

**Betr:**

**AStuV 21.3.2013**

**Vorlage B 13 / 0619**

**Erweiterung Dodenhof – Stellungnahme der Stadt Norderstedt**

**ANLAGE 1**

**Anschreiben Landesplanung zum Zielabweichungsverfahren (30.11.2013)**



10. Dez. 2012

Der Ministerpräsident | Staatskanzlei  
Postfach 71 22 | 24171 Kiel

Abteilung StK 3 Landesplanung

gemäß anliegendem Verteiler

*Original der III*

nachrichtlich:

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Mein Zeichen: StK 331-603.111.2.1  
Meine Nachricht vom:

Bürgermeister der  
Stadt Kaltenkirchen  
Postfach 1452  
24562 Kaltenkirchen

Stefan Kosinsky  
stefan.kosinsky@stk.landsh.de  
Telefon: 0431 988-1735  
Telefax: 0431 988-611-1735

dodenhof GmbH & Co. KG  
Geschäftsführung  
Herrn Berndt Chylla  
28869 Posthausen

*1.) 15/11/12 Herr Dodenhof*

*2.) Ø 60.1.2.11. C  
ed. 19.11.12.12*

Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte  
Herrn RA Marc Schwencke  
Königsallee 53-55  
40212 Düsseldorf

*B  
11/12*

30. November 2012

**Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen; Antrag der Stadt Kaltenkirchen vom 12. November 2012 auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 4 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LaPlaG) i. V. m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG); hier: Einleitung des Zielabweichungsverfahrens**

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen plant im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“ die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsflächen des Einkaufszentrums Dodenhof in den Sortimentbereichen Möbel und Einrichtung, Bekleidung/Textilien/Schuhe/Lederwaren und Sportartikel:

- Möbel und Einrichtung (einschließlich Randsortimente):
  - Erweiterung der bestehenden VKF von 40.000 qm um 6.500 qm auf bis zu 46.500 qm;
- Bekleidung/Textilien/Schuhe/Lederwaren:
  - Erweiterung der bestehenden VKF von 5.900 qm um 5.300 qm auf bis zu 11.200 qm und

- Festsetzung des zulässigen Verkaufsflächenanteils für die Randsortimente Parfümerieartikel sowie Optik, Uhren, Schmuck auf jeweils max. 7% der vorhandenen Verkaufsfläche des Kernsortiments, höchstens jedoch 550 qm VKF je Randsortiment;
- Sportartikel:
  - Erweiterung der bestehenden VKF von 2.200 qm um 400 qm auf bis zu 2.600 qm und
  - Festsetzung der zulässigen Höchstverkaufsfläche für Sportbekleidung auf unverändert 1.080 qm.

Zudem soll der Bereich nordöstlich des bestehenden Sondergebietes zwischen der Kieler Straße (L 320) und der AKN-Bahntrasse für eine gewerbliche Entwicklung – Einzelhandel ist nicht vorgesehen - sowie die Errichtung von Stellplätzen für das Einkaufszentrum Dodenhof genutzt werden.

Dazu sollen die textlichen Festsetzungen für das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 entsprechend angepasst und der im Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen als gewerbliche Baufläche dargestellte Bereich nordöstlich des bestehenden Sondergebietes zwischen der Kieler Straße (L 320) und der AKN-Bahntrasse im Zuge einer Ergänzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 33 zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Den Planinhalten der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen stehen in folgender Hinsicht Ziele der Raumordnung entgegen:

1. Art und Umfang großflächiger Einzelhandelseinrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP - **Kongruenzgebot**). Dementsprechend sind Mittelzentren wie der Stadt Kaltenkirchen mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 10.000 qm Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z. B. Fachmarktzentren) mit bis zu 15.000 qm Gesamtverkaufsfläche je Standort vorbehalten.

Der Schwellenwert von 15.000 qm Verkaufsfläche für Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen je Standort wird bereits durch das bestehende Einkaufszentrum (48.900 qm Verkaufsfläche im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“) und somit auch durch die mit der geplanten 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 33 verfolgten Planungsinhalte (Erweiterung der Verkaufsflächen im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ auf bis zu 61.100 qm) überschritten.

2. Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb

der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziffer 2.8 Abs. 4 LEP - **Beeinträchtigerungsverbot**).

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungszentren der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler wie auch nicht-zentraler Orte im Verflechtungsbereich oder benachbarter Verflechtungsbereiche kann – auf der Grundlage der vorliegenden Auswirkungsanalysen der GMA - zumindest nicht ausgeschlossen werden.

Um die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, hat die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen in ihrer Sitzung am 30. Oktober 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 Ziffer 2.8 des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) für die Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 zu beantragen.

Der entsprechende Antrag wurde der Landesplanungsbehörde mit Schreiben der Stadt Kaltenkirchen vom 12. November 2012 mit folgenden, den Antrag ergänzenden Unterlagen vorgelegt:

- Anlage 1 – Beschlussvorlage Aufstellungsbeschluss (ohne Anlagen),
- Anlage 2 – Lageplan,
- Anlage 3 - Entwurf textliche Festsetzungen der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 33 der Stadt Kaltenkirchen,
- Anlage 4 - „Regionale Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung von Dodenhof in Kaltenkirchen“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom August 2011;

Die Landesplanung sieht inhaltliche Anknüpfungspunkte für ein Zielabweichungsverfahren für die Erweiterung der Verkaufsflächen des bestehenden Einkaufszentrums Dodenhof in den vorhandenen Sortimentbereichen Möbel und Einrichtung, Bekleidung/Textilien/Schuhe/Lederwaren und Sportartikel und ist im Interesse der Stadt Kaltenkirchen und des Unternehmens Dodenhof bereit, über ein Zielabweichungsverfahren zu prüfen, ob für die Planinhalte der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsflächen des bestehenden Einkaufszentrums Dodenhof in den Sortimentbereichen Möbel und Einrichtung, Bekleidung/Textilien/Schuhe/Lederwaren und Sportartikel eine Abweichung im Einzelfall aufgrund einer Veränderung der Sachlage nach raumordnerischen Gesichtspunkten geboten ist, ohne dass die Raumordnungspläne in ihren Grundzügen berührt werden.

In Ansehung der konkurrierenden bundesrechtlichen Regelung des § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), kann eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung bereits zugelassen werden, wenn sie bei Anwendung der sonstigen Tatbestandsmerkmale des § 4 Abs. 3 LaPlaG als vertretbar erscheint. Die

landesrechtliche Vorschrift des § 4 Abs. 3 LaPlaG ist insoweit bundesrechtskonform anzuwenden.

In formeller Hinsicht bedarf es des Einvernehmens der fachlich berührten Ministerien; die jeweils fachlich berührten Träger der öffentlichen Verwaltung sind zu beteiligen. Die Landesplanung bezieht im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens entsprechend ihrer Praxis bei anderen raumordnerischen Abstimmungen zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels dazu frühzeitig die von den Auswirkungen ggf. betroffenen Zentralen Orte ein. Die Freie und Hansestadt Hamburg wird entsprechend der „Trilateralen Vereinbarung zur gegenseitigen Information über Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelseinrichtungen vom 03. Juni 1997 in das Verfahren eingebunden. Um zudem die Auswirkungen u.a. auf die bestehenden Handels- und Arbeitsmarktstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO beurteilen zu können, werden ebenfalls am Verfahren beteiligt:

- Industrie- und Handelskammer zu Kiel und zu Lübeck,
- UV Nord – Vereinigung der Unternehmensverbände in Hamburg und Schleswig-Holstein e. V.;
- Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e. V.,
- Einzelhandelsverband Nord e. V.,
- Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Landesverbände Schleswig-Holstein;
- Arbeitsgemeinschaft der Hamburg-Randkreise,
- Landesarbeitsamt Nord
- Gewerkschaft ver.di,
- Deutscher Gewerkschaftsbund sowie
- Naturschutzverbände

Das Zielabweichungsverfahren endet mit einer landesplanerischen Stellungnahme, in der festgestellt wird, ob und wenn ja, in welcher Form, von den Zielen abgewichen werden kann. Ggf. sind einzelne Maßgaben und Hinweise für das Bauleitplanverfahren denkbar. Das Zielabweichungsverfahren ersetzt nicht das Bauleitplanverfahren oder die Planungsanzeige nach § 16 Landesplanungsgesetz.

Grundsätzlich soll nach Maßgabe der Ziffer 19 der Raumordnungsverordnung des Bundes für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in der Regel ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden. Darauf kann im vorliegenden Fall nach Maßgabe des § 15 Abs. 2 Nr. 2 Raumordnungsgesetz in Verbindung mit § 14 Abs. 2 Nr. 2 Landesplanungsgesetz verzichtet werden, da hier dem raumordnerischen Zielabweichungsverfahren eine qualifizierte Bauleitplanung nachfolgt, in die die Belange der Raumordnung zusätzlich einfließen können.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Verwaltung gem. § 4 Abs. 3 LaPlaG i. V. m. § 6 Abs. 2 ROG erhalten Sie hiermit Gelegenheit

**bis spätestens 01. Februar 2013**

zu dem geplanten Vorhaben im Zuge des Zielabweichungsverfahrens schriftlich gegenüber der Landesplanungsbehörde als verfahrensführender Behörde Stellung zu

nehmen. Sollte aus Ihrer Sicht die Beteiligung weiterer Träger öffentlicher Belange, erforderlich sein, bitte ich um kurzfristige Mitteilung.

Sollte bis zum genannten Termin Ihre Stellungnahme nicht vorliegen, gehe ich davon aus, dass aus Ihrer Sicht keine Bedenken im Hinblick auf die beantragte Zielabweichung bestehen.

Die von der Stadt Kaltenkirchen vorgelegten Antragsunterlagen sind diesem Schreiben als Anlagen Nr. 1 - 4 beigelegt und werden dem Zielabweichungsverfahren als zunächst ausreichende Datenbasis zugrunde gelegt. Sollte sich im Verfahren weiterer Informationsbedarf ergeben, wird die Landesplanungsbehörde die Stadt Kaltenkirchen hierüber rechtzeitig unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen



Stefan Kosinsky

Anlagen:

1. Beschlussvorlage Aufstellungsbeschluss (ohne Anlagen),
2. Lageplan,
3. Entwurf textliche Festsetzungen der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 33 der Stadt Kaltenkirchen,
4. „Regionale Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung von Dodenhof in Kaltenkirchen“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom August 2011;