

# BESCHLUSSVORLAGE

|                                      |                                          |                  |                               |
|--------------------------------------|------------------------------------------|------------------|-------------------------------|
|                                      |                                          |                  | <b>Vorlage-Nr.: B 14/0457</b> |
| <b>15 - Nachhaltiges Norderstedt</b> |                                          |                  | <b>Datum: 24.10.2014</b>      |
| <b>Bearb.:</b>                       | <b>Herr Karlheinz Deventer</b>           | <b>Tel.: 365</b> | <b>öffentlich</b>             |
| <b>Az.:</b>                          | <b>15.12/Herr Karlheinz Deventer -lo</b> |                  |                               |

| Beratungsfolge                                    | Sitzungstermin    | Zuständigkeit       |
|---------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b> | <b>06.11.2014</b> | <b>Entscheidung</b> |

**B-Plan Nr. 33 Kaltenkirchen "Auf dem Berge", 4. Änderung Erweiterung Dodenhof hier: Stellungnahme der Stadt Norderstedt nach § 2 (2) + 4 (1) BauGB**

### Beschlussvorschlag

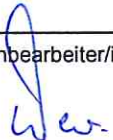


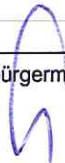
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beschließt den im Sachverhalt formulierten Text als Stellungnahme der Stadt Norderstedt gegenüber der Stadt Kaltenkirchen zum Bauleitplanverfahren B-Plan Nr. 33, 4. Änderung „Auf dem Berge“ (Erweiterung Dodenhof).

### Sachverhalt

Mit dem vorliegenden B-Plan-Entwurf der Stadt Kaltenkirchen soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 - Dodenhof - erneut erweitert werden. In der derzeit geltenden Fassung sieht der Plan eine zulässige Verkaufsfläche von insgesamt 48.900 m<sup>2</sup> vor, aufgeteilt in die Hauptsortimente Möbel sowie die Nebensortimente Bekleidung / Schuhe / Sport / Spielwaren. Diese Größenbegrenzung wurde mit der im Jahre 2004 erfolgten 3. Änderung des Bebauungsplanes durch eine Anhebung von zuvor 40.000 m<sup>2</sup> etabliert. Die Begrenzung soll nunmehr auf insgesamt 56.200 m<sup>2</sup> angehoben werden; dies entspricht einer Erweiterung um **7.300 m<sup>2</sup>** = rd. 15 % (ANLAGEN 1 und 2).

Der Planung vorausgegangen ist ein raumordnerisches Zielabweichungsverfahren der Landesplanung gem. § 4 Abs. 3 LaPlaG i. V. m. § 6 Abs. 2 ROG. Als Ergebnis dieses Verfahrens hat die Landesplanungsbehörde in der Staatskanzlei in ihrem Zielabweichungsbescheid vom 04.03.2014 u. a. festgestellt, dass die mit der städtischen Planung verbundene Abweichung von den Zielen der Raumordnung vertretbar sei, wenn die Erweiterung auf maximal **6.500 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche beschränkt werde (ANLAGE 3).

Es ist somit festzuhalten, dass der vorgelegte Planvorentwurf die im Zielabweichungsverfahren festgehaltenen Zulässigkeitsbedingungen nicht erfüllt, denn die vorgesehene Verkaufsflächengröße überschreitet den von der Landesplanung als noch vertretbar bezeichneten Erweiterungsrahmen um **800 m<sup>2</sup>** - gerade für die zentrenrelevanten „Randsortimente“ wie Bekleidung / Schuhe / Sport / Spielwaren. Die Planung ist somit nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

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

Dessen ungeachtet sind dem Planungsvorhaben aus Sicht der Stadt Norderstedt weitere Belange entgegenzuhalten, die bereits in ihrer Stellungnahme zum Zielabweichungsverfahren benannt, in der Zielabweichungsentscheidung jedoch nicht vollinhaltlich berücksichtigt worden sind. So bestehen weiterhin Vorbehalte hinsichtlich der Erfüllung der im LEP 2010 verankerten Ziele und Grundsätze hinsichtlich des Kongruenzgebots, des Beeinträchtigungsverbots und des Integrationsgebots, zumal es sich bei dem Betrieb um den bereits derzeit größten Warenhausstandort der Region handelt - mit signifikanten negativen Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort in Norderstedt. Dies gilt insbesondere für die aktuelle und zukünftige Funktionsfähigkeit des Herold Centers in Norderstedt.

Insoweit bekräftigt die Stadt Norderstedt Ihre Stellungnahme zum Zielabweichungsverfahren auf Basis des Ausschussbeschlusses vom 21.3.2013 (Niederschrift zur Vorlage B 13/0619 – ANLAGE 4).

**Anlagen:**

1. Anschreiben Stadt Kaltenkirchen vom 25.08.2014
2. Begründung B-Plan 33, Kaltenkirchen; Stand: 19.08.2014
3. Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens der Landesplanung vom 04.03.2014
4. Vorlage B 13/0619 (Sitzung Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vom 21.03.2013)



**Stadt Kaltenkirchen**  
Der Bürgermeister



Stadt Kaltenkirchen Postfach 1452 24562 Kaltenkirchen

**Bau- u. Planungsabteilung**

**Ihre Ansprechpartnerin:**

Frau Löwe

☎ 04191 939 465  
☎ 04191 939 100  
Zimmer: 301  
Geschäftszeichen: 616.621.41-33/4  
(bitte stets angeben)  
Hausanschrift:

Holstenstraße 14  
24568 Kaltenkirchen

Email: [sandra.loewe@kaltenkirchen.de](mailto:sandra.loewe@kaltenkirchen.de)  
Internet: [www.kaltenkirchen.de](http://www.kaltenkirchen.de)

Kaltenkirchen, 25.08.14

**Bebauungsplan Nr. 33 "Auf dem Berge", 4. Änderung**

**Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen,  
sehr geehrte Herren,

die Stadtvertretung Kaltenkirchen hat am 20.05.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 33, 4. Änderung für den Bereich östlich der BAB 7 und südlich der AKN-Trasse gefasst.

Ziel der Planung ist die Erhöhung der Verkaufsflächen im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" gemäß den Maßgaben des Zielabweichungsbescheides der Staatskanzlei vom 04.03.2014.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den beigefügten Unterlagen.

Ich beteilige Sie hiermit im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der o. g. Planung und bitte um die Abgabe einer Stellungnahme insbesondere auch zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bis zum

**13.10.2014**

Sofern ich bis zum Ende der Frist keine Stellungnahme von Ihnen erhalten habe, gehe ich davon aus, dass Sie zu dieser Planung keine Anregungen vorzutragen haben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(Löwe)  
Anlagen

**Bankverbindungen der Stadtkasse:**

Hypo Vereinsbank IBAN: DE5020030000086410605  
Postbank IBAN: DE82200100200070273205  
Sparkasse Südholstein IBAN: DE95230510300000204021  
Kaltenkirchener Bank IBAN: DE 39200691250000011916

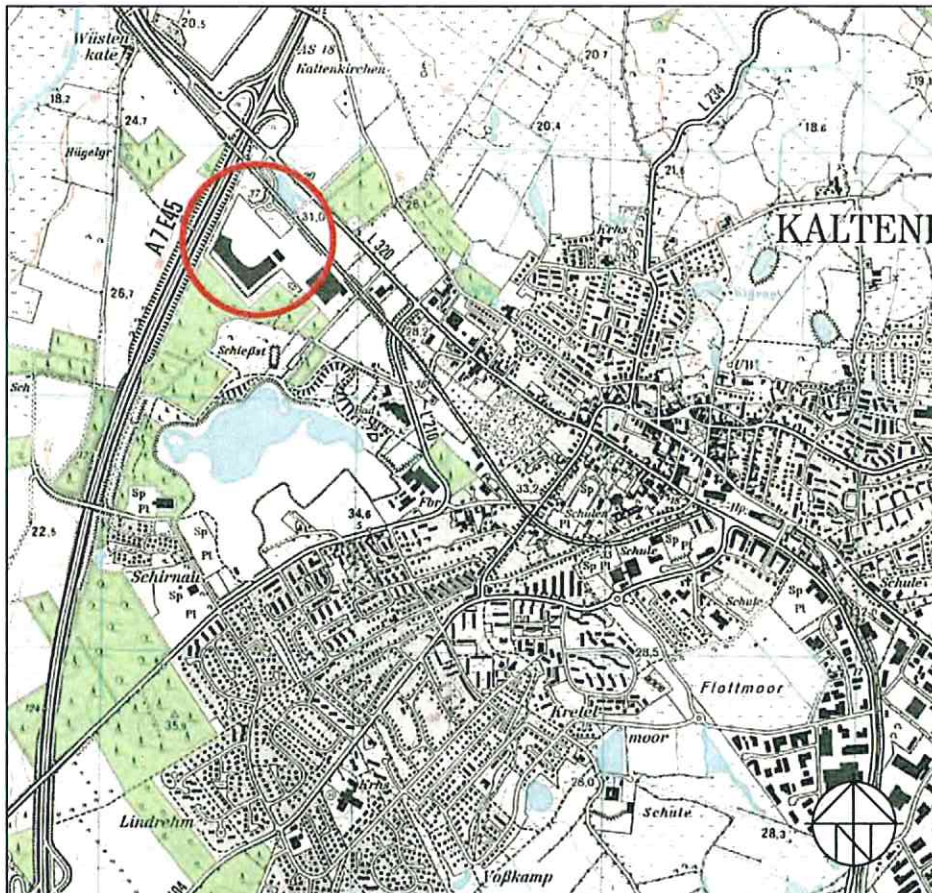
BIC: HYVEDEMM300  
BIC: PBNKDEFF200  
BIC: NOLADE21SHO  
BIC: GENODEF1KLLK

Deutsche Bank IBAN: DE70200700000230000200 BIC: DEUTDEHHXXX  
Commerzbank IBAN: DE45221410280370353500 BIC: COBADEFFXXX  
Volksbank Neumünster IBAN: DE35212900160054002600 BIC: GENODEF1NMS  
Gläubiger-ID: DE05ZZZ00000022771

# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 33 „Auf dem Berge“ 4. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich  
östlich der BAB 7 und südlich der L320



**Vorentwurf**

19.08.2014

(Bau- und Umweltausschuss)

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Baum • Schwormstedt GbR

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg



| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                                                                   | <b>Seite</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1 Grundlagen.....</b>                                                                                    | <b>2</b>     |
| 1.1 Rechtsgrundlagen .....                                                                                  | 2            |
| 1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....                                                            | 2            |
| 1.3 Plangeltungsbereich .....                                                                               | 3            |
| 1.4 Hinweise zum Verfahren .....                                                                            | 3            |
| <b>2 Anlass und Ziele.....</b>                                                                              | <b>3</b>     |
| <b>3 Städtebauliche Begründung.....</b>                                                                     | <b>4</b>     |
| 3.1 Lage und Bestand .....                                                                                  | 4            |
| 3.2 Ziele der Raumordnung / Übergeordnete Planungsgrundlagen .....                                          | 5            |
| 3.3 Art der baulichen Nutzung .....                                                                         | 11           |
| 3.4 Maß der baulichen Nutzung .....                                                                         | 14           |
| 3.5 Überbaubare Grundstücksflächen .....                                                                    | 15           |
| 3.6 Gestaltung .....                                                                                        | 15           |
| 3.7 Verkehr .....                                                                                           | 15           |
| 3.8 Grünordnung, Natur und Landschaft .....                                                                 | 17           |
| 3.9 Immissionen und Emissionen .....                                                                        | 17           |
| 3.10 Denkmalschutz .....                                                                                    | 17           |
| 3.11 Ver- und Entsorgung .....                                                                              | 17           |
| 3.12 Flächenangaben.....                                                                                    | 18           |
| <b>4 Untersuchungsrahmen zum Umweltbericht .....</b>                                                        | <b>19</b>    |
| 4.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....                                                           | 19           |
| 4.2 Ausgangssituation .....                                                                                 | 19           |
| 4.3 Inhalte des B-Plans.....                                                                                | 19           |
| 4.4 Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen<br>durch die 4. Änderung des B-Plans Nr. 33 ..... | 20           |
| 4.5 Untersuchungsbedarfe.....                                                                               | 20           |
| <b>5 Kosten .....</b>                                                                                       | <b>21</b>    |

**Anlagen:**

Auswirkungsanalyse zur Doderhof-Erweiterung in Kaltenkirchen,  
GMA Beratung und Umsetzung, Hamburg, Juni 2014

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 20.05.2014 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“ gefasst. Im Vorfeld des Beschlusses hatte sich die Stadt bereits seit dem Jahr 2011 mit der Planung befasst (vgl. hierzu auch Kapitel 2 Anlass und Ziele). Die in diesem Zuge erfolgten früheren Aufstellungsbeschlüsse zu der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurden aufgehoben. Die ursprünglich als Ergänzung des B-Plans Nr. 33 anvisierte gewerbliche Entwicklung im Bereich nordöstlich der AKN-Linie wird nunmehr als eigenständiges Verfahren durch den B-Plan Nr. 72 „Küsterland“ betrieben.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die ALKIS-Karte im Maßstab 1:1.000.

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes gilt derzeit die 3. Änderung), deren Festsetzungen nach Inkrafttreten der 4. Änderung durch Festsetzungen der 4. Änderung überlagert werden.

## 1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

Der Umweltbericht wird zum wesentlichen Teil durch das Büro Landschaftsplan Jacob, Norderstedt, bearbeitet. Er ist Teil der Begründung.

Zu der Bebauungsplanänderung werden eine Immissionsschutztechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung sowie eine Fachbegleitung zu Erschließungsthemen durch das Büro Masuch + Olbrisch GmbH, Oststeinbek, erstellt.

Zu der geplanten Einzelhandels-Erweiterung des Dodenhof-Standortes Kaltenkirchen wurde eine Auswirkungsanalyse durch das Büro GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH), Hamburg, erstellt.

### **1.3 Plangeltungsbereich**

Der Plangeltungsbereich liegt südlich der Anschlussstelle „Kaltenkirchen“ zur Bundesautobahn A7. Er ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von ca. 12,7 ha.

### **1.4 Hinweise zum Verfahren**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird der Geltungsbereich der 3. Änderung vollständig überlagert. Dabei werden mit der 4. Änderung in erster Linie die textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung geändert. Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche entfällt (zur Begründung vgl. Kapitel 3.4).

Die übrigen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen werden aus der 3. Änderung in die 4. Änderung unverändert übernommen. Die Begründung zur 4. Änderung bezieht sich daher in erster Linie auf die vorgenommenen Änderungen. Zur Erläuterung der unveränderten Festsetzungen wird auf deren Begründung zur 3. Änderung verwiesen.

## **2 Anlass und Ziele**

Die Firma Dodenhof betreibt im Plangeltungsbereich seit 1998 ein Möbel- und Einrichtungshaus, das 2006 um ein Modehaus ergänzt wurde. Der Bebauungsplan Nr. 33 „Auf dem Berge“ in der seiner bisher geltenden Fassung der 3. Änderung weist den Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ bei einer maximalen Verkaufsfläche von 48.900 qm und einer maximalen Geschossfläche von 55.000 qm aus. Vor dem Hintergrund einer sich wandelnden Einzelhandelslandschaft möchte die Firma Dodenhof zur Sicherung des Standortes Kaltenkirchen eine Erweiterung vornehmen.

Aus Sicht der Stadt Kaltenkirchen nimmt eine Erweiterung von Dodenhof eine tragende Rolle beim notwendigen weiteren Wirtschaftswachstum ein und ist somit von erheblicher öffentlicher, wirtschaftlicher und sozialer Bedeutung für Kaltenkirchen und den Verflechtungsraum. Um die Zukunftsfähigkeit des Standortes Kaltenkirchen und die Arbeitsplätze für die rund 700 Mitarbeiter angesichts der Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft Schleswig-Holsteins und Hamburgs und den sich daraus ergebenden verschärften Wettbewerbsanforderungen zu sichern, ist eine Ausweitung des Angebotes erforderlich. Die Einzelhandelsgeschäfte im Bereich des Bebauungsplans Nr. 33 sind zudem für das Einzelhandelsangebot in der Stadt Kaltenkirchen und damit für die Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von besonderer Bedeutung.

Die Stadt Kaltenkirchen möchte daher einen nachhaltig wirtschaftlichen Betrieb dieser Einzelhandelsbetriebe ermöglichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung am Dodenhof-Standort Kaltenkirchen schaffen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausweitung des Waren- und Dienstleistungsangebotes und die Vergrößerung der Verkaufsflächen zu schaffen, ist eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 erforderlich.



Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zur der 4. Änderung des Bebauungsplanes vom 20.05.2014 hatte sich die Stadt bereits seit dem Jahr 2011 mit den Erweiterungsplanungen für den Dodenhof-Standort befasst. Vor dem Hintergrund der mit der Landesplanung durchgeführten Abstimmungen und Untersuchungen wurden mehrere Aufstellungsbeschlüsse gefasst. Die Beschlüsse sahen dabei stets eine Erweiterung des Dodenhof-Standortes mit sich jeweils unterscheidenden Zielsetzungen vor.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 30.12.2012, der eine Erweiterung der Verkaufsflächen um 12.200 m<sup>2</sup> in den bisher zulässigen Sortimenten vorsah, wurde bei der Landesplanungsbehörde ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 Bundesraumordnungsgesetz i.V.m. § 4 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (alte Fassung) beantragt.

Mit Bescheid vom 04.03.2014 hat die Landesplanungsbehörde das Zielabweichungsverfahren abgeschlossen. Zusammengefasst kommt die Landesplanungsbehörde zum Ergebnis, dass eine Erweiterung der Verkaufsflächen in dem beantragten Umfang von insgesamt 12.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche landesplanerisch unzulässig sei, eine Erweiterung der Verkaufsflächen in geringerem Umfang jedoch eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung in Ziffer 2.8 LEP 2010 darstelle, die nicht die Grundzüge der Planung berühre. Für den Umfang der aus raumordnerischen Sicht vertretbaren Erweiterung werden in der Zielabweichungsentscheidung Maßgaben genannt, die konkrete Angaben zu den zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten enthalten (dazu im Einzelnen unter Ziffer 3.2.2, Stichwort „Kongruenzgebot“).

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 20.05.2014 hat die Stadtvertretung Kaltenkirchen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“ das Ziel beschossen, die Verkaufsflächen im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß den Maßgaben des Zielabweichungsentscheides vom 04.03.2014 und entsprechend sonstiger Anforderungen an ein modernen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort zu erhöhen.

### **3 Städtebauliche Begründung**

#### **3.1 Lage und Bestand**

Der Plangeltungsbereich liegt im Nordwesten des Stadtgebietes von Kaltenkirchen, südlich der BAB 7-Anschlussstelle Kaltenkirchen. Die Firma Dodenhof betreibt an diesem Standort ein Möbel- und Einrichtungshaus sowie ein Modehaus. Neben den Gebäuden liegen in dem Geltungsbereich der wesentliche Teil der zugehörigen Stellplatzanlage sowie randliche Grünstreifen, die dem Ausgleich und der Versickerung von Dachflächenwasser dienen.

Das der Einzelhandelsnutzung zugehörige Lagerhaus der Firma Dodenhof sowie ein kleiner Teil der Stellplatzanlage grenzen südöstlich an den Geltungsbereich an (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33, 1. Änderung der Stadt Kaltenkirchen). Die übrigen südlich angrenzenden Flächen umfassen Aufforstungsflächen, die in Zusammenhang mit dem südlich gelegenen Erholungspark Kaltenkirchen stehen. Im Nordwesten

wird der Plangeltungsbereich durch Böschung zur BAB 7 begrenzt. Im Nordosten schließen die AKN-Bahntrasse und AKN-Haltestelle „Dodenhof“ an.

Die zwischen Bahntrasse und Kieler Straße liegenden Flächen umfassen Grünflächen mit Regenrückhaltanlagen für das Dodenhofgelände, die Dodenhofzufahrt sowie landwirtschaftliche Flächen. Die landwirtschaftlichen Flächen sollen zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden, für das zurzeit die planungsrechtlichen Voraussetzung mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 72 geschaffen werden sollen.

## 3.2 Ziele der Raumordnung / Übergeordnete Planungsgrundlagen

### 3.2.1 Regionalplanung

Für die Stadt Kaltenkirchen gilt der Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998 mit Teilfortschreibung vom 17.12.2012). Für die vorliegende Planung von Bedeutung sind die Ziele zur Regionalen Siedlungsstruktur in Kapitel 5.3 „Siedlungsachsen im Ordnungsraum um Hamburg und an Hamburg grenzende besondere Siedlungsräume“. Kaltenkirchen ist Mittelzentrum gemäß Ziffer 5.1 (1) des Regionalplans.

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg ist das Achsenkonzept. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten zu vollziehen (Ziel gemäß Ziffer 5.3 (1)). Die Stadt Kaltenkirchen befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg – Norderstedt - Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg und bildet den äußeren Achsenswerpunkt. Die kräftige wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung auf der Achse Hamburg-Kaltenkirchen soll sich insbesondere in den nördlichen Teilen dieser Achse fortsetzen (Ziel gemäß Ziffer 5.3 (3)).

Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden (Ziel der Raumordnung gem. Ziffer 5.1 (7)).

Gemäß der Karte des Regionalplans für den Planungsraum I liegt der Geltungsbereich innerhalb der Siedlungsachse und innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches von Kaltenkirchen (vgl. Abbildung 1). Das Gebiet befindet sich in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Die an das Plangebiet angrenzende Bahntrasse der AKN sowie die Bundesautobahn A7 sind als Bestandteile der regionalen Infrastruktur im Plan dargestellt. In den regionalplanerischen Zielen und Orientierungsrahmen für Kaltenkirchen (vgl. Regionalplan I, Kap 5.6.2, S. 32 f) wird auf eine weiterhin bestehende erhebliche Nachfrage nach Wohnungen und Arbeitsplätzen mit entsprechenden Anforderungen an die regionale Infrastruktur hingewiesen.

Den im Regionalplan dargelegten Zielen der Raumordnung wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 entsprochen.

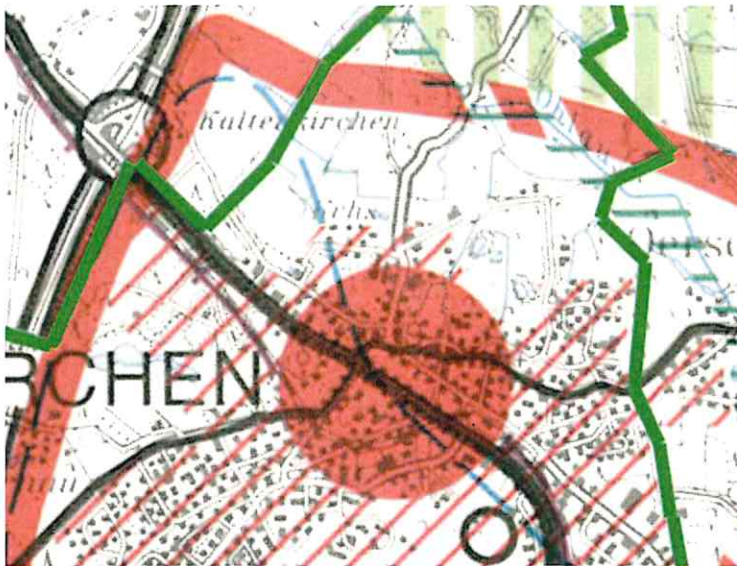


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan 1998 für den Planungsraum I (Stadtgrenze hervorgehoben)

### 3.2.2 Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) ist auf das Jahr 2025 ausgerichtet und enthält allgemeine Zielvorstellungen für das Land. Gemäß LEP 2010 sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Sie sollen in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten (vgl. LEP 2010, 2.2 (3) -Ziel- und 2.2. (6) -Grundsatz -).

In dem Landesentwicklungsplan sind Grundsätze und Ziele für den Einzelhandel enthalten (vgl. LEP 2010, 2.8). In Zusammenhang mit der durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes geplanten Erweiterung sind insbesondere die in 2.8, Absätze 3 bis 6 genannten Plansätze von Bedeutung:

#### **Zentralitätsgebot (LEP 2010, 2.8 Abs. 3):**

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungsnutzungen sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in Zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot) ...“*

Die Stadt Kaltenkirchen ist innerhalb des Systems der zentralen Orte als Mittelzentrum eingestuft. Das Zentralitätsgebot ist somit erfüllt.

#### **Beeinträchtungsverbot (LEP 2010, 2.8 Abs. 4):**

*„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender und geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender und geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Standorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“*

Das Beeinträchtigungsgebot stellt gemäß Rechtsprechung des OVG Schleswig (Urteil vom 22.04.2010, 1 KN19/09 – FOC Neumünster) kein Ziel, sondern einen Grundsatz der Raumordnung dar. Von dieser Rechtslage geht auch die Staatskanzlei / Landesplanungsbehörde in dem Zielabweichungsbescheid vom 04.03.2014 aus (Seite 5). Das Beeinträchtigungsgebot stellt somit keine verbindliche Vorgabe dar, sondern ist im Rahmen der Abwägung zu beachten. In dem Zielabweichungsentscheid vom 03.04.2014 wird das genannte OVG-Urteil in der Beurteilung der Landesplanung gefolgt und nicht zum Gegenstand der Zielabweichungsbeurteilung gemacht.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird es nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, in Kaltenkirchen oder in benachbarten zentralen Orten kommen. Die zu der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 erstellte **Auswirkungsanalyse** zu der geplanten Dodenhoferweiterung (GMA Juni 2014, vgl. Anlage zur Begründung) kommt in Bezug auf Kaltenkirchen zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass sich für den **Sortimentsbereich Drogerie / Parfümerie, Bekleidung / Wäsche und Schuhe / Lederwaren** Umverteilungsquoten von leicht über 10% ergeben, die zunächst städtebauliche Effekte vermuten lassen (vgl. GMA Juni 2014, S. 76).

In der weiteren Erläuterung führt das Gutachten jedoch aus, dass dies bei näherer Betrachtung nicht begründet sei. Geschäftsaufgaben aller Betriebe einer Sortimentgruppe werden demnach nicht erfolgen, vielmehr können die Umsätze eines Anbieters bei Geschäftsaufgabe von den anderen Anbietern teilweise übernommen werden. Zudem werden gerade diese Sortimentsgruppen in der Innenstadt durch die Entwicklungen im Bahnhofsumfeld (B-Plan Nr. 65) gestärkt, so dass mögliche negative Effekte der Dodenhoferweiterung hierdurch voraussichtlich mehr als kompensiert werden.

Für die **Umland-Gemeinden** kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass in den fünf Kaltenkirchener Umlandstandorten Neumünster, Henstedt-Ulzburg, Norderstedt, Quickborn und Bad Bramstedt durch die Dodenhoferweiterung keine wesentlichen Änderungen der Marktverhältnisse und keine flächendeckenden Geschäftsaufgaben zu erwarten sind. An allen Versorgungsbereichen dieser Städte / Gemeinden fällt das Umsatzverteilungsvolumina teilweise gering aus und Umverteilungsquoten von 6% werden an keinem der zentralen Versorgungsbereiche überschritten<sup>1</sup>.

Auch die Staatskanzlei, Landesplanung kommt in ihrem Zielabweichungsentscheid vom 03.04.2014 zu einem ähnlichen Ergebnis (vgl. S. 16): „...*Gleichwohl kommt die Landesplanung nach Auswertung aller im Verfahren eingereichten Auswirkungs- und Verträglichkeitsgutachten sowie der Stellungnahmen der Verfahrens-beteiligten zu dem Ergebnis, dass durch eine sehr begrenzte, an anderen Mittelzentren im Einzugsbereich des Planvorhabens orientierte Erweiterung der Verkaufsflächen keine strukturgefährdenden Umverteilungswirkungen oder städtebaulich negative Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sein werden. ...*“

<sup>1</sup> vgl. Auswirkungsanalyse Dodenhof-Erweiterung, GMA, Juni 2014, S. 75

**Kongruenzgebot (LEP 2010, 2.8 Abs. 5)**

*„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- und Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot).“*

*Dementsprechend vorbehalten sind für Mittelzentren (...) „... mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfes (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzel- vorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z.B. Fachmarktzentren) mit bis zu 15.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche je Standort (...).“*

Gemäß dem Zielabweichungsentscheid der Staatskanzlei, Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein vom 04.03.2014 ist das Kongruenzgebot ein zunächst dem Erweiterungsvorhaben entgegenstehendes Ziel der Raumordnung und damit zentraler Gegenstand der Abweichungsbeurteilung. Die Staatskanzlei, Landesplanung kommt zu dem Ergebnis, dass „... für die Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 33 „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen und die damit verfolgten Planungsabsichten in der unter Ziffer I 2-6 dargestellten Form und den dortigen Maßgaben von den Zielen der Raumordnung in Ziffer 2.8 LEP abgewichen werden [kann], weil die Abweichung nach raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und der Landesentwicklungsplan 2010 in seinen Grundzügen nicht berührt wird“ (Landesplanung, Schreiben vom 04.03.2014, S. 17).

Die Maßgaben werden in Ziffer I. 2. des Zielabweichungsbescheides benannt. Sie lauten:

*Eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung in Ziffer 2.8 LEP 2010 im vorliegenden Fall berührt dagegen nicht die Grundzüge der Planung, wenn die folgenden Maßgaben erfüllt werden:*

*Erweiterung der Verkaufsflächen (VKF) der Firma Dodenhof am Standort Kaltenkirchen um insgesamt maximal 6.500 qm.*

- a) Davon sind für den Sortimentsbereich Möbel und Einrichtung (Möbel- und Einrichtungshaus) maximal 5.400 qm Verkaufsfläche und für die Sortimentsbereiche Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren und Sportartikel (Modehaus) maximal 1.100 qm Verkaufsfläche zulässig.*
- b) Innerhalb der für den Sortimentsbereich Möbel und Einrichtung (Möbel- und Einrichtungshaus) maximal zulässigen Verkaufsfläche von 45.400 qm sind entsprechend der rechtskräftigen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 33, 3. Änderung) weiterhin (zentrenrelevante) Randsortimente auf bis zu 15% der Verkaufsfläche zulässig. Zum Randsortiment zählen entsprechend der rechtskräftigen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 33, 3. Änderung) alle Waren, die nicht zum Hauptsortiment gehören (z. B.: Elektro-Großgeräte, Bettwaren, Matratzen, Gardinen, Haushaltswäsche, Lampen, Bilder, Haushaltswaren).*

- c) *Innerhalb der für die Sortimentsbereiche Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren und Sportartikel (Modehaus) maximal zulässigen Verkaufsfläche von 10.000 qm ist der Verkaufsflächenanteil für die Randsortimente Parfümerieartikel sowie Optik, Uhren, Schmuck auf jeweils max. 7% der vorhandenen Verkaufsfläche des Kernsortiments, höchstens jedoch 550 qm Verkaufsfläche je Randsortiment, festzusetzen.*
- d) *Innerhalb der für die Sortimentsbereiche Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren und Sportartikel (Modehaus) maximal zulässigen Verkaufsfläche von 10.000 qm ist die zulässige Höchstverkaufsfläche für Sportbekleidung auf unverändert 1.080 qm festzusetzen.“*

Die im Zielabweichungsentscheid aufgeführten Maßgaben werden mit den in der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beachtet. Aus diesem Grund steht das Kongruenzgebot aus dem LEP 2010 der vorliegenden Planung nicht entgegen. Die Frage, ob dem Kongruenzgebot in Ziffer 2.8 Abs. 5 des LEP 2010 die Qualität eines Ziels der Raumordnung zukommt, kann daher offen bleiben.

#### **Integrationsgebot (LEP 2010, 2.8 Abs. 6)**

Das Integrationsgebot stellt gemäß Rechtsprechung des OVG Schleswig (Urteil vom 22.04.2010, 1 KN19/09 – FOC Neumünster) kein Ziel, sondern einen Grundsatz der Raumordnung dar. Es stellt somit keine verbindliche Vorgabe dar, sondern ist im Rahmen der Abwägung zu beachten. Von dieser Rechtslage geht auch die Staatskanzlei / Landesplanungsbehörde im Zielabweichungsbescheid vom 04.03.2014 aus (Seite 5).

Im LEP 2010 werden das siedlungsstrukturelle und das städtebauliche Integrationsgebot unterschieden:

##### **a. Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot (LEP 2010, 2.8 Abs. 6 Satz 1)**

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot)“*

Das raumordnerische Gebot wird beachtet, da das Plangeltungsbereich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet Kaltenkirchens liegt. Zudem sind Parfümerieartikel als nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß der Maßgaben des Zielabweichungsentscheides und der in der 4. Änderung getroffenen textlichen Festsetzungen nur als Randsortiment auf maximal 550 qm Verkaufsfläche zulässig und haben damit einen vergleichsweise geringen Umfang.<sup>2</sup>

##### **b. Städtebauliches Integrationsgebot (LEP 2010, 2.8, Abs. 6 Sätze 2 bis 3)**

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig. (städtebauliches Integrationsgebot).“*

<sup>2</sup> vgl. auch Auswirkungenanalyse Dodenhof-Erweiterung, GMA, Juni 2014, S. 80

*Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte führt.*

*Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren.“*

Das städtebauliche Integrationsgebot wird in Bezug auf den Dodenhof-Standort rein formal wie bereits im Bestand nicht eingehalten, da der Standort nach wie vor keinem zentralen Versorgungsstandort zugewiesen ist und der Standort auch weiterhin nicht in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereich steht.<sup>3</sup>

In der Abwägung ist zu beachten, dass mit der 4. Änderung kein neuer Standort geschaffen wird, sondern ein vorhandener Standort gesichert werden soll. Des Weiteren liegt der Standort innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches. Eine wesentliche Verschlechterung der gewachsenen Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde Kaltenkirchen oder benachbarter zentraler Orte ist zudem nicht zu erwarten (vgl. oben „Beeinträchtigungsverbot“). Weiterhin betreibt die Firma Dodenhof seit längerem den Ausbau einer besseren Verzahnung mit dem innerstädtischen Einzelhandel. Die jüngst getroffene Entscheidung Dodenhofs, in dem in Entwicklung befindlichen Bahnhofsumfeld eine Verkaufsfläche anzumieten, weist ebenfalls in diese Richtung.<sup>4</sup>

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Kaltenkirchen an der Kieler Straße (L 320) nördlich der Einbindung der L 210 planerische Aktivitäten entfaltet, die zu einer stärkeren Anbindung dieses Bereichs und damit auch des Dodenhof-Standortes an die Innenstadt führen.

- Nördlich der L 320 ist zwischenzeitlich der Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“ in Kraft getreten, durch den ein Bau- und Gartenfachmarkt angesiedelt worden ist, der im Juli 2014 seinen Betrieb aufgenommen hat.
- Gegenüberliegend, zwischen AKN-Trasse, Kieler Straße, Regenrückhaltebecken und L 210 / Norderstraße wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 72 „Küsterland“ aufgestellt, durch den im Kreuzungsbereich Kieler Straße / Norderstraße Bau-recht für ein Hotel geschaffen werden soll. Richtung Norden schließen sich da-nach die Flächen des städtischen Bauhofs an, die planerisch gesichert sind, im Anschluss daran entsteht ein Gewerbegebiet (mit weitgehendem Ausschluss von Einzelhandel).

<sup>3</sup> vgl. Auswirkungsanalyse Dodenhof-Erweiterung, GMA, Juni 2014, S. 79

<sup>4</sup> vgl. Auswirkungsanalyse Dodenhof-Erweiterung, GMA Juni 2014, S. 79

Es ist daher zu erwarten, dass die derzeit festzustellende städtebauliche Zäsur im Verlauf der Kieler Straße, nördlich der Einbindung L 210 / Norderstraße, zukünftig in dieser Form nicht mehr bestehen wird.

### 3.2.3 Flächennutzungsplan

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dar.

## 3.3 Art der baulichen Nutzung

### 3.3.1 Festsetzungsgrundlage Einzelhandels-Auswirkungsanalyse

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 soll eine Erweiterung des Dodenhof-Standortes unter Beachtung der Maßgaben des Zielabweichungsentscheides vom 04.03.2014 planungsrechtlich ermöglicht werden. Als wesentliche Beurteilungsgrundlage wurde durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH eine Auswirkungsanalyse erstellt, in der die wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der vorbereiteten Dodenhof-Erweiterung auf insgesamt bis zu 56.200 qm Verkaufsfläche, aufgeteilt auf die verschiedenen Sortimentsgruppen untersucht werden (vgl. Anlage der Begründung).

Die GMA hatte bereits im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens in 2010 und 2011 eine zweistufige Auswirkungsanalyse erstellt. Die erste Stufe (2010) untersucht die Auswirkungen auf Kaltenkirchen. In der 2. Stufe der Auswirkungsanalyse ist eine Betrachtung von insgesamt 53 zentralen Versorgungsbereichen in 19 Schleswig-Holsteinischen Städten und Gemeinden und vier Hamburger Bezirksentlastungszentren, eine Auseinandersetzung mit raumordnerischen und landesplanerischen Fragestellungen sowie eine detaillierte Betrachtung der sechs vermeintlich am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffenen Städte und Gemeinden in den Einzugsbereichen der Zone I und II erfolgt.

Mit der zur vorliegenden B-Plan-Änderung erstellten Auswirkungsanalyse wurden die möglichen Auswirkungen der aktuell geplanten Dodenhof-Erweiterung auf die sechs Städte und Gemeinden Kaltenkirchen, Norderstedt, Henstedt-Ulzburg, Neumünster, Quickborn und Bad Bramstedt erneut untersucht. Hierfür wurde die Bestandssituation in den insgesamt 15 zentralen Versorgungsbereichen der sechs Städte und Gemeinden aktuell überprüft und der übrige Einzelhandel unter Berücksichtigung von Neueröffnungen, Erweiterungen und Schließungen fortgeschrieben.

Im Ergebnis wird zusammenfassend festgestellt, dass *„die nach sortimentspezifischen Flächenobergrenzen differenzierten Berechnungen der GMA zu dem geplanten Erweiterungsflächenpool (...) auf insgesamt rd. 56.200 m<sup>2</sup> VK [...] gezeigt [haben], dass für die Gesamtmaßnahme an keinem der 15 im Detail betrachteten zentralen Versorgungsbereiche in den sechs vermeintlich stärker betroffenen schleswig-holsteinischen Städten*



*/ Gemeinden unverträgliche städtebauliche regionale Auswirkungen zu erwarten sind.“<sup>5</sup>*

Für die von der geplanten Erweiterung am stärksten betroffene Innenstadt von Kaltenkirchen erfolgt eine differenzierte Beurteilung:

*„Nach der städtebaulichen Detailanalyse erscheint zum einen die Geschäftsaufgabe aller Betriebe einer Sortimentsgruppe (also Drogerie / Parfümerie oder Bekleidung / Wäsche oder Schuhe / Lederwaren oder Optik / Uhren / Schmuck) infolge der Dodenhof-Erweiterung ausgeschlossen, da die Umsätze eines Anbieters bei Geschäftsaufgabe von den anderen Anbietern teilweise absorbiert werden können und die Funktionsfähigkeit bzw. Versorgungssicherheit somit fortbestehen würde.*

*Zum Anderen wird die Kaltenkirchener Innenstadt mit den Anmietungsentscheidungen der Neue Mitte Kaltenkirchen gerade in die Sortimentsbereichen Drogerie / Parfümerie (Stichwort: Budnikowsky), Bekleidung / Wäsche (Stichwort: rd. 2.000 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente) einzelhändlerisch gestärkt, wobei die Dodenhof-Gruppe, die selbst rd. 700 m<sup>2</sup> hier verbindlich angemietet hat, einen zentralen Eigenbeitrag / die Initialzündung für die weitere Realisierung des Quartiers leistet.*

*Mit anderen Worten: Mögliche negative Effekte infolge der Dodenhof-Erweiterungsplanung dürften mit der „Neue Mitte Kaltenkirchen“ mehr als kompensiert werden, so dass städtebaulich unverträgliche Auswirkungen infolge der geplanten Dodenhof-Erweiterung auch für das Kaltenkirchener Stadtzentrum nicht zu erwarten sind. Vielmehr dürfte die Versorgungssicherheit und Zukunftsfähigkeit des Kaltenkirchener Stadtzentrums perspektivisch sogar nennenswert gestärkt werden, (...)“<sup>6</sup>*

Nähere Angaben zum Vorgehen und den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse können dem Gutachten in der Anlage der Begründung entnommen werden.

### **3.3.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 setzt ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ fest. Die Zweckbestimmung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 näher bestimmt. Demnach dient das Sondergebiet der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit den Sortimentsschwerpunkten Möbel sowie Bekleidung / Schuhe / Sportartikel.

Die Verkaufsfläche wird auf insgesamt maximal 56.200 qm begrenzt und die zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung des Zielabweichungsentscheides vom 04.03.2014 genauer festgelegt. Diese insgesamt maximal zulässige Verkaufsfläche teilt sich auf die Sortimentsbereiche Möbel (rund 81%), Bekleidung / Schuhe / Sport (rund 18%) und Spielwaren (rund 1%) auf, wobei innerhalb der einzelnen Sortimentgruppen zum Teil weitere Differenzierungen erfolgen.

#### **Möbel**

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Möbel beträgt 45.400 qm. Das Hauptsortiment umfasst neben Möbeln aller Art, Teppiche, Teppichböden und harte Fußböden, de-

<sup>5</sup> Auswirkungsanalyse Dodenhof-Erweiterung GMA, HH, Juni 2014, S. 81

<sup>6</sup> Auswirkungsanalyse Dodenhof-Erweiterung GMA, HH, Juni 2014, S. 81 f

ren Verkaufsfläche auf insgesamt 38.590 qm beschränkt ist. Zusätzlich sind auf bis zu 6.810 qm Verkaufsfläche und räumlich dem Hauptsortiment Möbel zugordnet Randsortimente zulässig. Dies entspricht einem Anteil von 15% der Verkaufsfläche für das Hauptsortiment. Randsortimente sind Waren, die zu dem Kernsortiment Möbel hinzutreten und dieses ergänzend durch solche Waren anreichern, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortimentes haben. Beispielfähig zu nennen sind Elektrogroßgeräte, Bettwaren, Matratzen, Gardinen, Haushaltswäsche, Lampen, Bilder und Haushaltswaren.

Zu Lasten der Verkaufsfläche für das Hauptsortiment Möbel und im räumlichen Zusammenhang damit ist zudem ein Fachsortiment für Babys und Kleinkinder (1. bis 3. Lebensjahr) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.250 m<sup>2</sup> für Kindermöbel, Kinderwagen, Kinder-Autositze und sonstige Waren für Babys und Kleinkinder zulässig. Nach den Vorstellungen und Erwartungen der Kunden runden diese Sortimente das Angebot einer Baby- und Kindermöbelabteilung ab. Um dieser Erwartung Rechnung zu tragen, sollen diese arrondierenden Sortimente im räumlichen Zusammenhang mit Baby- und Kleinkindermöbeln auf einer begrenzten Fläche angeboten werden können.

Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ist wie bereit in der 3. Änderung eine Zelt-halle mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> zulässig. Hier dürfen nur Waren aus dem Haupt- und Randsortiment Möbel verkauft werden. Die Verkaufsfläche der Zelt-halle wird voll auf die für Möbel und Einrichtung maximal zulässige Verkaufsfläche von 45.400 m<sup>2</sup> angerechnet.

### **Bekleidung, Schuhe, Sport**

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Bekleidung, Textilien, Schuhe, Lederwaren und Sportartikel wird auf insgesamt 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche für Sportbekleidung beträgt dabei 1.080 m<sup>2</sup>, was der bereits gemäß der 3. Änderung zulässigen Verkaufsfläche entspricht. Diese Festsetzung entspricht der Maßgabe Nr. 2 d) des Zielabweichungsbescheides vom 04.03.2014, wonach die Verkaufsfläche für das Modehaus (Sortimentsbereiche Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren, auf 10.000 m<sup>2</sup> und in diesem Rahmen die zulässige Verkaufsfläche für Sportbekleidung (unverändert) 1.080 m<sup>2</sup> festzusetzen ist.

Innerhalb der Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung / Schuhe / Sport sind als Randsortiment Parfümerie-Artikel sowie Optik / Uhren / Schmuck zulässig, wobei pro Randsortiment (1) Parfümerie-Artikel und (2) Uhren / Schmuck jeweils maximal 7 % der vorhandenen Verkaufsfläche des Kernsortiments für Bekleidung / Sport, maximal jedoch jeweils 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind. Auch diese Festsetzung entspricht der Maßgabe aus dem Zielabweichungsbescheid vom 04.03.2014 (Maßgabe 2 c). Der Umfang der Randsortimente ist in der GMA-Auswirkungsanalyse behandelt worden, städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **Spielwaren**

Für die Spielwaren wird entsprechend der 3. Änderung weiterhin eine Verkaufsfläche von maximal 800 qm festgesetzt.

## **Gastronomie**

Wie bereits in der 3. Änderung sollen auch weiterhin gastronomische Einrichtungen zulässig sein. Die Nutzfläche der gastronomischen Einrichtungen wird von bisher maximal 3.000 qm Nutzfläche auf maximal 4.000 qm erhöht, so dass im Zuge der Nutzungserweiterungen auch hierfür ein etwas größerer Spielraum gewährt werden soll, damit eine langfristige wirtschaftliche Standortsicherung erfolgen kann. Jeglicher Einzelhandel auf den Gastronomieflächen ist auch weiterhin ausgeschlossen.

## **Ergänzende Nutzungen**

Im Zuge der 4. Änderung sollen neben den Erweiterungen für die Verkaufsflächen und gastronomischen Einrichtungen auch ergänzende Nutzungen ermöglicht werden. Hierdurch sollen im Sinne einer Stärkung und langfristigen Sicherung des Gesamtstandortes Abrundungen des Angebotes durch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Büroflächen, Vergnügungs- und Sportstätten und Lager ermöglicht werden. Zudem sollen ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter und Betriebsinhaber möglich sein.

Durch diese Festsetzung soll es ermöglicht werden, dass unmittelbar am Einkaufsstandort zum Einzelhandelsangebot komplementäre Handwerks- und Dienstleistungen angeboten werden können. Dies eröffnet insbesondere für örtliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe neue Geschäftschancen. Durch die Zulassung von Vergnügungs- und Sportstätten soll die Möglichkeit eröffnet werden, den Einkauf im Sondergebiet weiter in Richtung eines Erlebniseinkaufs mit hohem Freizeitwert auszubauen. Dies dient der Stärkung des Einzelhandelsstandortes Dodenhof im Sinne des in Kapitel 2 formulierten Planungsziels und -anlasses. Die Festsetzung der Zulässigkeit von Büroflächen und Lagern dient der Klarstellung.

## **Verkaufsflächen**

Zur Klarstellung ist in die textlichen Festsetzungen eine Definition der Verkaufsflächen aufgenommen: Verkaufsflächen sind demnach die Flächen, auf denen der Verkauf stattfindet und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden können.

### **3.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,8, maximal vier Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 53,0 m über NN mit einer Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 4 m für technische Anlagen festgesetzt. Zudem ist ein mast- oder turmartiges Gerüst zur Anbringung von Werbeanlagen (Werbepylon) bis zu einer Höhe von 90 m über NN zulässig. Die zulässige maximale Grundflächenzahl darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

Auf die Festsetzungen einer maximalen Geschossfläche (bislang 55.000 m<sup>2</sup>) wurde im Rahmen der 4. Änderung verzichtet. Die Festsetzung einer maximalen Geschossfläche erfolgte erstmals im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 33 aus dem Jahre 1987. Der Bebauungsplan ist seinerzeit aufgestellt worden, um die Umsiedlung eines IKEA-Möbelhauses (ergänzt um die Nutzungen Hotel und Freizeitanlagen) zu ermöglichen. Seinerzeit wur-

de die Größe der Nutzungen allein über die höchstzulässige Geschossfläche gesteuert. Seit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 (Ansiedlung Dodenhof) sind die Handelsnutzungen aber zusätzlich durch die Festsetzung von Verkaufsflächengrößen beschränkt. Daneben wurde seinerzeit allerdings die Geschossflächenfestsetzung beibehalten und in der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplans angepasst.

Zur Steuerung des Umfangs der Einzelhandelsnutzungen ist die Festsetzung der maximalen Geschossfläche nicht erforderlich. Aus Rechtsgründen reicht im vorliegenden Fall die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlage aus § 16 Abs. 3 BauNVO. Aus diesem Grund wird im Rahmen der 4. Änderung auf die Festsetzung einer maximalen Geschossfläche verzichtet.

Städtebauliche nachteilige Auswirkungen sind an diesem Standort aufgrund des bereits heute prägenden Gebäudevolumens mit großflächigen Versiegelungen und der weiteren Festsetzungen zum Maß der Nutzung nicht ersichtlich. Insbesondere das Maximalmaß der Versiegelung bleibt durch die unveränderte max. GRZ von 0,8 erhalten.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der Nutzung entsprechen denen der 3. Änderung, wobei der zwischenzeitlich realisierte Werbepylon nicht nur als Ausnahme, sondern nun allgemein zulässig ist.

### **3.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen wie bereits in der 3. Änderung den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche (Zufahrt) und erandlichen Maßnahmenflächen, so das auch zukünftig ein hohes Maß an Flexibilität für die Anordnung der Baukörper besteht. Lediglich im Nordwesten wurde die überbaubare Fläche geringfügig reduziert, um im Zuge der nachrichtlichen Übernahme aufgrund der Erweiterung der Anbauverbotszone wegen des sechs-streifigen Ausbaus der BAB A7 Rechnung zu tragen.

### **3.6 Gestaltung**

Die Festsetzungen wurden unverändert aus der 3. Änderung übernommen.

### **3.7 Verkehr**

#### **Straßenerschließung**

Zum Entwurf soll zu der 4. Änderung des Bebauungsplanes eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro M+O, Oststeinbek ergänzt werden. Gemäß einer ersten groben Beurteilung der bestehenden Dodenhof-Zufahrt im Hinblick auf die geplante Erweiterung sind folgende Aspekte zu nennen:

- Der vorhandene Anschluss des Dodenhof-Handelskomplexes an die L 320 weist eine große Leistungsfähigkeit auf, die auf hochfrequente Einkaufstage ausgelegt ist.

- Die geplanten Erweiterungen des Handelskomplexes werden prognostisch zu einem nicht erheblichen Anstieg des Verkehrsaufkommens von rd. 600 Kfz/ Spitzenwochentag i. Querschnitt führen.
- In der Spitzenstunde wird die Erweiterung zu einem Anstieg der Richtungsverkehre um rd. 30 Ein- und rd. 40 Ausfahrten führen. Diese sind mit der vorhandenen Lichtsignalanlage abwickelbar.

Die genaueren Berechnungsdaten werden nach Auswertung der Verkehrszählung, die nach der Eröffnung des Bau- und Gartenfachmarktes nördlich des Geltungsbereichs (B-Plan Nr. 75) und nach den Sommerferien durchgeführt werden soll, vorgelegt und in der o.g. Verkehrsuntersuchung berücksichtigt.

### **Ruhender Verkehr**

Zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 soll im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Dodenhofstandortes und im Vorgriff auf die spätere Genehmigungsplanung eine Machbarkeitsuntersuchung erfolgen.

Die für die baulichen Nutzungen im Geltungsbereich erforderlichen Stellplätze sind in dem späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Grundsätzlich sind auf dem Grundstück ausreichend Flächen zur bedarfsgerechten Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorhanden.

### **Anbauverbotszone**

Zu der nordöstlich angrenzenden BAB A 7 ist eine Anbauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz einzuhalten. Die Anbauverbotszone ist unter Beachtung des zur Zeit im Planfeststellungsverfahren befindlichen 6-streifigen Ausbaus als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch die Haltestelle „Dodenhof“ der AKN-Linie A 1, Neumünster – Kaltenkirchen – Hamburg-Eidelstedt gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Nach AKN-Angaben wurde im Jahresmittel von rd. 7.700 (montags bis freitags) bzw. rd. 8.150 (samstags) Fahrgästen (Angaben 2013) frequentiert. Verglichen mit den Fahrgastfrequentierungen 2011 (montags bis freitags: rd. 7.400 bzw. samstags: rd. 7.900 Fahrgäste) ist somit für die Wochentage ein weiterer Anstieg der Fahrgastzahlen um durchschnittlich etwa 300 Fahrgäste (= + rd. 4 %) zu konstatieren.<sup>7</sup>

Darüber wird das Plangebiet durch die HVV-Bus-Linien 7500 (Hamburg-Hauptbahnhof - Bad Bramstedt - Wiemersdorf) angefahren.

<sup>7</sup> Fahrgastauswertungen der AKN für die Bahnstation Dodenhof in Kaltenkirchen vom 2. Juni 2014

### **3.8 Grünordnung, Natur und Landschaft**

Die in der 3. Änderung getroffenen Festsetzung zu den Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur sonstigen Bepflanzung wurden in die 4. Änderung übernommen. Veränderungen durch die geplante Erweiterung Dodenhofs ergeben sich nicht.

### **3.9 Immissionen und Emissionen**

Zum Entwurf soll eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro M+O, Oststeinbek ergänzt werden, für die folgender Untersuchungsrahmen vorgesehen ist:

Grundsätzlich wird die Nachbarschaft des Plangebiets durch die Erweiterung mit mehr Lärm von den Stellplatzflächen und von den Anlieferbereichen belastet. Darüber hinaus verursacht der ansteigende Kundenverkehr mehr Lärm auf der L 320 (Kieler Straße). Aufgrund der Entfernung zur nächsten (Wohn-)Bebauung wird jedoch davon ausgegangen, dass die Geräusche von den Stellplatzflächen und der Anliefervorgänge in der Nachbarschaft nicht mehr relevant sind. Eine Betrachtung dieser Geräusche kann daher entfallen.

Um die Änderungen des Verkehrslärms auf der L 320 zu beurteilen, wird der Zustand mit und ohne B-Plan-Änderung in der Nachbarschaft miteinander verglichen. Hierzu wird der Verkehrslärm vor und nach Verwirklichung des Bebauungsplanes berechnet und die Änderungen des Verkehrslärms, soweit sie erheblich sind, an den Immissionsorten der Wohngebäude an der Kieler Straße dargestellt.

### **3.10 Denkmalschutz**

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Denkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **3.11 Ver- und Entsorgung**

#### **Wasserversorgung / Grundwasser**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich im zukünftigen Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaltenkirchen liegt.

#### **Schmutzwasser**

Der Baugrundstück ist an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadt Kaltenkirchen angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes (AZV) Pinneberg.

### **Oberflächenentwässerung**

Die zu entwässernden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 33, 4. Änderung sind an das vorhandene Regenrückhaltebecken zwischen AKN-Trasse und Kieler Straße angeschlossen, das Richtung Norden über Leitungen und Gräben in die Ohlau entwässert.

Durch die B-Plan-Änderung wird die maximal versiegelbare Fläche nicht verändert. Sollte sich im Rahmen der Umsetzung die anfallende Regenwassermenge erhöhen, wird sie in das vorhandene Becken abgeleitet. Die bestehenden Rückhaltekapazitäten werden parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren überprüft. Falls die Kapazitäten für die anfallende Regenwasser - Mehrmenge nicht ausreichen, wird diese vor Ort zurückgehalten bzw. versickert. Damit bleibt die genehmigte Ableitungsmenge aus dem Gebiet des B-Planes Nr. 33 von 13,0 l/s unverändert.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

### **Wärmeversorgung**

Das Plangebiet ist an das Fernwärmenetz angeschlossen.

### **Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Die Müllbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft geregelt.

### **Brandschutz**

Für den Grundsatz ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 bereitzustellen.

### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

## **3.12 Flächenangaben**

|                                | <b>Fläche in ha</b> |
|--------------------------------|---------------------|
| Sondergebiet „Einkaufszentrum“ | 12,32               |
| Öffentliche Verkehrsflächen    | 0,35                |
| <b>Gesamtfläche</b>            | <b>12,67</b>        |

## **4 Untersuchungsrahmen zum Umweltbericht**

(nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird für die Durchführung der Umweltprüfung im weiteren Bebauungsplanverfahren folgender Umfang und Detaillierungsgrad vorgeschlagen:

### **4.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des B-Plans Nr. 33 „Auf dem Berge“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergrößerung der Verkaufsflächen des Sondergebietes (Großflächiger Einzelhandel) und Erweiterungen des Sortiments geschaffen werden.

### **4.2 Ausgangssituation**

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 12,7 ha. Das Gelände liegt östlich benachbart zur BAB 7 an der Anschlussstelle Kaltenkirchen und wird über die Kieler Straße erschlossen. Der Standort wird im Nordosten von der Trasse der AKN und im Süden von ausgedehnten Waldflächen begrenzt. Südöstlich befindet sich das Warenlager außerhalb des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet wird bereits großflächig von Gebäuden und Flächen für den ruhenden Verkehr eingenommen. Unbebaute Flächen bestehen nur in den Randbereichen, welche als Maßnahmenflächen zugunsten des Naturschutzes festgesetzt und auch ausgebildet sind. Die Stellplatzflächen sind entsprechend der bisherigen Festsetzungen mit Einzelbäumen durchgrünt.

Es bestehen weder flächige Schutzansprüche noch gesetzlich geschützte Biotope gemäß BNatSchG.

### **4.3 Inhalte des B-Plans**

Im Rahmen der 4. Änderung des B-Plans sollen im Wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Vergrößerung der Geschossfläche und der zulässigen Verkaufsfläche
- Erweiterung des Sortiments um ergänzende Nutzungen

Die bisherigen Festsetzungen der rechtswirksamen 3. Änderung des B-Plans 33 zur GRZ, zu den zulässigen Überschreitungen für Stellplätze und Zufahrten, den überbaubaren Flächen, den zulässigen Gebäudehöhen sowie die Festsetzungen zur Grünordnung, d.h. zur Durchgrünung der Stellplätze und zur Gestaltung der Maßnahmenflächen, bleiben von der 4. Änderung unberührt.



#### 4.4 Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die 4. Änderung des B-Plans Nr. 33

Die anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen der geänderten Festsetzungen auf die Umweltbestandteile stellen sich aus jetziger Einschätzung wie folgt dar:

Für das **Schutzgut Menschen** einschließlich seiner Gesundheit können betriebsbedingte Auswirkungen (insbesondere Lärm) auf die Nachbarschaft durch evtl. Mehrverkehre infolge der vergrößerten Verkaufsflächen und ansteigender Kundenzahlen (Stellplätze, Anlieferbereich, Kundenverkehr auf der Kieler Straße) zunächst nicht ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund des unveränderten baulichen Maßes der Nutzung (GRZ, überbaubare Flächen) kommt es nicht zu weitergehenden Überbauungen und Versiegelungen und somit nicht zu weiteren Eingriffen in das **Schutzgut Boden**.

Auch für das **Schutzgut Wasser** kommt es nicht zu versiegelungsbedingten Mehreinriffen. Etwaige Mehrverkehre werden nicht zu qualitativen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes führen, da der Oberflächenabfluss der Stellplatzanlagen und der übrigen versiegelten Flächen unverändert dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt wird.

Da sich der Anteil an unversiegelten Flächen nicht ändert, das Maß der baulichen Nutzung und die Vorgaben für die Stellplatzdurchgrünung beibehalten werden, sind für das **Schutzgut Klima** keine weitergehenden Auswirkungen zu erwarten.

Die Betroffenheit des **Schutzguts Luft** ist in Abhängigkeit von etwaigen Mehrverkehren zu beurteilen. Vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzungen (Autobahn und großflächiger Einzelhandel) werden keine Mehrbelastungen von erheblichem Ausmaß angenommen.

Auch für die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen** einschließlich der biologischen Vielfalt kommt es angesichts der unveränderten Flächenbilanzen nicht zu erheblichen Auswirkungen, weder anlage- noch betriebsbedingt. Infolgedessen können bereits jetzt auch artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die bereits weitgehend zulässigen und vollzogenen Bebauung des Plangebiets und den unveränderten Erhalt der einbindenden Maßnahmenflächen ist für das **Schutzgut Landschaft** ebenfalls keine Betroffenheit durch die geänderten Festsetzungen zu erwarten.

#### 4.5 Untersuchungsbedarfe

Es werden zurzeit folgende Untersuchungen und Fachgutachten anlässlich der 4. Änderung des B-Plans Nr. 33 durchgeführt:

##### **Verkehrstechnische Untersuchung:**

Prognose der Mehrverkehre (Kunden, Mitarbeiter, Anlieferung) Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Zufahrt, Überprüfung der Stellplatzanzahl

**Schalltechnische Untersuchung:**

Auswirkungen der verkehrstechnischen Untersuchungsergebnisse:

- verkehrsbedingte Lärmbelastung der Nachbarschaft durch die Stellplatzanlage und Anliefervorgänge (Gewerbelärm) ohne Relevanz,
- Berechnung des Verkehrslärms zum Vergleich des Zustands mit und ohne B-Plan-Änderung an Wohngebäuden an der Kieler Straße

Weitergehende Untersuchungsbedarfe bestehen nicht.

**5 Kosten**

Die Kosten für die Erschließung werden durch den Vorhabenträger finanziert.

---

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am ..... gebilligt.

Kaltenkirchen, den .....

.....

(Der Bürgermeister)