

B E S C H L U S S V O R L A G E

			Vorlage-Nr.: B 03/0181	
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 12.05.2003	
Bearb.	: Frau Takla-Zehrfeld	Tel.: 2 07	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	: 6013 ta-ze/ti		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr

15.05.2003

6. Änderung des Flächennutzungsplanes und 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 33 "Auf dem Berge" der Stadt Kaltenkirchen, betreffend die geplante Erweiterung des Möbelhauses der Firma Dodenhof GmbH & Co. KG und Ergänzung um zusätzliche Sortimente/Angebotsbereiche; hier: Stellungnahme der Stadt Norderstedt im Rahmen des raumplanerischen Abstimmungsverfahrens zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandels-einrichtungen

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr hat gegenüber der geplanten Erweiterung des Möbelhauses der Firma Dodenhof GmbH & Co. KG in Kaltenkirchen und der dabei vorgesehenen Ergänzung um zusätzliche Sortimente/Angebotsbereiche erhebliche Bedenken. Das geplante Vorhaben ist mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar. Das Vorhaben der Firma Dodenhof, einen großflächigen Fachmarkt mit den Sortimenten Textil/Leder, Technik/Medien und Sport/Spielwaren auf insgesamt 25.000 qm Verkaufsfläche neben dem vorhandenen Möbelhaus "Weltstadt des Wohnens" mit bereits ca. 40.000 qm Verkaufsfläche zu etablieren, hat erhebliche negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadt Norderstedt, insbesondere auf die Zentren Herold-Center/Europaallee, Norderstedt-Mitte sowie Schmuggelstieg/Ochsenszoll. Diese negativen Auswirkungen würden auch eintreten, wenn dass geplante Vorhaben auf insgesamt ca. 20.000 qm Verkaufsfläche reduziert werden würde.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Stellungnahme mit den kooperierenden Städten und Gemeinden sowie eine detaillierte eigene Stellungnahme mit den Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadt Norderstedt zu erarbeiten.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2002 wurde die Stadt Norderstedt durch das Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein im Rahmen des rechtlich vorgesehenen raumplanerischen Abstimmungsverfahrens (§ 16 Landesplanungsgesetz) hinsichtlich der geplanten Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses Dodenhof in Kaltenkirchen beteiligt. Die ursprünglich vorgegebene Frist bis zum 03. Februar 2003 zur Abgabe einer Stellungnahme wurde mit dem Schreiben des oben genannten Ministeriums vom 20. Dezember 2002 bis zum 16. Mai 2003 verlängert. In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr am 27. März 2003 wurde über das laufende Verfahren und die Terminverschiebung berichtet.

Beschreibung des Vorhabens

Die Firma Dodenhof GmbH & Co. KG, Posthausen, beabsichtigt, das in der Stadt Kaltenkirchen im August 1998 neu eröffnete Möbel- und Einrichtungshaus deutlich zu erweitern und um zusätzliche in Eigenregie betriebene Sortimente zu ergänzen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 der Stadt Kaltenkirchen entstehen.

Es ist geplant, unmittelbar an das bestehende Einrichtungshaus angrenzend, zwei jeweils viergeschossige Gebäude als Medien- bzw. Modehaus mit insgesamt 25.000 qm Verkaufsfläche (VKF) zu errichten (Anlage 1). Beide Gebäude sollen durch glasüberdachte Übergänge baulich mit dem bereits bestehenden Möbel- und Einrichtungshaus "Weltstadt des Wohnens" mit rd. 40.000 qm VKF verbunden werden. Es ist somit vorgesehen, einen Einzelhandelskomplex mit insgesamt 65.000 qm VKF entstehen zu lassen.

Die geplante Erweiterung umfasst:

- Bekleidungshaus rd. 12.000 qm VKF
- (Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren)
- Sport- /Spielwarenmarkt rd. 8.000 qm VKF
- Technik-Fachmarkt rd. 5.000 qm VKF

Die Stellplatzkapazitäten sollen mit rd. 2.000 ebenerdig gelegener Pkw-Parkplätze nicht verändert werden.

In Abstimmung mit der Landesplanung wurde vom Vorhabenträger eine Wirkungsanalyse/Verträglichkeitsstudie zum geplanten Vorhaben durch die Firma "GfK/Prisma Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung" erstellt. Auf die Aussagen dieser Untersuchung wird im Abschnitt "Stellungnahme der Verwaltung" näher eingegangen.

Entwicklungsgeschichte des Vorhabens

1996 wurde im Rahmen der Ansiedlung des Möbelhauses Dodenhof ein raumordnerisches Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren durchgeführt, in dem die Stadt Norderstedt Stellung genommen hatte (Vorlage-Nr.: 96/0442). Damals wurden seitens der Stadt Norderstedt keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Die Ergebnisse der landesplanerischen Überprüfung wurden den betroffenen Gemeinden mit Erlass vom 20. November 1996 mitgeteilt u. a.:

- "Die Errichtung eines Gebäudes für das Möbelhaus mit 50.000 qm Geschossfläche, davon 40.000 qm Verkaufsfläche, im Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Kaltenkirchen (*am 16.12.1997 wurde Kaltenkirchen als Mittelzentrum eingestuft*) ist mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar."
- "Mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist die Errichtung eines Geschäftsgebäudes mit 39.500 qm **Geschossfläche** bei gleichzeitiger Festlegung der **Verkaufsfläche auf insgesamt 29.500 qm**. Ergänzend ist eine **Begrenzung der Randsortimente** (dazu zählen alle Sortimente außer Möbel – also auch Heimtextilien, Lampen, Teppiche, Matratzen u. a.) **auf maximal 5.500 qm Verkaufsfläche** (entspricht ca. 18,5 % der Gesamtverkaufsfläche) vorzunehmen; die verbleibenden **24.000 qm Verkaufsfläche** sind für das

Sortiment Möbel festzuschreiben. Der Gebäudekomplex für das Möbelhaus ist dementsprechend von der Gesamtgeschossfläche her zu reduzieren.“

- “Der Errichtung eines Zentrallagers mit ca. 15.000 qm Geschossfläche in einem als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich stehen keine Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Voraussetzung ist dabei allerdings, dass im Gewerbegebiet jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen wird.“

Aus dem laufenden Verfahren ist jedoch zu entnehmen, dass das bereits vorhandene Möbelhaus eine Verkaufsfläche von 40.000 qm hat. Auf eine Anfrage der Stadt Neumünster hin, wie sich diese größere Verkaufsfläche ergeben hat, die über der im Erlass vom 20. November 1996 festgelegten liegt, teilte das Innenministerium Folgendes mit:

Im Jahre 2001 wurden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 “Auf dem Berge” bei Beibehaltung einer maximalen Geschossfläche von 39.000 qm die Verkaufsflächen für Möbel von rd. 24.000 qm auf rd. 34.000 qm und die Verkaufsflächen für Randsortimente von rd. 5.500 qm auf rd. 6.000 qm erweitert. Innerhalb der zulässigen Verkaufsflächen für Haupt- und Randsortimente sollten Saisonartikel in einem eingeschossigen Zelt mit max. 1.500 qm Verkaufsfläche angeboten werden. Das Erweiterungsvorhaben war Gegenstand umfangreicher Abstimmungsgespräche zwischen der Landesplanung und den Beteiligten (Firma Dodenhof und Stadt Kaltenkirchen). Dabei wurde berücksichtigt, dass die Stadt Kaltenkirchen inzwischen Mittelzentrum ist. Auf die Durchführung eines weiteren Abstimmungsverfahrens mit den umliegenden Gemeinden wurde seinerzeit verzichtet.

Abstimmung zwischen den betroffenen Städten und Gemeinden

Auf Grund der Tragweite des geplanten Vorhabens für die Region haben sich neun umliegende Städte und Gemeinden (Bad Bramstedt, Bad Oldesloe, Bad Segeberg, Elmshorn, Henstedt-Ulzburg, Itzehoe, Norderstedt, Quickborn, Wahlstedt) darauf verständigt, ihre Stellungnahme zum Dodenhof-Vorhaben miteinander zu koordinieren:

- Die Federführung des Abstimmungsprozesses liegt bei der Stadt Neumünster.
- Mit dem Schreiben vom 3. März 2003 haben die o. g. kooperierenden Gemeinden zusammen mit der Stadt Kiel den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein aufgefordert, das bisher laufende “raumplanerische Abstimmungsverfahren” (im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 der Stadt Kaltenkirchen) nicht fortzuführen und statt dessen ein geordnetes Raumordnungsverfahren durchzuführen. Dem Schreiben wurde eine ausführliche rechtliche Begründung beigelegt.
- Das Innenministerium hat mit Erlass vom 13. März den Verzicht auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens damit begründet, dass die Fragen der Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen ausreichend im anstehenden Bauleitplanverfahren abgearbeitet werden könnten. Die Stadt Kaltenkirchen wurde darauf hingewiesen, dass der Ausgang des raumplanerischen Abstimmungsverfahrens in jedem Fall vor einer Bebauungsplanänderung abzuwarten sei. Anderenfalls bliebe eine landesplanerische Untersagung des Vorhabens nach § 15 des Landesplanungsgesetzes vorbehalten.
- Die kooperierenden Gemeinden haben das Planungsbüro GMA/Köln damit beauftragt, das vorgelegte GfK / Prisma Gutachten zu überprüfen und eine Verträglichkeitsstudie zur geplanten Erweiterung des Möbelhauses Dodenhof zu erarbeiten. Darüber hinaus werden die inhaltlichen Schnittstellen, insbesondere der Umfang der zu erwartenden Umverteilungseffekte in den betroffenen Kommunen, mit den zusätzlich von einzelnen Städten beauftragten Büros abgestimmt.

- Die kooperierenden Gemeinden werden auf der Grundlage der Ergebnisse der Verträglichkeitsstudie des Büros GMA gemeinsam zum Dodenhof-Vorhaben Stellung beziehen. Die Ergebnisse der Verträglichkeitsstudie werden bis zur Ausschusssitzung am 15. Mai 2003 vorliegen.
- Die gemeinsame Stellungnahme soll am 16. Mai 2003 beim Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein vorliegen.
- Die Stadt Norderstedt hat auf der Grundlage eines Gutachtens des Büros Junker und Kruse eine Stellungnahme erarbeitet, in der auf die spezifischen Auswirkungen des Dodenhof-Vorhabens auf die Zentrenstruktur der Stadt eingegangen wird.

Ergebnisse des Gutachtens und Stellungnahme der Verwaltung

Die Ansiedlung der vorhandenen "Weltstadt des Wohnens" der Firma Dodenhof mit 40.000 qm Verkaufsfläche, davon ca. 6.000 qm Verkaufsflächen für Randsortimenten (ca. 15 % der gesamten Verkaufsfläche), in Kaltenkirchen hat bereits eine raumordnungsrechtlich/landesplanerisch bedenkliche Grenze erreicht oder sogar überschritten.

Mit der geplanten Erweiterung der Firma Dodenhof wird diese Einzelhandelseinrichtung ein viel größeres Einzugsgebiet als den für die Versorgung des Mittelzentrums Kaltenkirchen zugeordneten Bereich abdecken. Das Mittelzentrum Norderstedt wird damit in seiner Versorgungsfunktion beeinträchtigt.

Die Durchsetzung der vorgesehenen Erweiterungs-Planung hätte zur Folge, dass in Kaltenkirchen ein großer Einkaufsschwerpunkt von überregionaler Bedeutung "auf der grünen Wiese" entstehen würde. Dies wäre mit der Funktion Kaltenkirchens als Mittelzentrum im Rahmen des abgestuften Systems der Landesplanung (Oberzentrum, Mittelzentrum, Unterzentrum usw.) nicht zu vereinbaren.

Das Vorhaben verletzt sowohl das Kongruenzgebot (Ziffer 7.5 Abs. 2 LROPl 1998) als auch das Beeinträchtigungsverbot (§ 8 Abs. 3 Satz 3 LEGG). Danach sollten Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs nur in zentralen Orten vorgesehen oder diesen so zugeordnet werden, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren vermieden wird. Die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sollen durch Einzelhandelsgroßprojekte also nicht wesentlich beeinträchtigt werden, da funktionsfähige zentrale Orte auch funktionsfähige und verbrauchernahe Versorgungsstrukturen für die Bevölkerung bereit halten sollen. Der zentrale landesplanerische Prüfungsmaßstab muss darauf ausgerichtet sein, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der bestehenden Versorgungsstruktur keinen zu großen Kaufkraftverlust zufügen, damit die Versorgungsfunktion zentraler Orte nicht beeinträchtigt und/oder das Gleichgewicht des landesplanerisch festgelegten Zentralsystems verschoben wird.

In der Anlage 2 werden die landesplanerische Verträglichkeit und die potenziellen städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Dodenhof-Erweiterung in Kaltenkirchen auf die Versorgungsstrukturen in Norderstedt anhand des vom Büro Junker und Kruse erstellten Gutachtens dargestellt.

Anlage(n)