



Der Ministerpräsident | Staatskanzlei  
Postfach 71 22 | 24171 Kiel

Bürgermeister der  
Stadt Kaltenkirchen  
Postfach 1452  
24562 Kaltenkirchen

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

nachrichtlich:

gemäß anliegendem Verteiler

Abteilung StK 3 Landesplanung

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Mein Zeichen: StK 331-603.111.2.1  
Meine Nachricht vom: 30.11.2012

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

4. März 2014

**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 (im Folgenden: LaPlaG – alte Fassung) i. V. m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG); Einleitung des Zielabweichungsverfahrens vom 30. November 2012;**

**hier: Abschluss des Zielabweichungsverfahrens**

**I. Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens:**

1. Eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung in Ziffer 2.8 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) gemäß § 13 Abs. 1 der Neufassung des Landesplanungsgesetzes vom 27. Februar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8 - im Folgenden: LaPlaG) i. V. m. § 6 Abs. 2 ROG für die Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen berührt hinsichtlich der geplanten Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsflächen der Firma Dodenhof um

insgesamt 12.200 m<sup>2</sup> in den Sortimentbereichen Möbel und Einrichtung, Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren und Sportartikel die Grundzüge der Planung und ist damit landesplanerisch unzulässig.

2. 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 m<sup>2</sup>.

- a) Davon sind für den Sortimentbereich Möbel und Einrichtung (Möbel- und Einrichtungshaus) maximal 5.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und für die Sortimentbereiche Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren und Sportartikel (Modehaus) maximal 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.
- b) Innerhalb der für den Sortimentbereich Möbel und Einrichtung (Möbel- und Einrichtungshaus) maximal zulässigen Verkaufsfläche von 45.400 m<sup>2</sup> 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 Sortimentbereiche Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren und Sportartikel (Modehaus) maximal zulässigen Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> ist der Verkaufsflächenanteil für die Randsortimente Parfümerieartikel sowie Optik, Uhren, Schmuck auf jeweils max. 7% der vorhandenen Verkaufsfläche des Kernsortiments, höchstens jedoch 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Randsortiment, festzusetzen.
- d) Innerhalb der für die Sortimentbereiche Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren und Sportartikel (Modehaus) maximal zulässigen Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> ist die zulässige Höchstverkaufsfläche für Sportbekleidung auf unverändert 1.080 m<sup>2</sup> festzusetzen.

3. Mit der zugelassenen Zielabweichung wird das Potenzial des Härtefalls vollständig ausgeschöpft. Weitere Verkaufsflächenzuwächse sind auf der Basis des geltenden Rechtes (ROG, Landesplanungsgesetz, LEP 2010) nicht mehr möglich.

4. Gegen die im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen geplante Nutzung des Bereiches nordöstlich des bestehenden Sondergebietes zwischen der Kieler Straße (L 320) und der AKN-Bahntrasse für eine gewerbliche Entwicklung sowie die Errichtung von Stellplätzen für das Einkaufszentrum Dodenhof bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken, soweit auf diesen Flächen Einzelhandelsnutzungen vollständig ausgeschlossen werden.



5. Das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens gilt nur für das genannte Vorhaben und ist im Falle des Rücktritts des Investors nicht auf andere Vorhaben übertragbar.
6. Die Geltungsdauer der Verfahrensentscheidung wird auf 2 Jahre befristet, d.h. der Investor hat innerhalb von 2 Jahren den Bauantrag zu stellen.

## II. Verfahren:

### 1. Antrag der Stadt Kaltenkirchen:

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat am 30. Oktober 2012 die Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“ für den Bereich „östlich der BAB 7 und südlich der L 320 beschlossen, deren Planinhalte nicht mit den Zielen der Raumordnung in Ziffer 2.8 des Landesentwicklungsplans 2010 vereinbar sind.

Um die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, hat die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen in der Sitzung am 30. Oktober 2012 beschlossen, bei der Landesplanungsbehörde ein Zielabweichungsverfahren gem. § 4 Abs. 3 LaPlaG - alte Fassung von den Zielen in Ziffer 2.8 LEP 2010 für die Aufstellung der o.a. Bauleitplanung zu beantragen.

Ein entsprechender Antrag der Stadt Kaltenkirchen wurde mit Schreiben vom 12. November 2012 gestellt.

### 2. Inhalt der Planung:

Im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsflächen der Firma Dodenhof um insgesamt 12.200 m<sup>2</sup> in den Sortimentbereichen Möbel und Einrichtung, Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren und Sportartikel geschaffen werden:

- a) Möbel und Einrichtung (einschließlich Randsortimente):
  - Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche von 40.000 m<sup>2</sup> um 6.500 m<sup>2</sup> auf bis zu 46.500 m<sup>2</sup>;
- b) Bekleidung/Textilien/Schuhe/Lederwaren:
  - Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche von 5.900 m<sup>2</sup> um 5.300 m<sup>2</sup> auf bis zu 11.200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Randsortiment;
- c) Sportartikel:
  - Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup> um 400 m<sup>2</sup> auf bis zu 2.600 m<sup>2</sup> und
  - Festsetzung der zulässigen Höchstverkaufsfläche für Sportbekleidung auf unverändert 1.080 m<sup>2</sup>.



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.

3. Begründung der Planung:

Der Antrag auf Erweiterung der Verkaufsflächen der Firma Dodenhof um insgesamt 12.200 m<sup>2</sup> in den Sortimentsbereichen Möbel und Einrichtung, Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren und Sportartikel wurde damit begründet, dass die Zukunftsfähigkeit des Standortes Kaltenkirchen der Firma Dodenhof und der Arbeitsplätze der 700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angesichts der Veränderungen der Einzelhandelslandschaft Schleswig-Holsteins und Hamburgs und den sich daraus ergebenden verschärften Wettbewerbsanforderungen gesichert werden müsse. Zudem nehme eine Erweiterung der Firma Dodenhof am Standort Kaltenkirchen eine tragende Rolle beim notwendigen weiteren Wirtschaftswachstum ein und sei somit von erheblicher öffentlicher, wirtschaftlicher und sozialer Bedeutung für die Stadt Kaltenkirchen und den Verflechtungsraum.

4. Abweichung von Ziffer 2.8 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719):

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2010) führt in Ziffer 2.8 zum Einzelhandel u.a. aus, dass

- a) "die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen an der sortimentsbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein soll" (Abs. 1 - Grundsatz der Raumordnung);
- b) „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in zentralen Orten vorzusehen sind“ (Abs. 3 – **Zentralitätsgebot** – Ziel der Raumordnung);
- c) „bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden ist und darüber hinaus die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf“ (Abs. 4 – **Beeinträchtungsverbot** – Ziel der Raumordnung);
- d) „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" (Abs. 5 – **Kongruenzgebot** – Ziel der Raumordnung);

- e) „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig sind und großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig sind“ (Abs. 6 – **siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot** – Ziele der Raumordnung);
- f) „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (Ziffer 2.2 Abs. 2 LEP 2010) des Zentralen Ortes zulässig sind und dabei regelmäßig nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig sind“ (Abs. 7 – Ziel der Raumordnung).

Auf der Basis des Urteils des OVG Schleswig vom 22.4.2010 (1 KN 19/09) - FOC Neumünster - ist von Folgendem auszugehen:

- a) Das Zentralitätsgebot (Abs. 3) ist ein materiell-rechtlich gültiges Ziel der Raumordnung.
- b) Das Beeinträchtigungsverbot (Abs. 4) und das Integrationsgebot (Abs. 6) sind keine Ziele, sondern stellen Grundsätze der Raumordnung dar.
- c) Das Kongruenzgebot (Abs. 5) stellt ein materiell-rechtlich gültiges Ziel der Raumordnung dar.

Das Zentralitätsgebot als Ziel der Raumordnung gemäß Ziffer 2.8 Abs. 3 LEP 2010 wird durch das Planvorhaben im Mittelzentrum Kaltenkirchen nicht verletzt.

Das Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 4 und das Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010 stellen auf der Basis der aktuellen Rechtsprechung keine Ziele der Raumordnung sondern im Rahmen der Bauleitplanung der Abwägung zugängliche Grundsätze der Raumordnung dar.

Einschlägig im vorliegenden Fall ist vor allem das Kongruenzgebot als auf der Basis der aktuellen Rechtsprechung zulässiges Ziel der Raumordnung gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010. Mittelzentren - wie der Stadt Kaltenkirchen - mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich sind einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z. B. Fachmarktzentren) mit bis zu 15.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche je Standort vorbehalten.



Das Mittelzentrum Kaltenkirchen verfügt nach dem Zensus 2011 über 19.709, der Nahbereich über 30.070 und der Mittelbereich über 69.035 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Umfang lässt das Kongruenzgebot daher nur max. 15.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel zu. Bereits jetzt liegt die Gesamtverkaufsfläche mit 48.900 m<sup>2</sup> deutlich über dem zulässigen Schwellenwert. Mit der beantragten Erweiterung um 12.200 m<sup>2</sup> auf 61.100 m<sup>2</sup> würde dieser Schwellenwert weiter überschritten.

Bei der Beurteilung der Erweiterung müssen Altbestand und Erweiterungsfläche im Zusammenhang gesehen werden. Die Entwicklung bis zum aktuellen Verkaufsflächenbestand war raumordnerisch zulässig, da die Zustimmung der Landesplanung dazu noch auf der Basis des alten Landesraumordnungsplans 1998 erfolgte. Dieser sah eine Obergrenze für großflächigen Einzelhandel mit mehr als 3.000 m<sup>2</sup> nicht vor und differenzierte auch nicht nach Ober- und Mittelzentren. Dennoch ist eine Gesamtschau schon in systematischer Hinsicht erforderlich, da das im Landesraumordnungsplan 1998 durch die Teilfortschreibung 2004 eingeführte und im Landesentwicklungsplan 2010 bestätigte System der Schwellenwerte eine Betrachtung der Gesamtsituation voraussetzt. Anderenfalls wäre eine beliebige Anzahl von Erweiterungen möglich, solange jede einzelne Erweiterung unterhalb des Schwellenwertes liegen würde. Auch eine Differenzierung zwischen Zentren relevanten Sortimenten einerseits und Nicht-Zentren relevanten Sortimenten andererseits lässt das Kongruenzgebot in Bezug auf die vorhandene Einzelhandelseinrichtung nicht zu. Regelungsansatz und Maßstab des Kongruenzgebotes bei Erweiterungen bestehender Einzelhandelseinrichtungen ist die angestrebte Gesamtverkaufsfläche, bestehend aus bisheriger und zusätzlicher Verkaufsfläche.

## 5. Prüfungsumfang des Zielabweichungsverfahrens:

- 5.1 Der schleswig-holsteinische Landtag hat am 27. Januar 2014 rückwirkend zum 01. Januar 2014 das Gesetz zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes (LaPLaG) und zur Aufhebung des Landesentwicklungsgrundsatzgesetzes beschlossen. Gemäß § 13 Abs.1 LaPLaG kann die Landesplanungsbehörde nur in einem besonderen Verfahren entscheiden, dass von Zielen der Raumordnung abgewichen werden kann (Zielabweichungsverfahren). Sie entscheidet hierüber ergänzend zu § 6 Abs. 2 ROG im Einvernehmen mit den jeweils fachlich berührten obersten Landesbehörden und nach Beteiligung der weiteren jeweils fachlich berührten öffentlichen Stellen.

Gemäß § 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 die Abweichung von den Zielen der Raumordnung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Das Gesetz zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes und zur Aufhebung des Landesentwicklungsgrundsatzgesetzes enthält bezogen auf die Regelung des § 13 keine Übergangsvorschriften, so dass der Abschluss dieses Zielabweichungsverfahrens



rens auf der Basis der Vorschriften der Neufassung des Landesplanungsgesetzes zur Zielabweichung erfolgt.

- 5.2 Grundsätzlich soll nach § 1 Ziffer 19 der Raumordnungsverordnung (ROV) vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Art. 22a G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in der Regel ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden. Im vorliegenden Fall konnte nach Maßgabe des § 15 Abs. 1 Satz 4 Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. des Gesetzes zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (GeROG) vom 22. Dezember 2008 in Verbindung mit § 14 Abs. 2 Nr. 1 Landesplanungsgesetz (alte Fassung) auf ein Raumordnungsverfahren verzichtet werden, da der Planung in der vorgelegten Form mindestens ein Ziel der Raumordnung (siehe Ziffer II. 4.1) entgegensteht. Ob eine Abweichung von den Zielen möglich ist, ist Gegenstand dieses Verfahrens. § 4 Abs. 3 LaPlaG - alte Fassung i.V.m. § 6 Abs. 2 ROG ging insoweit §§ 14 ff. LaPlaG i.V.m. § 15 ROG vor.

Im übrigen folgt dem Zielabweichungsverfahren eine qualifizierte Bauleitplanung nach, in die die Belange der Raumordnung einfließen können.

- 5.3 Das Zielabweichungsverfahren unterliegt nicht den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Insoweit ist die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung einschließlich Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen dieses Verfahrens nicht erforderlich. Für das nachfolgende Bauleitplanverfahren besteht dagegen eine UVP-Pflicht.

#### 6. Landesplanerische Verfahrensanforderungen für das Zielabweichungsverfahren:

Die Stadt Kaltenkirchen hat ihren Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für die Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“ vom 12. November 2012 mit folgenden Unterlagen ergänzt:

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

Die Unterlagen sind im Zielabweichungsverfahren als Anlagen beigelegt worden.

## 7. Beteiligungsverfahren:

Die Landesplanungsbehörde hat im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens entsprechend ihrer Praxis bei anderen raumplanerischen Abstimmungen zu Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels neben den fachlich berührten Ministerien frühzeitig die von den Auswirkungen ggf. betroffenen Zentralen Orte einbezogen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wurde 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, wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt:

- a) Industrie- und Handelskammer zu Kiel und zu Lübeck,
- b) UV Nord – Vereinigung der Unternehmensverbände in Hamburg und Schleswig-Holstein e. V.,
- c) Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e. V.,
- d) Einzelhandelsverband Nord e. V.,
- e) Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Landesverbände Schleswig-Holstein,
- f) Arbeitsgemeinschaft der Hamburg-Randkreise,
- g) Landesarbeitsamt Nord,
- h) Gewerkschaft ver.di,
- i) Deutscher Gewerkschaftsbund sowie
- j) Naturschutzverbände.

Die seinerzeit im Verfahren Beteiligten entsprechen dem Adressatenkreis dieses Abschlussbescheides.

Das Zielabweichungsverfahren wurde mit Einleitungsschreiben der Landesplanungsbehörde vom 30. November 2012 eröffnet. Den Beteiligten wurde die Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 01. Februar 2013 gegeben. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2012 wurde nach Abwägung zwischen dem Interesse der Stadt Kaltenkirchen bzw. der Firma Dodenhof an einem zügigen Verfahrensabschluss und der von Seiten der Landesregierung den betroffenen Kommunen gegenüber erfolgten Zusage, das Planvorhaben sorgfältig prüfen und sich fachlich fundiert in das Verfahren einbringen zu können, auf Antrag von Verfahrensbeteiligten die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme im Verfahren über den 1. Februar 2013 hinaus bis 02. April 2013 verlängert.



### **III. Stellungnahmen der Beteiligten:**

Von den 44 im Verfahren Beteiligten haben 30 Beteiligte eine Stellungnahme abgegeben. Zudem wurden das Schreiben des Stadtmarketing Elmshorn e. V. und die Resolution der Städte Rendsburg, Itzehoe, Pinneberg, Norderstedt, Bad Segeberg und Elmshorn als Stellungnahmen im Verfahren gewertet, so dass insgesamt 32 Stellungnahmen im Verfahren vorliegen.

Sechs Verfahrensbeteiligte haben keine oder keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert bzw. haben lediglich Anregungen zum Verfahren vorgebracht.

Drei Verfahrensbeteiligte unterstützen das Planvorhaben grundsätzlich unter bestimmten Voraussetzungen.

23 Verfahrensbeteiligte haben eine negative Stellungnahme zu dem Planvorhaben abgegeben; vier Verfahrensbeteiligte haben ihre Einwendungen dazu mit eigenen Gutachten unterlegt. Die Kernpunkte der Kritik beziehen sich neben diversen Kernaussagen in der Regionalen Auswirkungsanalyse insbesondere darauf, dass für eine Zielabweichung kein Raum bestehe, da das Planvorhaben die Grundzüge der Planung berühre.

Die Landesplanung hat - nachdem die im laufenden Zielabweichungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen und Gutachten (Städte Neumünster und Norderstedt, Gemeinde Henstedt-Ulzburg und UVNord) zur Verfügung gestellt worden sind - der Stadt Kaltenkirchen bzw. der Fa. Dodenhof mit Schreiben vom 17. Mai 2013 die Gelegenheit gegeben, sich zu den vorliegenden Einwendungen und/oder Gutachtenergebnissen bzw. grundsätzlich zu den Voraussetzungen für eine mögliche Zielabweichung zu äußern. Entsprechende Stellungnahmen der Stadt Kaltenkirchen bzw. der Fa. Dodenhof wurden mit Schreiben vom 18. Juni 2013 und 10. September 2013 vorgelegt: In diesen hat sich die Stadt Kaltenkirchen bzw. die Fa. Dodenhof - gutachterlich unterstützt - dezidiert mit den geäußerten Kritikpunkten auseinandergesetzt und diese im Wesentlichen zurückgewiesen; zudem wurde vorgetragen, dass aufgrund der besonderen Umstände des Standortes Dodenhof in Kaltenkirchen die beantragte Erweiterung der Verkaufsflächen raumverträglich sei.

### **IV. Landesplanerische Gesamtbetrachtung und Begründung des Ergebnisses des Zielabweichungsverfahrens:**

Die Prüfung bezieht sich unter Verweis auf die Ausführungen in Ziffer 4 ausschließlich auf das Kongruenzgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010. Das Kongruenzgebot stellt ein eigenständiges Ziel der Raumordnung dar.

#### **1. Ausnahmeregelung gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 letzter Satz:**

Gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 letzter Satz LEP 2010 kann in begründeten Ausnahmefällen von den Schwellenwerten des Kongruenzgebotes abgewichen werden. Die Ausnahmevoraussetzung misst sich dabei an § 1 Abs. 4 BauGB und unterliegt damit nicht der planerischen und abwägungsgesteuerten Entscheidungsbefugnis der Stadt Kaltenkirchen. Mit Blick auf § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 13 LaPlaG ergibt sich daraus die Notwendigkeit, zunächst das Vorliegen



der Ausnahmevoraussetzungen zu prüfen. Dabei steht das Kongruenzgebot als eigenständiges Ziel neben dem Beeinträchtigungsverbot. Aus einer möglichen „Nichtverletzung“ des Beeinträchtigungsverbotes lässt sich kein Argument für die Einhaltung des bzw. für eine Ausnahme vom Kongruenzgebot ableiten.

Unter Bezugnahme auf die Begründung zu Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 ist eine begründete Ausnahme im vorliegenden Fall nur vorstellbar, wenn die „langfristige und nicht ausschließlich wettbewerbsgesteuerte Konsumgüterbereitstellung“ nicht gestört, sondern weiterhin sichergestellt bzw. aufrechterhalten wird. Die „langfristige und nicht ausschließlich wettbewerbsgesteuerte Konsumgüterbereitstellung“ wird dann nicht gestört, sondern weiterhin sichergestellt bzw. aufrechterhalten, wenn bei einer Überschreitung der Schwellenwerte die mit dem Kongruenzgebot verbundenen Zielsetzungen nicht beeinträchtigt werden:

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

Das Kongruenzgebot ist ein selbständig tragendes Ziel der Raumordnung, das die den Städten und Gemeinden zugeordneten Funktionen der Raumordnung sicherstellen und einer zielgerichteten Entwicklung Vorschub leisten soll. Gleichzeitig ist eine rein wettbewerbsmäßig orientierte Konzentration von Einzelhandelsflächen zu vermeiden bzw. dieser entgegenzuwirken. Eine Differenzierung zwischen zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (hier: Textilien / Schuhe / Lederwaren / Uhren / Schmuck / Parfümerie usw. einerseits und Möbel / Einrichtung andererseits) in Bezug auf die vorhandene Einzelhandelseinrichtung lässt der Landesentwicklungsplan nicht zu (siehe Ziffer 4.1). Die Obergrenze laut LEP 2010 der gesamten Verkaufsfläche für die hier zu beurteilende Situation liegt bei 15.000 m<sup>2</sup>, also unter Einschluss von zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Alleine die vorhandene Größe der Einzelhandelsflächen für das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment Möbel überschreitet die für das Mittelzentrum Kaltenkirchen zulässige Verkaufsflächenobergrenze bereits um mehr als das Doppelte. In Kombination mit den vorhandenen zentrenrelevanten Kernsortimenten wird die zulässige Verkaufsflächenobergrenze bereits um mehr als das Dreifache überschritten. Mit der Realisierung der beantragten Verkaufsflächenerweiterung würde die zulässige Verkaufsflächenobergrenze sogar um das Vierfache überschritten werden. Ist bereits mit der bestehenden Verkaufsfläche der Fa. Dodenhof in Kaltenkirchen von einer Störung der langfristigen und nicht ausschließlich wettbewerbsgesteuerte Konsumgüterbereitstellung auszugehen würde diese bei Realisierung der beantragten Verkaufsflächenerweiterung umso nachhaltiger ausfallen.

Die Beurteilung einer „begründeten Ausnahme“ kann zudem nach den Zielen des LEP 2010 und seiner Begründung nicht an wirtschaftlichen und damit wettbewerbsorientierten Kriterien des konkreten Betriebes festgemacht und



gemessen werden. Dies gilt auch deshalb, weil die Raumordnung ausdrücklich eine zulässige Steuerung des Wettbewerbs aus übergeordneten öffentlichen Gesichtspunkten darstellt (Vgl. EuGH (24.03.2011) C-400/08 (Katalonien), Rdnr. 75).

Im Ergebnis liegen damit im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für einen begründeten Ausnahmefall vom Kongruenzgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 letzter Satz LEP 2010 nicht vor, und zwar unabhängig von der Fragestellung, ob das Beeinträchtigungsverbot verletzt wird, oder nicht.

## **2. Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 13 Abs. 1 LaPlaG:**

Die Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 13 Abs. 1 LaPlaG setzt voraus, dass diese unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und (kumulativ) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### **a. „Unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbare Abweichung“:**

Vertretbar ist eine Abweichung dann, wenn deren Zulassung raumordnerisch sinnvoll ist und eine effektive Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Übrigen nicht erschwert wird. Da messbare oder rechtlich belastbare Kriterien für eine "raumordnerische Vertretbarkeit nicht bestehen, wird die Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten als eine verdeutlichende Verstärkung der Grundzüge der Planung verstanden, die durch ein Zielabweichungsverfahren nicht berührt werden dürfen.

### **b. „Grundzüge der Planung nicht berührt“:**

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 16.12.2010 (4 C 8/10) das Kongruenzgebot als raumordnungsrechtliches Ziel im Sinne des § 3 Abs. 1 Ziffer 2 ROG allgemein anerkannt; vgl. auch Bundesverwaltungsgericht vom 2.5.2013 (4 B 59/12) und OVG Schleswig, Urteil vom 22.4.2010 (1 KN 19/09 (FOC Neumünster)).

Im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (16.12.2010, 4 C 8/10, Randnummer 26 und 2.5.2013; 4 B 59/12) wird davon ausgegangen, dass der Gesetzgeber mit der Regelung des § 6 Abs. 2 ROG (Grundzüge der Planung - als Voraussetzung für eine Zielabweichung- nicht berührt) dem Muster der Befreiungsvorschrift des § 31 Abs. 2 BauGB folgt. Die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 2.5.2013, aaO (Zurückweisung Revisionszulassungsbeschwerde gegen das Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 4.7.2012, 3 S 351/11, Ikea II), verdeutlicht, dass es sich nicht allgemein, sondern in der konkreten Planungssituation um einen Härtefall handeln, der unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls aufgrund raumordnungsrechtlicher Besonderheiten eine Zielabweichung trotz Verstoßes gegen das Kongruenzgebot als Ziel der Raumordnung rechtfertigen würde (Bundesverwaltungsgericht 2.5.2013, aaO, Randnummer 7). Das BVerwG führt dazu weiter aus, dass das Zielabweichungsverfahren nicht auf den atypischen Fall, sondern gerade auf den Härtefall ausgerichtet ist, bei dem die Planaussage in Gestalt der



Regelvorgabe dem Vorhaben zunächst entgegensteht, gleichwohl eine Zulassung vertretbar erscheint.

Wie auch im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von mindermem Gewicht ist, nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen. Bezogen auf dieses Willen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Willen gedeckt sein, d. h. es muss angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte.

Das Zielabweichungsverfahren ist dabei nicht auf den atypischen Fall, sondern gerade auf den Härtefall ausgerichtet, bei dem die Planaussage in Gestalt der Regelvorgabe dem Vorhaben zunächst entgegensteht, gleichwohl eine Zulassung vertretbar erscheint.

Insoweit müssen im Sinne der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG die folgenden Tatbestandsvoraussetzungen für eine Zielabweichung kumulativ erfüllt sein:

**(1) Erste Tatbestandsvoraussetzung:**

Die Abweichung muss noch im Bereich dessen liegen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte.

**(2) Zweite Tatbestandsvoraussetzung:**

Die „Nicht-Abweichung“ muss einen Härtefall darstellen.

**Zu (1):**

Die Landesplanung hat den nicht integrierten und autobahnnahen Standort in Kaltenkirchen seinerzeit als Möbelstandort befürwortet und die Ansiedlung des Unternehmens Dodenhof zwischen 1996 und 1998 ermöglicht. Der Standort wurde zwischen 2001 und 2006 nur einmalig und – gegenüber den Unternehmensplanungen – in deutlich untergeordneter Form um ein zweites Standbein in Form eines Modehauses ergänzt. Die deutliche Unterordnung dieses Bereiches wird dabei an dem aktuell bestehenden Verkaufsflächenverhältnis von rd. 82% (40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche - Möbel/Einrichtung) zu rd. 18% (8.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche - Mode) an der Gesamtverkaufsfläche (48.900 m<sup>2</sup>) des Unternehmens erkennbar.

Die bisherige Entwicklung des Standortes Dodenhof war raumordnerisch auf der Basis des Landesraumordnungsplans 1998 zulässig. Dieser sah eine Obergrenze für großflächigen Einzelhandel mit mehr als 3.000 m<sup>2</sup> nicht vor und



differenzierte auch nicht nach Ober- und Mittelzentren. Die Landesplanung hatte zugleich aber stets klargestellt, dass der Standort des Unternehmens Dodenhof in Kaltenkirchen für eine Entwicklung zu einem klassischen Einkaufszentrum mit Sortimenten aller Art, insbesondere mit einem Schwerpunkt bei den zentrenrelevanten Kernsortimenten, nicht geeignet war und ist. Eine in der Vergangenheit von Seiten der Stadt Kaltenkirchen und des Unternehmens gewünschte Öffnung des Standortes für weitere Bereiche, wie z.B. Lebensmittel oder Technik und Medien, wurde mit Blick auf den Erhalt der Innenstadt- und Ortskernbereiche im Einzugsbereich des Standortes stets konsequent abgelehnt.

Mit der Aufstellung der Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans und zuletzt mit der Aufstellung des LEP 2010 hat der Plangeber deutlich gemacht, dass in Mittelzentren wie Kaltenkirchen zukünftig keine weiteren Einkaufszentren oder Fachmarktzentren in der jetzt im Fall Dodenhof vorhandenen und zusätzlich beantragten Gesamtgröße gewollt waren und sind und zwar unabhängig von einer möglichen Beeinträchtigung bestehender Versorgungszentren. Der Grund hierfür liegt in dem dem Kongruenzgebot zugeordneten System der Zentralen Orte und ihrer Verflechtungsbereiche zueinander. Bestandteil des planerischen Willens des LEP 2010 ist es aber nicht gewesen, raumverträgliche Erweiterungen im Zuge einer Marktanpassung bzw. Standortsicherung überregional bedeutender vorhandener Einzelhandelseinrichtungen, die mit Wissen und Willen des Plangebers vor der mit der Aufstellung der Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans und zuletzt mit der Aufstellung des LEP 2010 eingeführten Systematik zugelassen worden sind, von vorne herein mit dem Hinweis auf die Grundzüge der Planung auszuschließen. Das gilt auch vor dem Hintergrund, dass das Ziel, die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an die zentralörtliche Gliederung zu binden, neben der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung auch eine effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie die Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und damit einhergehenden Verkehr bezweckt.

#### **Zwischenergebnis der Prüfung zu (1):**

Solange sich die beantragte Abweichung noch als raumverträglich darstellen lässt, liegt sie im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte.

#### **Zu (2):**

Die Frage, ob eine Härte im Sinne des § 6 Abs. 2 ROG und der Rechtsprechung vorliegt, ist mehrstufig zu prüfen:

##### **a. Genereller Härtefall:**

Ansatzpunkte dafür, dass hinsichtlich der beantragten Verkaufsflächenerweiterung von 12.200 m<sup>2</sup> ein genereller Härtefall dem Grunde nach vorliegen kann, sind nicht erkennbar. Die nach Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 als Ziel festgesetzte Obergrenze von 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für ein



Einkaufszentrum wird rein tatsächlich bereits jetzt mit 48.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche deutlich überschritten. Die Flächenbegrenzungen nach Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 stellen grundsätzlich eine gewollte Härte dar.

**b. Härtefall aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls:**

Argumente für eine Zielabweichung vom Kongruenzgebot können sich dagegen im vorliegenden Fall aus der Historie und Bedeutung des Einzelhandelsstandortes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 der Stadt Kaltenkirchen und im Hinblick auf die Standortsicherung, hier insbesondere auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Arbeitsplätze, und die Erhaltung unternehmerischer Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Dabei macht es das Abheben auf die Bedeutung des bestehenden Unternehmens, z. B. in Bezug auf seine Arbeitsplätze, erforderlich die Erweiterung auch hinsichtlich der Auswirkungen auf andere bestehende Betriebe und die Gefahr für deren Arbeitsplätze zu prüfen. Die raumordnungsrechtlichen Regelungen des LEP 2010 haben zum Ziel, eine entsprechende Versorgung der Bevölkerung durch Einzelhandelsbetriebe – dazu gehören sowohl große als auch kleine Betriebe - vor Ort entsprechend der jeweiligen Zentralitätsfunktion des Ortes sicher zu stellen. Das führt naturgemäß zu Flächenbegrenzungen und die sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Folgen für die Unternehmen bzw. Betriebe.

Der Standort des Unternehmens Dodenhof in Kaltenkirchen hat sich in der bestehenden Konstellation zu einem für die Stadt, die Region und das Land Schleswig-Holstein bedeutenden Einzelhandelsstandort für Möbel und Einrichtung, ergänzt um das zweite, untergeordnete Standbein Mode, entwickelt. Dem Erhalt dieses Einzelhandelsstandortes ist im Rahmen einer raumverträglichen Marktanpassung der Verkaufsflächen insoweit auch aus landesplanerischer Sicht eine besondere Bedeutung beizumessen.

Zugleich ist aber eine Betrachtung der Gesamtsituation auf der Basis des im Landesraumordnungsplan durch die Teilfortschreibung 2004 eingeführten und im LEP 2010 bestätigten Systems der Schwellenwerte erforderlich. Anderenfalls wäre eine beliebige Anzahl von Erweiterungen möglich, solange jede einzelne Erweiterung unterhalb des Schwellenwertes liegen würde. Daraus folgt für den vorliegenden Fall, dass mit Blick auf die Bewahrung der Zentralitätsfunktion der Zentralen Orte und der Funktionalität der Innenstadt- und Ortskernbereiche im Einzugsbereich des Unternehmens insoweit auch dem Erhalt der besonderen Konstellation dieses Einzelhandelsstandortes, d.h. explizit dem Erhalt des bestehenden Verkaufsflächenverhältnisses, eine besondere Bedeutung beizumessen ist. Zugleich gilt es bezogen auf die Größenordnung der Verkaufsflächen insgesamt das Gleichgewicht zwischen vergleichbaren mittel- und oberzentralen Einzelhandelsstandorten zu erhalten.

Großflächige Möbel- und Einrichtungshäuser stellen in Bezug auf das Kongruenzgebot aufgrund der raumbeanspruchenden Sortimente regelmäßig einen Sonderfall dar. Die aktuellen Verkaufsflächenobergrenzen des Kongruenzgebotes gemäß LEP 2010 sind diesbezüglich unter Anerkennung der seinerzeit am Standort Kaltenkirchen zugelassenen Entwicklung des



Unternehmens Dodehof und der am Standort getätigten Investitionen und geschaffenen Arbeitsplätze durchaus dazu geeignet, einen „nicht gewollten“ Härtefall in Bezug auf notwendige Anpassungen an die aktuellen Marktbedingungen zur Sicherung des Standortes darzustellen.

Die im Verfahren beantragte Größenordnung der Verkaufsflächenerweiterung des Unternehmens Dodehof um bis zu 12.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Kombination mit dem angestrebten Verhältnis zwischen den Verkaufsflächen für zentren- und nicht-zentrenrelevante Kernsortimente von 5.700 m<sup>2</sup> (zentrenrelevante Kernsortimente – Modehaus) zu 6.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (nicht-zentrenrelevante Kernsortimente – Möbel- und Einrichtungshaus) lässt sich als vom LEP 2010 „nicht gewollter“ Härtefall aber nicht mehr **raumverträglich** darstellen. Das gilt insbesondere bezüglich der geplanten Verschiebung des Verhältnisses der Verkaufsflächengrößen der beiden Sortimentbereiche zugunsten des untergeordneten zweiten Standbeins (Modehaus) von derzeit rd. 18% auf rd. 24% (14.600 m<sup>2</sup> von insgesamt 61.100 m<sup>2</sup>), die die Bewahrung der Funktionalität der Innenstadt- und Ortskernbereiche im Einzugsbereich des Unternehmens in Frage stellen und ein Ungleichgewicht zu vergleichbaren mittel- und oberzentralen Einzelhandelsstandorten entstehen lassen würde.

Eine Erweiterung der Verkaufsflächen des Unternehmens um bis zu 6.500 m<sup>2</sup> lässt sich dagegen noch raumverträglich als ein vom LEP 2010 „nicht gewollter“ Härtefall darstellen bzw. bewegt sich noch innerhalb eines mit den o.a. Vorgaben verträglichen Rahmens.

Mit der Erweiterung der Verkaufsflächen des Möbel- und Einrichtungshauses um maximal 5.400 m<sup>2</sup> auf bis zu 45.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird der Entwicklung der Verkaufsflächen großflächiger Möbel- und Einrichtungshäuser in Mittel- und Oberzentren Rechnung getragen. Dabei bewegt sich das Vorhaben noch im Rahmen von vergleichbaren mittel- und oberzentralen Einzelhandelsstandorten bzw. wird das Gleichgewicht zwischen diesen Standorten nicht nachhaltig gestört. Mit der Deckelung der Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente auf weiterhin maximal 15 % der Verkaufsfläche für das Möbel- und Einrichtungshaus bewegt sich das Vorhaben ebenfalls noch im Rahmen von vergleichbaren mittel- und oberzentralen Einzelhandelsstandorten bzw. sogar leicht darunter.

Die Erweiterung der Verkaufsflächen des Modehauses um maximal 1.100 m<sup>2</sup> auf bis zu 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche leitet sich zum einen von der gemäß Kongruenzgebot im LEP 2010 für ein Mittelzentrum wie Kaltenkirchen maximal zulässigen Größenordnung für Einzelhandelseinrichtungen (Einzelvorhaben) von 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ab. Zum anderen wird in Kombination mit der Erweiterung der Verkaufsflächen des Möbel- und Einrichtungshauses auf bis zu 45.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche das bestehende Verkaufsflächenverhältnis von rd. 82% (45.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche - Möbel/Einrichtung) zu rd. 18% (10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche - Mode) an der Gesamtverkaufsfläche (55.400 m<sup>2</sup>) des Unternehmens beibehalten. Die Erweiterung um maximal 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist danach allein als äußerst begrenzte Arrondierung des



untergeordneten Standbeines „Mode“ noch raumverträglich als ein Härtefall einzustufen.

**Zwischenergebnis der Prüfung zu (2):**

Aufgrund der besonderen Umstände lässt sich im vorliegenden Fall eine Erweiterung der Verkaufsflächen des Unternehmens um bis zu 6.500 m<sup>2</sup> (Erweiterung der Verkaufsflächen des Möbel- und Einrichtungshauses um maximal 5.400 m<sup>2</sup> und Erweiterung der Verkaufsflächen des Modehauses um maximal 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) noch als eine vom LEP "nicht gewollte" Härte" einstufen.

**Darüber hinaus ist zu berücksichtigen:**

Das Kongruenzgebot steht zwar als eigenständiges Ziel neben dem Beeinträchtigungsverbot, so dass sich aus einer möglichen „Nichtverletzung“ des Beeinträchtigungsverbotes grundsätzlich kein Argument für die Einhaltung des bzw. für eine Ausnahme vom Kongruenzgebot ableiten lässt. Gleichwohl kommt die Landesplanung nach Auswertung aller im Verfahren eingereichten Auswirkungs- und Verträglichkeitsgutachten sowie der Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten zu dem Ergebnis, dass durch eine sehr begrenzte, an anderen Mittelzentren im Einzugsbereich des Planvorhabens orientierte Erweiterung der Verkaufsflächen des Sortimentbereiches Möbel und Einrichtung keine strukturgefährdenden Umverteilungswirkungen oder städtebaulich negative Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sein werden.

Hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente des Möbel- und Einrichtungshauses, insbesondere aber hinsichtlich der zentrenrelevanten Kernsortimente des Modehauses, ist die Landesplanung nach Auswertung der Gutachten und Stellungnahmen zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Erweiterung dieser Verkaufsflächen nur zur Stabilisierung der mittelzentralen Einzelhandels- und Versorgungsfunktionen der Stadt Kaltenkirchen, und damit nur in einem sehr engen Umfang noch als raumverträglich einzustufen ist. Neben der Beschränkung der Erweiterung der Verkaufsflächen des Modehauses auf maximal 1.100 m<sup>2</sup> auf dann insgesamt 10.000 m<sup>2</sup> sind dazu insbesondere

- die Deckelung der Größenordnung der Randsortimente des Möbel- und Einrichtungshauses auf weiterhin 15% der Verkaufsfläche des Möbel- und Einrichtungshauses,
- die Deckelung des Anteils der Verkaufsflächen für Sportbekleidung innerhalb des Modehauses auf weiterhin maximal 1.080 m<sup>2</sup> und
- die Deckelung der Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente des Modehauses (Parfümerieartikel, Optik/Uhren/Schmuck auf maximal 7% der Verkaufsfläche des Modehauses, maximal jedoch 550 m<sup>2</sup> je Sortiment

erforderlich.

Eine Erweiterung des mehrheitlich aber nicht ausschließlich zentrenrelevanten Randsortiments des Möbel- und Einrichtungshauses um 810 m<sup>2</sup> (6.810 statt 6.000



m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wird nach Auffassung der Landesplanung ebensowenig zu strukturgefährdenden Umverteilungswirkungen oder städtebaulich negativen Auswirkungen im Einzugsbereich des Planvorhabens führen wie eine Erweiterung des Modehauses auf bis zu 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verbunden mit den o.a. Einschränkungen für Sportbekleidung und die zentrenrelevanten Randsortimente Parfümerieartikel, Optik/Uhren/Schmuck.

#### **Ergebnis der Prüfung zu (1) und (2):**

Im Gegensatz zu der beantragten Erweiterung der Verkaufsflächen des Unternehmens Dodenhof um bis zu 12.200 m<sup>2</sup> wird eine Erweiterung um bis zu 6.500 m<sup>2</sup>, davon bis zu 5.400 m<sup>2</sup> im Bereich des Möbel- und Einrichtungshauses und maximal 1.100 m<sup>2</sup> im Bereich des Modehauses, noch als raumverträglich und im Bereich dessen eingestuft, was der Plangeber bei der Aufstellung des LEP 2010 gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund der Abweichung gekannt hätte. Eine „Nicht-Abweichung“ ist im Fall einer Erweiterung um bis zu 6.500 m<sup>2</sup>, davon bis zu 5.400 m<sup>2</sup> im Bereich des Möbel- und Einrichtungshauses, und maximal 1.100 m<sup>2</sup> im Bereich des Modehauses zudem dazu geeignet, einen Härtefall darzustellen.

Eine solche begrenzte Erweiterung der Verkaufsflächen der Firma Dodenhof am Standort Kaltenkirchen berührt daher nicht die Grundzüge der Planung. Die mit den landesplanerischen Zielaussagen verbundenen Langfristkonzeptionen für eine geordnete Raumentwicklung werden nicht in Frage gestellt. Die Orientierung für Ansiedlungen dieser Art am zentralörtlichen System wird nicht in Frage gestellt. Zum anderen werden die raumrelevanten Auswirkungen durch die Maßgaben zur Sortimentstruktur und die Größenordnung der Verkaufsflächen auf ein raumverträgliches Maß reduziert. Die Umsetzung des Planvorhabens erfolgt somit im Ergebnis standortadäquat und hält sich im Rahmen der landesweiten landesplanerischen Praxis der abgestuften und an Auswirkungen orientierten Zulassung großflächigen Einzelhandels.

#### **Ergebnis der Prüfung zu Ziffer IV.2:**

In Ergänzung der bundesrechtlichen Regelung des § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann damit gemäß § 13 Abs. 1 der Neufassung des Landesplanungsgesetzes vom 27. Januar 2014 für die Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 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 2010 abgewichen werden, weil die Abweichung nach raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und der Landesentwicklungsplan 2010 in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

#### **V. Rechtliche Reichweite des Ergebnisses des Zielabweichungsverfahrens:**

Mit der landesplanerischen Stellungnahme, in der festgestellt wird, ob von den Zielen abgewichen werden kann oder nicht, endet das Zielabweichungsverfahren. Die Einhaltung der einzelnen Maßgaben (Ziffern I. 2–6) ist Voraussetzung für die Zulassung der Zielabweichung.



Das Zielabweichungsverfahren ersetzt nicht das Bauleitplanverfahren oder die Planungsanzeige nach § 11. Abs. 1 der Neufassung des Landesplanungsgesetzes vom 27. Januar 2014.

Die Landesplanung wird im Bauleitplanverfahren erst nach Vorlage vollständiger und aussagekräftiger Pläne/Planunterlagen und auf der Grundlage der Ergebnisse dieses Zielabweichungsverfahrens abschließend Stellung nehmen.

**VI. Kosten:**

Der Abschluss des Verfahrens ergeht kostenfrei.

**VII. Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage bei dem Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgericht in 24837 Schleswig, Brockdorff-Rantzau-Straße 33, schriftlich oder zur Niederschrift der/des Urkundsbeamtin/Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ernst Hansen





**AUSZUG; ASuV 21.3.2013 - TOP 4 - B 13/0619**

öffentliche N I E D E R S C H R I F T  
VERTEILER: 3.3.2

<b>Körperschaft</b>	<b>: Stadt Norderstedt</b>	
<b>Gremium</b>	<b>: Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr, StuV/077/ X</b>	
<b>Sitzung am</b>	<b>: 21.03.2013</b>	
<b>Sitzungsort</b>	<b>: Sitzungsraum 2 Rathausallee 50, 22846 Norderstedt</b>	
<b>Sitzungsbeginn</b>	<b>: 18:15</b>	<b>Sitzungsende : 19:48</b>

**Öffentliche Sitzung**  
**Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung**

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil dieser Niederschrift sind.

**Genehmigt und wie folgt unterschrieben:**

Vorsitzende/r	: gez.	Jürgen Lange
Schriftführer/in	: gez.	Antje Hoff



#### **TOP 4: B 13/0619**

#### **Erweiterung Dodenhof - Stellungnahme der Stadt Norderstedt**

Herr Seevaldt führt in die Thematik ein.

Herr Schramm von der Firma BBE Handelsberatung GmbH stellt das Gutachten zur Dodenhof-Erweiterung und die Ergebnisse kurz vor. Er erläutert die einzelnen Punkte der Beschlussvorlage.

Er beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

Die Verwaltung korrigiert die Formulierungen in Ziffer 4. 6 und 12 des Beschlussvorschlages bzgl. der Bezugnahme auf die PACT-Projekte.

Der Ausschuss bittet bei der Übersendung der Stellungnahme an die Landesplanungsbehörde auch die gemeinsame Stellungnahme der Städte Rendsburg, Itzehoe, Pinneberg, Bad Segeberg und Elmshorn und das Schreiben des VMG- Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V. vom 19.02.2013 beizufügen.

#### **so geänderter Beschluss:**

1.)

Das Einzelhandelsangebot der Stadt Norderstedt besitzt bereits heute im Vergleich zu anderen Mittelzentren - insbesondere dem konkurrierenden Mittelzentrum Kaltenkirchen - eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (**1,54 m<sup>2</sup>/EW** in Norderstedt gegenüber **4,50 m<sup>2</sup>/EW** in Kaltenkirchen) sowie eine unterdurchschnittliche Umsatz-Kaufkraft-Relation (**92 %** in Norderstedt gegenüber **209 %** in Kaltenkirchen).

Als Folge daraus lässt sich einerseits bereits heute ein erhöhter Entwicklungsbedarf der Stadt Norderstedt zur Sicherung der zentralörtlichen Funktionen ableiten.

Andererseits würde die beantragte Erweiterung in Kaltenkirchen zu einer weiteren Verschärfung der Wettbewerbsungleichgewichte führen und den Bestand sowie die Entwicklungschancen in Norderstedt gefährden. Dies gilt insbesondere für die aktuellen Bestrebungen für die bereits seit Jahren planungsrechtlich gesicherte und dringend notwendige Süd-Erweiterung des Herold-Centers.

2.)

Die Stadt Norderstedt weist angesichts ihrer historischen Entwicklung als Zusammenschluss von vier Gemeinden zudem eine besondere Einzelhandelsstruktur auf. In den vier Ursprungsgemeinden haben sich Quartierszentren entwickelt, die zusammen mit den beiden Hauptzentren Norderstedt-Mitte und Herold-Center die zentralen Versorgungsbereiche bilden. Sämtliche zentralen Versorgungsbereiche und ihre Entwicklungsoptionen müssen hinsichtlich der Auswirkungen der Dodenhof-Erweiterung erfasst und untersucht werden. Das Herold-Center, als Hauptzentrum mit Schwerpunkt Einzelhandel, übernimmt dabei gesamt-städtische Versorgungsfunktionen. Deshalb steht das Herold-Center als herausgehobener gesamt-städtischer Versorgungsbereich in besonderer Weise unter dem Schutz der entsprechenden raumplanerischen und sonstigen planungsrechtlichen Bestimmungen. Eine Bestandsgefährdung und Entwicklungsbehinderung des Herold-Centers durch die Dodenhof-Erweiterung hätte nachhaltig schädliche Auswirkungen auf die Funktionalität des Einzelhandels in der Stadt Norderstedt insgesamt. Dabei unterliegt das Herold-Center bereits seit Jahren einem zusätzlich starken Wettbewerbsdruck durch das benachbarte Alster-Einkaufszentrum (AEZ) in Hamburg.

3.)



Gemäß der beantragten Erweiterung würde allein schon die Bekleidungs-, Schuh- und Sportfläche des Dodenhof-Hauses in Kaltenkirchen 11.200 m<sup>2</sup> aufweisen. Das entspricht ca. 73 % der entsprechenden Verkaufsfläche des Herold-Centers in diesem Segment. Das BVerwG (BVerwG 4C7.07) sieht in diesem Verkaufsflächengrößenvergleich zwischen einem Angebot im zentralen Versorgungsbereich und einem Wettbewerbsstandort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bereits ein hinreichend aussagekräftiges Indiz dafür, dass es zu schädlichen Auswirkungen für den Anbieter im zentralen Versorgungsbereich kommen wird.

4.)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt 2020 wird darüber hinaus eine Vielzahl von einzelhandelsrelevanten Planvorhaben aufgeführt, die die bestehenden Versorgungsdefizite beheben und die Funktionalitäten sichern sollen. Dies gilt nicht nur für die Erweiterung des Herold-Centers, die bereits seit längerer Zeit planungsrechtlich gesichert und bekannt sein sollte, jedoch in der GMA-Analyse im Auftrag von Dodenhof nicht enthalten und somit nicht bewertet wurde. Die Wettbewerbsfolgen einer Dodenhof-Erweiterung in den zentrenrelevanten Warengruppen werden sich negativ auf die Entwicklungsziele für den Einzelhandel des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Norderstedt auswirken. Parallel dazu sind auch die attraktivitätssteigernden Maßnahmen am Schmuggelstieg (im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme nach dem Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) und für Norderstedt-Mitte von den Auswirkungen der weiteren Attraktivitätssteigerung des Dodenhof-Standortes in Kaltenkirchen betroffen.

5.)

Die verschiedenen Einzelhandelsentwicklungsbereiche der Stadt Norderstedt werden in der GMA-Analyse zur Dodenhof-Erweiterung nicht thematisiert. Neben der Herold-Center-Erweiterung gilt das für die Schmuggelstieg-Entwicklung und die Neupositionierung des Angebotes am Glashütter Markt. Insbesondere die planungsrechtlich gesicherten Vorhaben am Herold-Center sowie am Schmuggelstieg sind zwingend in die Analyse einzubeziehen, damit eine fundierte Aussage über die tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen möglich ist.

6.)

Es kann nicht im Sinne der Raumordnung und Landesplanung sein, dass der Bund und das Land einerseits die Stärkung von Stadt- und Ortsteilzentren zu den herausragenden kommunalen Zukunftsaufgaben zählt und neben dem finanziellen Engagement der Stadt selbst auch das Land mit erheblichen Steuergeldern wie am Schmuggelstieg (im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme nach dem Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) fördert bzw. in Norderstedt-Mitte gefördert hat. Andererseits aber das Land - im Falle einer Genehmigung der dritten Erweiterung - gegen die erklärtermaßen eigenen Ziele, z.B. des Landesentwicklungsplans (LEP), verstoßen würde. Zugleich würden damit alle Bestrebungen von kommunaler und privater Seite zur Stabilisierung und Revitalisierung solcher Ortsteilzentren und fragiler Innenstadtlagen in Frage gestellt und konterkariert werden.

7.)

Die GMA-Analyse zur geplanten Erweiterung von Dodenhof weist an verschiedenen Stellen "mangelnde Plausibilitäten" auf. So weicht die kartografische Darstellung der Kommunen im Einzugsgebiet (S. 23f. der GMA-Analyse vom August 2011) von den Angaben zur Einwohnerzahl in den verschiedenen Zonen des Einzugsgebietes ab (S. 26 der GMA-Analyse vom August 2011). Ebenfalls nicht plausibel ist die Berechnung des relevanten Kaufkraftpotentials im Bereich Gesundheit/Körperpflege. Sowohl bei der Darstellung der Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet als auch bei der Übersicht der relevanten Kaufkraftpotenziale ist eine differenzierte Darstellung erforderlich, um die GMA-Aussagen nachvollziehen und bewerten zu können.



8.)

In der GMA-Modellrechnung für die zu erwartenden Marktanteile des Erweiterungsvorhabens sind die Annahmen für die zentren-relevanten Sortimente Bekleidung, Schuhe, Sport wenig plausibel. Im deutlichen Gegensatz zur GMA-Aussage, dass das Möbelhaus einen weiteren Einzugsgebietsradius als das Modehaus anspricht, sind die Umsatzanteile des Modehauses (25 %) in der Zone I von der GMA niedriger angesetzt als beim Möbelhaus (29 %). Als Folge dieses Ansatzes werden die Modehaus-Umsätze in der Zone I zu niedrig berechnet und entsprechend die Umsatzumverteilungen mit dem Hauptwettbewerber Herold-Center zu gering ausgewiesen.

9.)

Angesichts der nicht plausiblen Darstellung der Einwohnerzahlen in der Zone I, der wenig aussagekräftigen Zusammenfassung von Warengruppen bei der Kaufkraftpotentialberechnung und den zu niedrigen Umsatzanteilen in Zone I sind die GMA-Aussagen zu den Umsatzumverteilungswirkungen nicht aussagekräftig und somit keine fachlich geeignete Grundlage für das laufende Zielabweichungsverfahren der Landesplanung.

10.)

Trotz dieser methodischen Unstimmigkeiten der Berechnungen der GMA, sind die GMA-Ergebnisse für die Stadt Norderstedt zunächst einmal auch zu bewerten: So wird von einem Umsatz der Dodenhof-Erweiterungsfläche im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport in der Zone 1 von **5,3 Mio. €** ausgegangen (S. 40 der GMA-Analyse vom August 2011). Davon entfallen **3,79 Mio. €** auf Umsatzumverteilungen mit dem Herold-Center (S. 48 der GMA-Analyse vom August 2011). Das entspricht einem Anteil von **72 %**. Die GMA-Analyse unterstreicht somit trotz der oben formulierten methodischen Einschränkungen die besondere Relevanz der Dodenhof-Planungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Herold-Center.

11.)

Eine - unter worst case-Aspekten erforderliche - stärkere Berücksichtigung von Umsätzen in zentren-relevanten Warengruppen in der Zone I (Umsatzanteile in Zone I wie im Drogeriebereich) führt dazu, dass die Umverteilungsquoten bei Bekleidung, Schuhe, Sport mit **12 %** und Optik, Uhren, Schmuck mit **24,7 %** deutlich über dem Schwellenwert von **10 %** liegen und schädliche Auswirkungen für den Bestand im zentralen Versorgungsbereich Herold-Center zu erwarten sind. Damit verstößt das Erweiterungsvorhaben der Fa. Dodenhof in der vorliegenden Form deutlich dem Beeinträchtigungsverbot, dem Kongruenzgebot sowie dem städtebaulichen Integrationsgebot und somit den zentralen Prüfkriterien von Landesraumordnung und Landesentwicklung im laufenden Zielabweichungsverfahren.

12.)

Darüber hinaus sind Auswirkungen auf die von der GMA nicht thematisierten, aber planungsrechtlich abgesicherten Entwicklungsoptionen an zentralen Versorgungsbereichen auf Basis der worst case-Überlegungen offensichtlich. Sowohl das Herold-Center als auch der Schmuggelstieg und der Glashütter Markt befinden sich in einem planungsrechtlich bereits gesicherten Erweiterungsprozess, um die Funktionalität des Angebotes in Norderstedt zu sichern. Darüber hinaus werden am Schmuggelstieg seit 2010 attraktivitätssteigernde Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme nach dem Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren durchgeführt. Sowohl die Erweiterungsmaßnahmen als auch die PACT-Maßnahmen würden durch die Wettbewerbsverschärfung durch die Dodenhof-Erweiterung gefährdet.

13.)

Insgesamt ist die Dodenhof-Erweiterung in der vorgelegten Form nicht mit dem § 34 Abs. 3 BauGB zu vereinbaren: ,Von Vorhaben wie der jetzt erneut beantragten Dodenhof-



Erweiterung dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.<sup>6</sup> Zudem widerspricht die Erweiterung den Zielen der Raumordnung und des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010, da es zu einer Beeinträchtigung des Norderstedter Verkaufsflächenbestandes sowie der planungsrechtlich abgesicherten Erweiterungen im Stadtgebiet von Norderstedt kommen wird und das Kongruenzgebot sowie das städtebauliche Integrationsgebot verletzt sind.

14.)

Die in ANLAGE 2 beigefügte gutachterliche Expertise des Büros BBE, Hamburg, ist als Anlage Bestandteil der Stellungnahme der Stadt Norderstedt.

**Abstimmung: Die geänderte Vorlage wurde mit 13 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig beschlossen.**