Eine Änderung der Lärmsituation ist nicht untersucht worden. Dieser bedarf es auch nicht, da die Richtwerte eingehalten werden.

#### **Lärmspitzen wirken beeinträchtigend**

Geräuschspitzen werden tatsächlich als besonders lästig empfunden. Der Gesetzgeber hat dafür auch gesonderte Richtwerte angegeben, die nicht überschritten werden dürfen. Die Lärmtechnische Stellungnahme zum Vorhaben hat prognostiziert, dass die Richtwerte für Spitzen eingehalten werden.

#### **Reflexionen zwischen Lärmschutzwand und Gebäudewand**

Die verwendeten Eingangsdaten für Schallleistungspegel von Lkw Fahr- und Rangiervorgängen, Be- und Entladungen, Staplerverkehr etc. beruhen auf Messungen nach dem Taktmaximalpegelverfahren. Beim Taktmaximalpegelverfahren werden in jeweils konstanten Zeitabschnitten (i.d.R. 5 s) auftretende max. Schallleistungspegel ermittelt und auf den ganzen Zeitabschnitt gelegt, so dass der maximale Pegel 5 Sekunden „angehalten“ wird. Da die o.g. Geräusche impulshaltig sind, d.h. das jeweilige Ereignis für sich nur eine kurze Zeit andauert, werden in diesem Zeitabschnitt fallenden Reflexionen nicht weiter berücksichtigt, da deren Maximalpegel immer leiser ist als der Direktschall.

Reflexionen impulshaltiger Geräusche erhöhen nicht den Beurteilungspegel nach TA Lärm. Doch die Reflexionen an dem Baumarkt sind, um „auf der sicheren Seite“ zu sein, als eigens ermittelte Geräusche in die Prognose des Beurteilungspegels eingegangen. Der errechnete Beurteilungspegel ist gegenüber einer Messung im Betrieb also zu hoch. Zudem gilt: Reflexionen finden statt und sind lärmtechnisch weniger bedeutend, da der Weg des Schalls viel länger ist und der reflektierte Schall durch die Lärmschutzwand wieder abgeschirmt wird.

Für den direkt anschließenden Bereich nördlich des Plangebietes besteht keine Schutzwürdigkeit, da auf der Fläche z. Z. keine baulichen Anlagen in der Nähe zur Anlieferung stehen. Die Lärmschutzwand von 7,50 m ist für die derzeitige bestehende Bebauung nicht notwendig, sondern Wunsch der Stadt, um auf der nördlich angrenzenden Fläche zukünftig Wohnbebauung zu ermöglichen.

#### **Messpunkte nicht im Fernbereich**

Wenn die Richtwerte im Nahbereich eingehalten sind, bleiben sie auch im Fernbereich eingehalten.

#### **Pflaster oder Asphalt**

Der Lärmtechnischen Stellungnahme ist ein ebenes Pflaster zugrunde gelegt.

## Fahrzeigtüren

In der lärmtechnischen Stellungnahme sind das Türenklappern und das Schließen der Kofferraumdeckel gemäß bayerischer Parkplatzlärmstudie berücksichtigt worden. Die Parkplatzlärmstudie diente in der Lärmtechnischen Stellungnahme auch der Ermittlung des Lärms auf den Stellplätzen. Die Studie ist deutschlandweit anerkanntes gutachterliches Hilfsmittel, um Lärm von Parkplätzen zu berechnen.

## Studie von 1995

Die Lärmstudie von 1995 gibt den Stand der Technik wieder.

## Belastung mit Autoabgasen

Die Abgasbelastung ist hauptsächlich von der Kfz-Technik und dem Fahrverhalten abhängig. Gesicherte Bezüge gibt es nicht, eine Bewertung ist aufgrund der vorgenannten Abhängigkeiten nicht durchführbar. Aufgrund der vorhandenen Belastung durch die anliegenden Straßen und der dem B-Plan zugrundeliegende Nutzung als GE-Gebiet sowie der tatsächlichen Nutzung als Zentrallager mit LKW-Verkehrsaufkommen, auch wenn dieses zurzeit nicht genutzt wird, und damit verbundener hoher Abgasbelastung, ist keine zusätzliche Belastung gegeben.

## Umverteilung/ Umstrukturierung

Die Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Standort des Vorhabenträgers wurden geprüft. Hierzu wurde im Vorfeld durch die GfK GeoMarketing GmbH ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Aus diesem Gutachten werden allgemein gültige Leitlinien entwickelt. Auf dieser Basis wurde von der Landesplanung ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis die Zulässigkeit der Ansiedlung bestätigte. Neben der Tatsache, dass auch im Bereich des Ostseeparks die planungsrechtlichen Voraussetzungen möglicherweise durch einen neuen Bebauungsplan geschaffen werden müssen, erlauben die eventuell zu erwerbenden Flächen nicht die Erweiterung wie am Standort Klausdorfer Straße.

Diese sind jedoch Voraussetzung, um im Wettbewerb mit dem neu entstandenen Bau- und Gartenmarkt und Baustoffhandel im 5 km entfernten Kiel - Gaarden auf Dauer zu bestehen und die Arbeitsplätze zu erhalten.

## Rückstau und Fußgängergefährdung

Vorab wird klar gestellt, dass es sich nicht um die Kieler Straße handelt, sondern um die Klausdorfer Straße. Wie die vorliegende Verkehrsuntersuchung zeigt, vermeidet der geplante Linksabbiegestreifen Rückstaus. Durch Anordnung einer zusätzlichen Mittelinsel zwischen Aus- und Einfahrtsspur zum Bau- und Gartenmarkt auf dem Weg zur Bushaltestelle wird der Weg über den Kleinen Mürken erheblich sicherer. Gleiches gilt für die Bushaltestelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Hier wird durch die Sprunginsel eine sichere Überquerungshilfe geschaffen.

## Stellungnahme zu den Einwendungen von Herrn Werner Doose und Frau Christina Hippe-Doose Opendorfer Weg 6 in 24223 Schwentinental vom 29.05.2008

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweisen werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird jedoch aus folgenden Erwägungen heraus nicht gefolgt:

### **Planungsrechtliche Belange – Ziele der Raumordnung**

Nach derzeitig geltendem Planungsrecht sind bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und dem Baugrundstück ohne den Anteil des öffentlichen Straßenlandes und des Kreisverkehrsplatzes eine GRZ von ca. 28.680 m<sup>2</sup> zulässig. Dieses Maß darf nach § 19 (4) auf 0,8 für Stellplätze und Zufahrten sowie für die befestigten Anlieferbereiche erhöht werden. Damit dürfen ca. 38.240 m<sup>2</sup> überbaut bzw. befestigt werden. Die vorliegende Planung sieht eine bebaute und befestigte Fläche von 36.250 m<sup>2</sup> vor. Damit wird das Maß um rd. 1.990 m<sup>2</sup> unterschritten.

Noch deutlicher zeigt sich die geringe Ausnutzung der Geschossflächenzahl (GFZ). Nach derzeitigem Planungsrecht wären bei der festgesetzten GFZ von 1,6 ca. 76.480 m<sup>2</sup> Geschossfläche erlaubt.

Dem gegenüber stehen die bestehende Geschossfläche der Tischlerei mit ca. 2.090 m<sup>2</sup> sowie die geplante Geschossfläche der Gesamtbaumaßnahme mit 18.480 m<sup>2</sup>, also insgesamt 20.570 m<sup>2</sup>.

Dies entspricht ca. 27 % der zurzeit erlaubten Geschossfläche. Eine erhebliche Ausnutzung ist somit nicht gegeben. Vielmehr zeigt sich eine deutliche Entlastung der Anwohner.

Die Baugrenze des derzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1 reicht mit 15,00 m an die Birkenstraße, die Ahornallee und den Oppendorfer Weg heran und lässt eine 3-geschossige Bebauung mit einer Gesamthöhe bis zu 14,00 m zu.

Der vorliegende B-Plan-Entwurf Nr. 1 A übernimmt diese vorhandene Baugrenze von 15,00 m, vergrößert diese aber in südlicher Richtung auf 21,00 m. Die anschließende Bebauung ist noch einmal um ca. 1,00 m zurückgesetzt, so dass insgesamt ein Abstand von 16 bzw. 22 m gegeben ist. Die Baukörperhöhe wird von max. 14,00 m nach geltendem Planungsrecht auf 9,00 m reduziert.

Innerhalb des Plangebietes ist derzeit noch ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der ebenfalls rechtskräftige B-Plan Nr. 31“C“ für das östlich angrenzende Gebiet setzt entlang der Birkenstraße folgerichtig ein Mischgebiet fest. Diese Festsetzung ändert sich nicht durch die Ausweisung des geplanten Sondergebietes. Die dafür maßgebenden zulässigen Grenzwerte werden nach den vorliegenden Gutachten eingehalten.

### **Ziele der Raumordnung**

Die Landesplanung hat mit Schreiben vom 22.02.2008 einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1A zugestimmt.

Die im Gewerbegebiet vorhandenen Leestände sind nicht geeignet, das geplante Vorhaben in konkurrenzfähigem Ausmaß aufzunehmen. Die Alternativenprüfung wurde im Zuge der Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht niedergelegt.

Die Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Standort des Vorhabenträgers wurden geprüft. Hierzu wurde im Vorfeld durch die GfK GeoMarketing GmbH ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Aus diesem Gutachten werden allgemein gültige Leitlinien entwickelt. Auf dieser Basis wurde von der Landesplanung ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis die Zulässigkeit der Ansiedlung bestätigte. Neben der Tatsache, dass auch im Bereich des Ostseeparks die planungsrechtlichen Voraussetzungen möglicherweise durch einen neuen Bebauungsplan geschaffen werden müssen, erlauben die eventuell zu erwerbenden Flächen nicht die Erweiterung wie am Standort Klausdorfer Straße.

Aufgrund der aktuellen Erhebung der Kommunalverwaltung im Zusammenhang mit der Erstellung von Leitlinien auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens vom

Oktober 2007 umfasst der bestehende Leerstand im Ostseepark insgesamt ca. 11.500 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 5 Standorte, von denen das Baltic-Center den Hauptanteil von 9.300 m<sup>2</sup> stellt. Die verbleibenden Flächen liegen zwischen ca. 250 m<sup>2</sup> und 1.100 m<sup>2</sup> VKF. Gemäß Einzelhandelsgutachten scheidet das Baltic-Center nach gutachterlicher Prüfung aufgrund gravierender Mängel für eine Einzelhandelsnutzung aus bzw. kann nur noch in kleinen Teilen perspektivisch ertüchtigt werden. Der Vorschlag, Bauhaus auf diesen Bereich umzusiedeln, ist somit nicht realisierbar.

### **Lärmschutzrechtliche Belange**

In Anlage 1 (Plan) und Anlage 3 (Tabelle) der Lärmtechnischen Stellungnahme steht der Immissionsort 10 für die Wohnbebauung am Oppendorfer Weg. Die Richtwerte der TA Lärm sind eingehalten, selbst dann, wenn die Lärmschutzwand nicht gebaut wird.

Die Lärmschutzwand von 7,50 m ist für die derzeitige bestehende Bebauung nicht notwendig, sondern Wunsch der Stadt, um auf der nördlich angrenzenden Fläche zukünftig Wohnbebauung zu ermöglichen

Die verwendeten Eingangsdaten für Schalleistungspegel von Lkw Fahr- und Rangiervorgängen, Be- und Entladungen, Staplerverkehr etc. beruhen auf Messungen nach dem Taktmaximalpegelverfahren. Beim Taktmaximalpegelverfahren werden in jeweils konstanten Zeitabschnitten (i.d.R. 5 s) auftretende max. Schalleistungspegel ermittelt und auf den ganzen Zeitabschnitt gelegt, so dass der maximale Pegel 5 Sekunden „angehalten“ wird. Da die o.g. Geräusche impulshaltig sind, d.h. das jeweilige Ereignis für sich nur eine kurze Zeit andauert, werden in diesem Zeitabschnitt fallenden Reflexionen nicht weiter berücksichtigt, da deren Maximalpegel immer leiser ist als der Direktschall.

Reflexionen impulshaltiger Geräusche erhöhen nicht den Beurteilungspegel nach TA Lärm. Doch die Reflexionen an dem Baumarkt sind, um „auf der sicheren Seite“ zu sein, als eigens ermittelte Geräusche in die Prognose des Beurteilungspegels eingegangen. Der errechnete Beurteilungspegel ist gegenüber einer Messung im Betrieb also zu hoch. Zudem gilt: Reflexionen finden statt und sind lärmtechnisch weniger bedeutend, da der Weg des Schalls viel länger ist und der reflektierte Schall durch die Lärmschutzwand wieder abgeschirmt wird.

Geräuschspitzen werden tatsächlich als besonders lästig empfunden. Der Gesetzgeber hat dafür auch gesonderte Richtwerte angegeben, die nicht überschritten werden dürfen. Die Lärmtechnische Stellungnahme zum Vorhaben hat prognostiziert, dass die Richtwerte für Spitzen eingehalten werden.

### **Verkehrstechnische Anbindung**

Die Leistungsfähigkeit der Einmündung Klausdorfer Straße/ Anbindung BAUHAUS ist in der Verkehrsuntersuchung vom 15.04.2005 nachgewiesen worden. Die vorgesehene Länge des Linksabbiegefahrstreifens zum BAUHAUS ist ausreichend. Im heutigen Zustand bestehen keine Querungshilfen in der Klausdorfer Straße. Schulkinder müssen den gesamten Querschnitt „in einem Zuge“ queren. Zur Verbesserung der Situation und Erhöhung der Sicherheit wird eine Mittelinsel vorgesehen.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

Abgesehen von dem nördlichen Rand des aktuellen Plangebietes mit der teilweise beanspruchten Obstwiese besteht auf großer Fläche durch den geltenden B-Plan Nr.

1 bereits Baurecht. Dieses Baurecht ist bis zum heutigen Tage nicht ausgeschöpft worden, so dass die im landschaftsplanerischen Fachbeitrag ausführlich dargestellten Grünstrukturen erhalten geblieben sind. In der Tat kommt es zu Verlusten von Gehölzbeständen, die jedoch formal aufgrund des bereits bestehenden Baurechtes keine Eingriffe darstellen.

Die in der artenschutzrechtlichen Betrachtung vorgesehenen Maßnahmen zur Kompensation der Folgen der Baumaßnahme sind aufgegriffen worden und werden auf dafür vorgesehenen und dauerhaft gesicherten Flächen umgesetzt.

Das Kleingewässer wird im stadteigenen Schwentinepark angelegt. Eine naturschutzfachlich sinnvolle unmittelbare Verknüpfung der erforderlichen Knickneuanlage mit der vorgesehenen Anlage eines Kleingewässers lässt sich wegen des Fehlens geeigneter (gemeindeeigener) Flächen nicht realisieren.

Die auf einer externen Fläche vorgesehenen 4 Stck. Obstbäume, die zusammen mit der umfangreichen Obstbaumpflanzung auf dem Bauhausgelände den Eingriff in die alte Obstwiese kompensieren sollen, sind als Ergänzung einer bestehenden Obstwiese vorgesehen. Diese bestehende Wiese wird vom "Komitee gegen den Vogelmord e. V." betreut und als Biotop erhalten.

Die Knickneuanlage in einer Länge von 27 m im Raisdorfer Schwentinepark stellt eine sinnvolle Maßnahme dar, weil dort bereits Knicks vorhanden sind und dieser kurze neue Knickabschnitt sich einfügt in die Grünstrukturen. Die städtischen Mitarbeiter des Bauhofes stellen die ungestörte Entwicklung des neuen Knicks sicher, so dass die angestrebte Kompensation erreicht wird.

Die Begleitung der Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen durch einen Fachmann/frau (z. B. Landschaftsarchitekt) stellt sicher, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards eingehalten werden.

### **Stellungnahme der Mieter des Hauses Mergenthalerstraße 12 in 24223 Schwentimental vom 30.05.2008**

Grundsätzlich ist zunächst festzuhalten, dass gemäß Stellplatzverordnung Parkplätze, die für den eigenen Betrieb notwendig und zu errichten sind, auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind. Die Erfüllung dieser Forderung kann durch Baulast auf benachbarte Grundstücke übertragen werden.

Unabhängig von dieser rechtlichen Vorgabe besteht 60 m weiter nördlich die Möglichkeit, die Kreuzung Klausdorfer Straße an der dort befindlichen Lichtsignalanlage sicher zu überqueren.

Der Entfall der Fußgängerfurt ermöglicht neben dem Bypass eine erhebliche Verbesserung des Verkehrsflusses.

Der angesprochene Querungsmöglichkeit von Mergenthalerstraße 12 zum Parkplatz der Fa. Media-Markt ist nicht in der Form der Fußgängerfurt vorhanden und könnte bei Bedarf vom Kreisweg weg verlegt werden.

### **Sonstige Ergänzungen der Bebauungsplanunterlagen**

Die zur Verbesserung des Verkehrsflusses notwendige Erstellung des Bypasses am Kreisverkehrsplatz Klausdorfer Straße / Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße erfordert die Inanspruchnahme einer Teilfläche des Flurstücks 22/258. Diese Fläche wird eigentumsrechtlich getauscht mit einer Fläche, die westlich der Klausdorfer Straße und nördlich des Kreisverkehrsplatzes liegt.

Dieser Flächentausch erzeugt eine neue Straßenbegrenzungslinie und die Anpassung des Geltungsbereiches auf einer Länge von ca. 47 m.

Beide Änderungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt.

## **II.**

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, diejenigen Einwender, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis der Abwägung mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

### **b.) Satzungsbeschluss**

#### **I.**

Die aufgrund der Einwendungen vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen des Planes und der Begründung sind, gemessen an dem Gesamtvorhaben, vom Umfang her geringfügig und führen in der Regel zu einer Begünstigung der Betroffenen, so dass auf eine erneute Auslegung gemäß § 4 a BauGB verzichtet wird.

#### **II.**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung beschließt die Stadtvertretung den B-Plan Nr. 1 A für das Gebiet Klausdorfer Straße und Kreisverkehrsplatz Klausdorfer Straße / Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

#### **III.**

Die Begründung sowie die Anlagen, wie der landschaftspflegerische Fachbeitrag, der Umweltbericht, die artenschutzrechtliche Prüfung, die lärmtechnische Stellungnahme und die verkehrstechnische Stellungnahme werden gebilligt.

#### **IV.**

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Bebauungsplan dem Landrat des Kreises Plön zur Genehmigung vorzulegen. Die Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und Anlagen sowie der zusammenfassenden Erklärung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

**Abstimmung: 22 dafür, 1 dagegen**

**Zu Punkt 6.:** Wahl der Vorstandsmitglieder der Volkshochschule Ortsteil Raisdorf

#### **Beschluss:**

Als Mitglieder des Vorstandes der Volkshochschule OT Raisdorf werden gewählt:

1. Frau Margrit Lipfert
2. Frau Heidi Slomian
3. Herr Dr. Wolfgang Neve

**Abstimmung: 23 dafür**

**Zu Punkt 7.:** Sitzungsplanung nach der Sommerpause 2008

Die von der Verwaltung vorgelegte Sitzungsplanung wird zur Kenntnis genommen.

Es folgt der Hinweis auf die geplante Sondersitzung des Ausschusses für Bauwesen sowie des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen Anfang bis Mitte August 2008.

Als Termin wird in Aussicht genommen der 04.08.08 oder der 11.08.08.

**Zu Punkt 8.:** Termine

Folgende Termine werden bekannt gegeben:

21.07.-30.08.2008	Sommerferien
24.07.2008	17.00 Uhr Kleingartenausschuss
02.08.2008	Gerd-Scheerenberger-Platz-Fest
28.08.2008	17.00 Uhr Lärmaktionsplan (Arbeitsgemeinschaft)
30.-31.08.2008	24 Stunden-Schwimmen, Freibad
02.09.2008	Seniorenfahrt d. Stadt Schwentimental nur OT Raisdorf
02.09.2008	19.00 Uhr Ausschuss für Bauwesen
04.09.2008	18.00 - 22.00 Uhr Abschlussworkshop "Neue Sporthalle"
08.09.2008	19.00 Uhr Ausschuss für Umwelt, Verkehr und öffentliche Sicherheit
09.09.2008	19.00 Uhr Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften
09.09.2008	Seniorenfahrt d. Stadt Schwentimental nur OT Klausdorf
11.09.2008	19.00 Uhr Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales
12.-14.09.2008	Volksfest im OT Raisdorf
15.09.2008	19.00 Uhr Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen
16.09.2008	18.00 Uhr Kleingartenausschuss
18.09.2009	19.00 Uhr Hauptausschuss
20.09.2008	Weltkindertag OT Klausdorf
22.09.2008	19.00 Uhr Stadtvertretung

Frau Bürgervorsteherin Lange-Hitzbleck schließt die öffentliche Sitzung der Stadtvertretung um 19.55 Uhr. Die Stadtvertretung setzt im Anschluss hieran die Beratungen in nichtöffentlicher Sitzung fort.

Über die in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse wird ein gesondertes Protokoll gefertigt.

Frau Bürgervorsteherin Lange-Hitzbleck schließt die Sitzung der Stadtvertretung um 20.58 Uhr. Da Einwohnerinnen und Einwohner nicht anwesend sind, werden die in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse gem. der Bestimmungen der Gemeindeordnung bei nächster Gelegenheit öffentlich bekanntgemacht.

v.g.u.

geschlossen:

(Bürgervorsteherin)

(Protokollführer)