

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 14/0159
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 02.04.2014
Bearb.:	Frau Beate Kroker	Tel.: 207	öffentlich
Az.:	60-Frau Kroker/Ju		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	03.04.2014	Anhörung

**Erweiterung Dodenhof in Kaltenkirchen
hier: Mitteilung über das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens**

Die Firma Dodenhof beabsichtigte einer Erweiterung ihrer Verkaufsfläche am Standort Kaltenkirchen um 12.200 m² in den Sortimentsbereichen Möbel und Einrichtung, Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren und Sportartikel.

Zu diesem Zweck plante die Stadtvertretung im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“ die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche. Folgende Planungsziele sollten erreicht werden:

- Möbel und Einrichtung (einschließlich Randsortimente)
Erweiterung der bestehenden VKF von 40.000 m² um 6.500 m² auf bis zu 46.500 m²
- Bekleidung/Textilien/Schuhe/Lederwaren:
Erweiterung der bestehenden VKF von 5.900 m² um 5.300 m² auf bis zu 11.200 m²
Festsetzung des zulässigen Verkaufsflächenanteils für die Randsortimente Parfümerieartikel sowie Optik, Uhren, Schmuck auf jeweils max. 7 % der vorhandenen Verkaufsfläche des Kernsortiments, höchstens jedoch 550 m² VKF je Randsortiment
- Sportartikel
Erweiterung der bestehenden VKF von 2.200 m² um 400 m² auf bis zu 2.600 m² und
Festsetzung der zulässigen Höchstverkaufsfläche für Sportbekleidung und unverändert 1.080 m².

Zudem soll der Bereich nordöstlich des bestehenden Sondergebietes zwischen Kieler Straße und der AKN-Bahntrasse für eine gewerbliche Entwicklung – Einzelhandel ist nicht vorgesehen- sowie für die Errichtung von Stellplätzen für das Einkaufszentrum Dodenhof genutzt werden.

Zu diesem Zwecke ist es erforderlich den bestehenden B 33 „Auf dem Berge“ textlich zu ergänzen und um den im Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen gewerblich dargestellten Bereich zu erweitern. (siehe Anlage 1).

Da die Planinhalte der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes den Zielen der Raumordnung entgegenstehen, hat die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen in ihrer Sitzung am 30.10.2012 beschlossen, bei der Landesplanungsbehörde ein Zielabweichungsverfahren gem. § 4 Abs. 3 LaPlaG i.V. m. § 6 Abs. 2 ROG von den Zielen der Raumordnung in

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	-------------------

Ziff. 2.8. des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 vom 13.Juli 2010 für die Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 zu beantragen.

Im Rahmen dieses Zielabweichungsverfahrens wurde die Stadt Norderstedt als von den Auswirkungen betroffener zentraler Ort beteiligt.

Die von der Stadtverwaltung formulierte Stellungnahme inklusive der von der Stadt beauftragten Stellungnahme zur Dodenhof-Erweiterung in Kaltenkirchen durch BBE Handelsberatung wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 21.03.2013 beschlossen (siehe hierzu Vorlage Nr. B 13/0619 vom 21.03.2013).

Nunmehr wurde die Stadt Norderstedt über den Abschluss und das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens mit Schreiben vom 04.03.2014 durch die Landesplanung (siehe Anlage 2) informiert. Die wesentlichen Inhalte sind:

1. Eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung hinsichtlich der geplanten Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche der Firma Dodenhof um insgesamt **12.200 m²** in den Sortimentsbereichen Möbel und Einrichtung, Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren und Sportartikel berührt die Grundzüge der Planung und ist damit landesplanerisch **unzulässig**.
2. Eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung in Ziff. 2.8 LEP 2010 im vorliegenden Fall berührt dagegen die Grundzüge der Planung nicht, wenn folgende **Maßgaben** erfüllt sind:
 - Erweiterung der VKF der Firma Dodenhof am Standort Kaltenkirchen um insgesamt maximal 6.500 m².

Davon für den Sortimentsbereich Möbel und Einrichtung) maximal 5.400 m² VKF und für den Sortimentsbereich Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren und Sportartikel (Modehaus) maximal 1.100 m² Verkaufsfläche.

Innerhalb der für den Sortimentsbereich Möbel und Einrichtung maximal zulässigen Verkaufsfläche von 45.400 m² sind weiterhin (zentrenrelevante) Randsortimente (hierzu zählen als Waren, die nicht zum Hauptsortiment gehören; z.B. Elektro-Großgeräte, Bettwaren, Matratzen, Gardinen, Haushaltswäsche, Lampen, Bilder, Haushaltswaren) auf bis zu 15 % der VKF zulässig.

Innerhalb der für die Sortimentsbereiche Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren und Sportartikel maximal zulässigen Verkaufsfläche von 10.000 m² ist der Verkaufsflächenanteil für die Randsortimente Parfümerieartikel sowie Optik, Uhren, Schmuck auf jeweils max. 7 % der vorhandenen VKF höchstens jedoch 550 m² VKF je Randsortiment festzusetzen.

Innerhalb der für die Sortimentsbereiche Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren und Sportartikel maximal zulässigen VKF von 10.000 m² ist die zulässige Höchstverkaufsfläche für Sportbekleidung auf unverändert 1.080 m² festzusetzen.

3. Mit der zugelassenen Zielabweichung wird das Potenzial des Härtefalls vollständig ausgeschöpft. Weitere Verkaufsflächenzuwächse sind auf der Basis des geltenden Rechts (ROG; Landesplanungsgesetz, LEP 2010) nicht mehr möglich.
4. Gegen die geplante Erweiterung für gewerbliche Nutzungen sowie die Errichtung von Stellplätzen für die Firma Dodenhof bestehen keine Bedenken, soweit auf diesen Flächen Einzelhandelsnutzungen vollständig ausgeschlossen werden.

Zur Begründung:

Die Abweichung von den Zielen der Raumordnung betrifft insbesondere die Ziff. 2.8 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Insbesondere das sog. Kongruenzgebot galt es in diesem Fall einschlägiger zu prüfen. Dieses sagt, dass:

Art und Umfang der Einrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen müssen und die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein muss.

Hiervon kann in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn die Zielsetzungen des Kongruenzgebotes nicht beeinträchtigt werden:

- Sicherstellung einer ausgewogenen örtlichen Angebotsstruktur
- Vermeidung der Gefährdung
 - a. von vorhandenen kleineren Einzelhandelseinrichtungen, die ansonsten noch wirtschaftlich tragfähig wären, oder
 - b. der Neuansiedlung von weiteren Betrieben

Die Ansiedlung des Unternehmens Dodenhof am autobahnnahen Standort zwischen 1996 und 1998 war seinerzeit raumordnerisch auf Basis des Landesraumordnungsplanes 1998 zulässig. Dieses sah weder eine Obergrenze von 3.000 m² vor noch differenzierte er nach Ober- und Mittelzentren. Mit Aufstellung der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes und des LEP änderten sich die Rahmenbedingungen. Ziel dieser Planungen war jedoch nicht, raumverträgliche Erweiterungen im Zuge einer Marktanpassung bzw. Standorticherung überregional bedeutsamer vorhandener Einzelhandelseinrichtungen auszuschließen. Zudem stellen großflächige Möbel- und Einrichtungshäuser in Bezug auf das raumbeanspruchende Sortiment regelmäßig einen Sonderfall dar.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen und bei Betrachtung der Historie und Bedeutung des Unternehmens, insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Arbeitsplätze, kommt die Landesplanung zu dem Schluss, dass die beantragte Erweiterung um **12.200 m² VKF** sich **nicht mehr raumverträglich** darstellt. Eine Erweiterung um **6.500 m² VKF** wird als **raumverträglich** eingestuft. Sie stellt keinen Grundzug der Planung dar. Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt standortadäquat und hält sich im Rahmen der landesweiten landesplanerischen Praxis der abgestuften und an Auswirkungen orientierten Zulassung großflächigen Einzelhandels.

Mit Abschluss des Zielabweichungsverfahrens wurde festgestellt, inwieweit von den Zielen der Raumordnung abgewichen werden kann. Hieran muss sich ein Bauleitplanverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen anschließen.

Anlagen:

1. Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“ in Kaltenkirchen
2. Schreiben zum Abschluss des Zielabweichungsverfahrens vom 04.03.2014