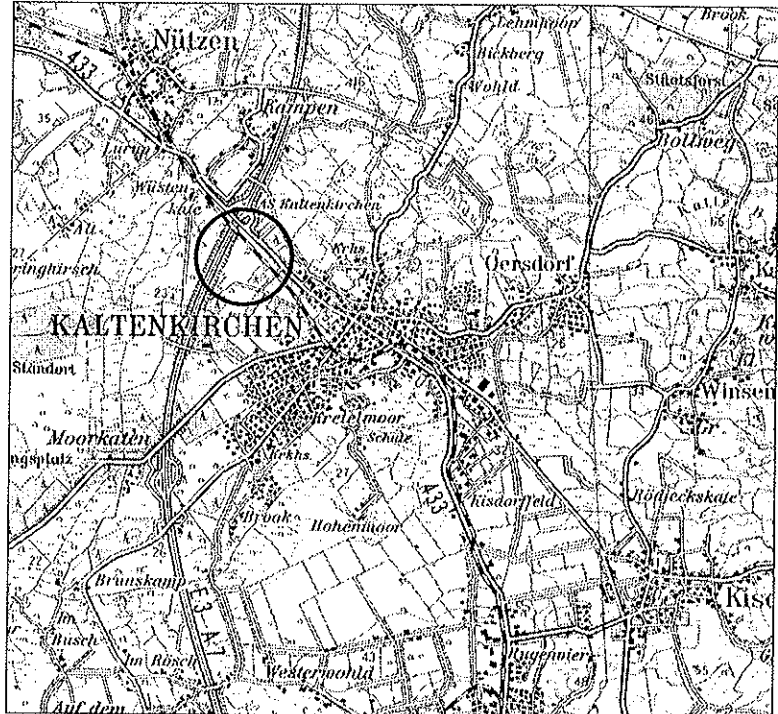


# STADT KALTENKIRCHEN

## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 33 „AUF DEM BERGE“

Übersichtskarte ohne Maßstab



### Begründung Stand 19. Oktober 2004

Planverfasser im Auftrag der Stadt Kaltenkirchen:

**AC PLANERGRUPPE**

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY  
STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Martin Stepany



<b>Inhalt</b>			
	<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
	<b>2</b>	<b>Planungskonzeption, Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
	<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche und raumordnerische Voraussetzungen</b>	<b>4</b>
	<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>6</b>
	4.1.	Untersuchungsrahmen / Untersuchungsraum	6
	4.2.	Vorhabenbedarf / Alternativen	7
	4.3.	Baubedingte Umweltauswirkungen	7
	4.4.	Anlagenbedingte Umweltauswirkungen	8
	4.5.	Betriebsbedingte Umweltauswirkungen	9
	4.6.	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	10
	<b>5</b>	<b>Planinhalte und Abwägung</b>	<b>11</b>
	5.1.	Funktion und Situation Kaltenkirchens	11
	5.2.	Einhaltung landesplanerischer Ziele	12
	5.3.	Gutachten GfK Prisma	16
	5.4.	Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	21
	5.5.	Gestaltung	25
	5.6.	Straßenverkehrsflächen	25
	<b>6</b>	<b>Grünordnerischer Fachbeitrag</b>	<b>25</b>
	6.1.	Ausgangslage	25
	6.2.	Eingriffe in Natur und Landschaft	27
	6.3.	Grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet	28
	6.4.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen	28
	<b>7</b>	<b>Verkehr / Ver- und Entsorgung</b>	<b>29</b>
	7.1.	Verkehr	29
	7.2.	Frischwasserversorgung	30
	7.3.	Strom- und Gasversorgung	30
	7.4.	Telekommunikation	31
	7.5.	Entwässerung	31
	7.6.	Abfallbeseitigung	31
	7.7.	Brandschutz	31
	<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>32</b>
	<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise</b>	<b>32</b>
	9.1.	Anbauverbote	32
	9.2.	Wasserschutzgebiet	32
	9.3.	Eisenbahnbetrieb AKN	33
	<b>10</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>33</b>

Anlage:

- Verkehrstechnische Stellungnahme  
Ing.-Ges. Masuch + Olbrisch, 17.11.2003

**1 Räumlicher Geltungsbe-  
reich**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 umfasst die Flächen des Bebauungsplans Nr. 33, 2. Änderung.  
Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12,7 ha.

**2 Planungskonzeption,  
Planungserfordernis**

Die Firma Dodenhof betreibt auf diesem Standort seit 1998 ein Möbel- und Einrichtungshaus mit ca. 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 1.200 Stellplätzen.

Zur Steigerung der Attraktivität des Einkaufsstandortes Kaltenkirchen und Verhinderung von Kaufkraftabfluss aus der Stadt soll das Warenangebot vergrößert werden. Dazu soll die bestehende Warengruppe Möbel und Einrichtung um die Warengruppen Bekleidung sowie Sportartikel und Spielwaren erweitert werden. Vorgesehen sind insgesamt weitere 8.900 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen. Kaltenkirchen soll dadurch in die Lage versetzt werden, die ihm als Mittelzentrum im Rahmen des Zentrale-Orte-Systems zugewiesene Versorgungsfunktion für seinen Verflechtungsbereich mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen längerfristigen Bedarfs zu erfüllen (§ 18 LEGG; Ziffer 6.1.4 (2) LROP).

Nach dem vorliegenden hochbaulichen Konzept soll die vorhandene 2-schenklige Gebäudegruppe um einen dritten Gebäudeflügel ergänzt werden, so dass eine Hofsituation entsteht, die sich zur Hauptzufahrt öffnet. Der geplante Gebäudeteil soll parallel zur Autobahn angeordnet werden und würde damit einen klaren räumlichen Abschluss sowie auch eine Schall abweisende Trennung zu dem hofähnlichen Eingangsbereich erzeugen.

Die bestehende Zelthalle, als Gartenmöbelfachmarkt genutzt, bleibt auf dem Areal in anderer Lage erhalten.

Das vorhandene Parkplatz- und Erschließungssystem auf dem Grundstück bleibt in seiner wesentlichen Struktur erhalten. Die Fahrbahn im Bereich der geplanten Gebäudeteile wird entsprechend verlegt. Hinter diesen Gebäuden wird die Feuerwehrumfahrt ergänzt. Der Warenanlieferungsbereich wird verlängert; der neue Gebäudekomplex wird über eigenständige, im Untergeschoss gelegene Anlieferzonen verfügen.

Auf zwei Flächen nördlich des bisher baulich oder für Stellplätze genutzten Areals ist die Schaffung von zusätzlich erforderlichen Stellplätzen geplant. Hier könnten bei ebenerdiger Anordnung westlich und östlich der Einmündung der Hauptzufahrt 474 Stellplätze geschaffen werden. Die Hauptzu- und abfahrt selbst wird nicht verändert. Für die Inanspruchnahme von bisher als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen für das Ursprungsvorhaben Dodenhof festgesetzten Bereichen sind neue Ausgleichsflächen zu bestimmen (vgl. Kap. 6).

Für diese Vorhaben ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, der den bestehenden B-Plan Nr. 33 1. und 2. Änderung mit einbeziehen soll. Damit werden planerische Zusammenhänge zwischen dem bestehenden Einrichtungshaus und der geplanten Erweiterung übersichtlich gehalten.

Es ist ein sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO) vorgesehen.

Die Stadtvertretung hat am 18.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33, 3. Änderung und die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

### 3 Planungsrechtliche und raumordnerische Voraussetzungen

#### Raumordnung

Für die dritte Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 wird als Planungsvorgabe von den genehmigten Planinhalten des Bebauungsplanes Nr. 33, 1. und 2. Änderung ausgegangen, insbesondere hinsichtlich der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, der Erschließung und des Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft.

Ein Raumordnungsverfahren (§ 14 LPlIG) wird nicht durchgeführt. Es ist ein landesplanerisches Anzeige- und Abstimmungsverfahren nach § 16 LPlIG durchgeführt worden. Diesem lag zunächst eine Erweiterung des Dodenhof-Standortes in Kaltenkirchen um insgesamt 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (12.000 m<sup>2</sup> Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren, 8.000 m<sup>2</sup> Spielwaren und Sport, 5.000 m<sup>2</sup> Technik) zugrunde. Auf der Grundlage dieses Erweiterungsvorhabens ist in Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde von dem Institut GfK PRISMA eine Wirkungsanalyse / Verträglichkeitsstudie durchgeführt worden (Studie Nr. 05113206 von November 2002). Die Studie kommt zu dem Ergebnis, daß die Erweiterung um 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht regionalverträglich sei. Auch die von GfK Prisma als noch regionalverträglich ermittelte Variante einer Erweiterung um die oben genannten Sortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt zwischen 18.100 m<sup>2</sup> und 21.500 m<sup>2</sup> steht nach Ansicht der Schleswig-Holsteinischen Landesplanungsbehörde nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang.

Daraufhin hat die Stadt Kaltenkirchen ihre ursprüngliche Planungsanzeige zurückgezogen.

Planungsziel der Stadt Kaltenkirchen ist es nunmehr, bauplanungsrechtlich die Erweiterung der Verkaufsflächen auf dem Dodenhof-Grundstück um insgesamt 8.900 m<sup>2</sup> zu ermöglichen, davon 5.900 m<sup>2</sup> für Bekleidung, 2.200 m<sup>2</sup> für

Sportartikel und 800 m<sup>2</sup> für Spielwaren. Das Warensortiment Technik entfällt. Die Landesplanungsbehörde hatte im vorangegangenen Abstimmungsverfahren festgestellt, dass eine Erweiterung in diesem Umfang – auch nach dem Ergebnis des vorangegangenen raumordnerischen Abstimmungsverfahrens – mit früheren Einzelhandelsentscheidungen der Landesregierung in Einklang steht. GfK Prisma hat auf der Grundlage der Studie aus dem November 2002 die zu erwartenden Auswirkungen der oben beschriebenen Verkaufsflächenerweiterung um insgesamt 8.900 m<sup>2</sup> ermittelt (Ergänzungsgutachten vom 29.08.2003), so dass für das Planungsziel der Stadt Kaltenkirchen eine Wirkungsanalyse / Verträglichkeitsstudie vorliegt.

#### Einzelhandelsgutachten

In einem Einzelhandelsgutachten der Fa. GfK-Prisma wurde eine Bewertung von Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und darüber hinaus der Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden vorgenommen. Die Auswertung dieser umfangreichen Untersuchung bildet die Grundlage für Sortimentsfestlegungen, die als Festsetzung im B-Plan verankert sind.

Die Stadt Kaltenkirchen hat die Funktion eines Mittelzentrums, d.h. es sollen auch Versorgungsfunktionen zur Deckung des gehobenen längerfristigen Bedarfs vorhanden sein, die sich an der notwendigen Ausstattung von Mittelzentren orientieren. Der Bebauungsplan dient diesen raumordnerischen Zielsetzungen.

#### Verkehrsgutachten

Durch ein Verkehrsgutachten (M+O, 17.11.2003) wurde nachgewiesen, dass eine sichere, zügige und störungsarme Abwicklung des erhöhten Verkehrsaufkommens gewährleistet ist. Außerdem wurde der zusätzliche Stellplatzbedarf errechnet und der Flächennachweis dafür auf dem Grundstück erbracht.

#### Immissionsschutz

Die Büronutzung wird durch passive Schallschutzmaßnahmen vor Lärmimmissionen ausreichend geschützt.

#### Grünordnerische Belange

Die geplante Erweiterung des Vorhabens führt zu einer Inanspruchnahme von bisher als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereichen sowie einer Zunahme versiegelter Bodenflächen. Da das Vorhaben innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches vorgesehen ist, ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich. Gleichwohl erfordert die Ausweitung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten eine Bewertung des derzeitigen Bestandes und des Eingriffs sowie die Formulierung und Festlegung des Ausgleichs.

Dieses erfolgt in Form einer grünordnerischen Begleitplanung (s. Kap. 6 der Begründung).

#### Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach Ziffer 18.8 Spalte 2 der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) ist bei der Änderung eines Bebauungsplanes für ein großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c) Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen.

Ergibt sich aus dieser Vorprüfung aufgrund überschlüssiger Prüfung und unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Die Stadt Kaltenkirchen sich dafür entschieden, auf die Vorprüfung zu verzichten und gleich eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen.

## 4 Umweltbericht

Da die geplante Nutzung vollständig innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes untergebracht wird, werden die Umweltaspekte und die voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht und im Umweltbericht nach § 2 a) BauGB als Bestandteil der Planbegründung dargelegt.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung umfaßt die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf die in § 2 Abs. 1 UVPG genannten Schutzgüter sowie auf die zwischen den Schutzgütern bestehenden Wechselwirkungen.

Für den Bestand liegt keine ältere UVP vor.

### 4.1. Untersuchungsrahmen / Untersuchungsraum

Am 14.03.2002 wurde ein Scoping-Termin mit den zuständigen bzw. betroffenen Fachbehörden zur Festlegung des Untersuchungsrahmens durchgeführt. Dabei wurde folgendes festgelegt:

- Untersuchungsgebiet ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans; je nach Erforderlichkeit geht dieser bei bestimmten Aspekten (Verkehr, Lärm, Luft, Landschaftsbild) darüber hinaus.
- Dargestellt werden sowohl umwelterhebliche Auswirkungen durch Bau und Betrieb als auch durch die Anlage selbst.
- Auswirkungen des Vorhabens werden verbal argumentativ dargestellt (i.d.R. 3-stufige Bewertung); so weit möglich sollen ausführliche Wiederholungen vermieden werden.

Die Festlegungen des Scoping-Termins bezüglich des Untersuchungsrahmens gingen noch davon aus, dass Flä-

chen über das bestehende Dodenhofgrundstück hinaus überplant werden. Die Fachplanungen / -untersuchungen haben zwischenzeitlich ergeben, dass diese neuen Flächen für die Unterbringung der geplanten Nutzungen einschließlich der zusätzlich erforderlichen Stellplätze nicht erforderlich sind. Da sich also die BPlan-Änderung ausschließlich auf bereits überwiegend baulich genutzte Flächen bezieht, kann der Untersuchungsumfang zur Ermittlung der Umweltverträglichkeit deutlich reduziert werden.

#### **4.2. Vorhabenbedarf / Alternativen**

Zur Steigerung der Attraktivität des Einkaufsstandortes Kaltenkirchen und Verhinderung von Kaufkraftabfluss aus der Stadt soll das Warenangebot vergrößert werden. Der Vorhabenbedarf ergibt sich also aus der mittelzentralen Funktion Kaltenkirchens, die gestützt und gestärkt werden soll.

Das Plangebiet ist ein am Markt etablierter Einzelhandelsstandort, der durch seine verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Kaltenkirchen und der Landesstraße 320 aus dem gesamten Verflechtungsbe- reich gut erreichbar ist.

Diese Tatsachen sind für einen funktionierenden Einzelhandelsstandort unerlässlich und sprechen für eine Erweiterung auf dem Grundstück. Standortalternativen dazu sind im Stadtgebiet Kaltenkirchen nicht vorhanden. Im Bereich des AKN-Bahnhofs sind kleinteilige Einzelhandelsanbieter sowie großflächige Anbieter in einem anderen, nahversorgungsorientierten Warensortiment (Nahrungs- und Genussmittel) vorgesehen.

#### **4.3. Baubedingte Umwelt- auswirkungen**

##### Baumaßnahmen

Die gesamte bauliche Erweiterung wird nach heutigem Kenntnisstand in einem Zuge erstellt.

Die Baumaßnahme umfaßt

- die Hochbaumaßnahmen,
- die Ergänzung der verkehrlichen Erschließung des Grundstückes einschließlich der Stellplatzanlage
- die Ergänzung der Ver- und Entsorgungsanlagen
- Landschaftsgärtnerische Arbeiten.

##### Bauverfahren und Baumaschinen

Für die Baumaßnahme sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine technisch außergewöhnlichen Bauverfahren notwendig oder vorgesehen.

##### Baustelleneinrichtungs- flächen

Für die Lagerung von Baumaterialien oder die Ablagerung von Boden und für Arbeitsflächen müssen keine über das Baugrundstück hinausgehende Flächen beansprucht werden.

Baustraßen sind aufgrund der vorhandenen Straßen- und Wegetrassen innerhalb des Plangebietes nicht neu anzulegen.



**Bodenaushub**

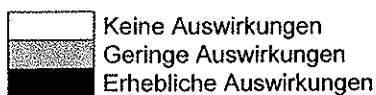
Der anfallende Bodenaushub besteht aufgrund der anstehenden Untergrundverhältnisse weitgehend aus Sand und soll für die Baumaßnahmen auf dem Grundstück verwendet werden.

Dadurch entfällt ein deutlicher Anteil des erforderlichen Baustellenverkehrs sowie der sonst evtl. notwendig werdende Bedarf an Deponiefläche.

**Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die Schutzgüter**

Insgesamt sind durch die Baumaßnahmen nur die Schutzgüter „Mensch“ und „Klima und Luft“ in geringem Ausmaß betroffen (vgl. folgende Tabelle).

Tab: Auswirkungen des Baubetriebs auf die Schutzgüter



Schutzgüter	Projektwirkungen		
	Baulärm	Lärm (Baustellenverkehr)	Luftschadstoffe (Baustellenverkehr)
Mensch			
Tiere und Pflanzen			
Boden und Wasser			
Klima und Luft			
Landschaft			
Wechselwirkungen			
Kultur- und Sachgüter			

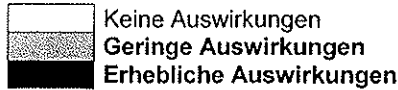
Danach ist das Schutzgut „Mensch“ im Plangebiet (betrifft die Nutzung des vorhandenen Möbel-/ Einrichtungshauses) durch Baulärm sowie Lärm und Luftschadstoffe durch den Baustellenverkehr betroffen. Aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandenen Einzelhandelsnutzung sowie vor allem den Kfz-Verkehr auf A 7 und L 320 sind hier nur sehr geringe Auswirkungen zu erwarten.

Durch Baustellenverkehr kommt es zu einer erhöhten Belastung der lufthygienischen Situation (Luftschadstoffe, Stäube), die aber aufgrund der Vorbelastung durch die umgebenden Verkehrswege nicht erheblich und nur vorübergehend ist.

**4.4. Anlagenbedingte  
Umweltauswirkungen**

Die Auswirkungen der baulichen Erweiterung auf die verschiedenen Schutzgüter Boden und Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild sind bereits in dem Grünordnerischen Fachbeitrag für das gesamte Bebauungsplangebiet beschrieben und bewertet. Für diese Schutzgüter sowie die Wechselwirkung zwischen ihnen sind unterschiedlich schwere Auswirkungen zu erwarten. Gemeinsam mit den Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch“ und „Kultur- und Sachgüter“ ergibt sich folgender Katalog von Auswirkungen:

Tab: Anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter



Schutzgüter	Projektwirkungen				
	Bodenabtrag	Zusätzl. Versiegelung / Überbauung	Neubauten	Verlust von Grünstrukturen	Erhöhter Regenwasseranfall
Mensch					
Tiere und Pflanzen					
Boden und Wasser					
Klima und Luft					
Landschaft					
Wechselwirkungen					
Kultur- und Sachgüter					

Für die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen sind innerhalb des Gebietes lediglich Minimierungs- bzw. Gestalterische Maßnahmen vorgesehen. Der nach Naturschutzrecht erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Plangebiets vorgenommen.

Das Schutzgut „Mensch“ ist nur insofern betroffen, als durch die Beseitigung von Grünstrukturen zugunsten von Bau- bzw. Erschließungsflächen eine Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt. Diese Veränderung ist aber wegen des noch geringen Alters der in Anspruch genommenen Grünflächen als sehr gering anzusehen.

Auswirkungen auf schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 4.5. Betriebsbedingte Umweltauswirkungen

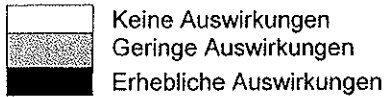
Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu einem höheren Verkehrsaufkommen im Gebiet selbst und auf dem vorhandenen Straßennetz (v.a. A 7 und L 320).

Erhebliche Umweltauswirkungen sind daraus aber nicht zu erwarten, da der Mehrverkehr (ca. 1.800 Kfz-Fahrten pro Tag) im Verhältnis zu dem bestehenden Verkehrsaufkommen (ca. 15.200 Kfz-Fahrten pro Tag, März 2002) gering ist.

Die aus der Energieversorgung zusätzlich entstehenden Luftschadstoffe werden durch Bau- und Energieerzeugungsmethoden (Fernwärme) nach dem Stand der Technik minimiert und spielen im städtischen Gesamtzusammenhang keine Rolle.

Eine negative optische Wirkung der für den Betrieb des Fachmarktzentriums erforderlichen Anlagen für Anlieferung, Lagerung, Abfall etc. kann durch die vorgesehene Lage im Untergeschoss weitgehend vermieden werden.

**Tab: Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter**



Schutzgüter	Projektwirkungen					
	Luftschadstoffe aus Gebäuden	Luftschadstoffe durch zus. Verkehr	Lärm durch zusätzl. Verkehr	Abfallentstehung	Abwasseraufkommen	Beleuchtung
Mensch						
Tiere und Pflanzen						
Boden und Wasser						
Klima und Luft						
Landschaft						
Wechselwirkungen						
Kultur- und Sachgüter						

Zusätzlicher Abfall und zusätzliches Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser der Verkehrsflächen) werden auf die übliche Art und Weise behandelt und bringen im gesamtstädtischen Zusammenhang keine erheblichen Auswirkungen mit sich. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird wie bisher versickert.

Die weitergehende Beleuchtung der Außenbereiche (Stellplatzanlage / Anlieferzone etc.) sowie von Werbeanlagen kann nachtaktive Insekten anlocken und damit deren natürliche Verhaltensweisen stören.

Im Verhältnis zum bestehenden Umfang der Beleuchtung ist der Umfang der jetzt geplanten relativ gering. Zur Minimierung können insektenfreundliche Beleuchtungsmittel vorgesehen werden.

#### 4.6. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die geplante Erweiterung bringt überwiegend keine bis geringe negative Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter mit sich.

Die genannten erheblichen Auswirkungen können mit der Durchführung der genannten grünordnerischen bzw. landschaftspflegerischen Maßnahmen in und außerhalb des Plangebietes naturschutzrechtlich ausgeglichen werden.

Mit dem Ziel der weiteren Minimierung der verbleibenden negativen Folgen im Rahmen der Realisierungsphase sind diese Auswirkungen tolerierbar.

## 5 Planinhalte und Abwägung

### 5.1. Funktion und Situation Kaltenkirchens

#### Mittelzentrumsfunktion Kaltenkirchens

Die Stadt Kaltenkirchen besitzt die Funktion eines Mittelzentrums im Sinne von § 18 des Landesentwicklungsgrundsatzgesetzes Schleswig-Holstein (LEGG). Nach Ziffer 6.1.4 (1) des Landesraumordnungsplanes Schleswig-Holstein 1998 (LROP) sollen Mittelzentren für ihre Verflechtungsbereiche differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs bieten.

Durch das Vorhaben der Firma Dodenhof sollen bisher bestehende Defizite in diesem Bereich ausgeglichen und die Stadt Kaltenkirchen als Mittelzentrum diesem Versorgungsauftrag damit noch besser als bisher gerecht werden.

#### Kaufkraftabflüsse aus Kaltenkirchen

Die Einzelhandelssituation in Kaltenkirchen in den Bereichen Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren und Spielwaren/Sport, also in den Segmenten, die nunmehr in den Dodenhof-Erweiterungsflächen dargestellt werden sollen, zeichnet sich durch deutliche Kaufkraftabflüsse aus. In dem Warenssegment Bekleidung / Textil, Schuhe / Lederwaren beträgt der Kaufkraftabfluß 4,1 Mio. € pro Jahr, im Bereich Spielwaren / Sport insgesamt 1,1 Mio. € (Stand 2001 gemäß Gutachten GfK Prisma Nov.2002, S. 27).

Durch die geplante Ansiedlung sollen diese Warenssegmente ergänzt werden, um dem Kaufkraftabfluß entgegenzuwirken.

Hinzu kommt, daß im Bereich der Stadt Kaltenkirchen ein warenhausähnliches Einzelhandelsangebot vollständig fehlt. Es gibt keine Anbieter auf mittleren bzw. großen Flächen. Auch hier schafft die Ansiedlung von Dodenhof einen Ausgleich und trägt so zur Steigerung der Attraktivität des Standortes Kaltenkirchen bei.

#### Stadtentwicklungsplanerische Aspekte

Die Stadt Kaltenkirchen möchte ihr Stadtzentrum und andere zentrale Funktionsbereiche gemäß ihres Versorgungsauftrags als Mittelzentrum für die meist ortsansässigen und mittelständisch geprägten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und sonstigen gewerblichen Betriebe sowie als Räume des öffentlichen Lebens erhalten und zukunftsfähig entwickeln. Dazu stellt sie parallel zu der Erweiterung der Sortimente im vorliegenden Plangebiet unterschiedliche Überlegungen zur Stärkung der zentralen Funktionsbereiche an.

So ist im Plangebiet BP 65 (Bahnhof) vorgesehen, einen Gegenpol zur Entwicklung auf dem Dodenhof-Grundstück herzustellen. Hier sind eine ganze Reihe innenstadtbedeut-

samer Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen möglich bzw. schon fest vorgesehen.

Nach den Festsetzungen des BP 65 sind vor allem großflächige Einzelhandelsbetriebe für die periodische Bedarfsdeckung mit überwiegend Nahrungs- und Genussmitteln im Hauptsortiment - z.B. Verbrauchermärkte, Lebensmitteldiscounter und Supermärkte zulässig.

Derzeit entstehen am Grünen Markt neue Ladenflächen mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die den zentralen Bereich stärken werden (Vorgesehen bzw. bereits vermietet sind Fachgeschäfte für Bekleidung, Drogerieartikel, Optiker, Schreibwaren, Spielwaren etc.).

Der derzeit in Aufstellung befindliche BP 28 (Flottkamp / AKN) wird Mischgebiete festsetzen, in denen Einzelhandel und Dienstleistungen zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung zulässig und erwünscht sind.

Außerdem werden ständig private Investitionen im zentralen Bereich Kaltenkirchens getätigt (aktuelles Beispiel Holstenstraße 30 Wohn- und Geschäftshaus mit Bäcker u.a.), die darauf hindeuten, dass dieser Bereich nach wie vor die ihm gemäße Bedeutung als Versorgungs- und Kommunikationszentrum des Mittelzentrums Kaltenkirchen besitzt.

## 5.2. Einhaltung landesplanerischer Ziele

Das Vorhaben steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, weil es die entsprechenden Vorgaben berücksichtigt und einhält.

Der Abschlussbericht des Raumordnerischen Abstimmungsverfahrens vom 13.04.2004 stellt dazu folgendes fest:

*„Die durch das Planvorhaben in einer Größenordnung von 8.900 qm Verkaufsfläche zu erwartenden Umsatzumverteilungen zugunsten der Fa. Dodenhof werden zu vertretbaren Auswirkungen auf die im Einzugsbereich liegenden Städte und Gemeinden führen. Das Planvorhaben wird zwar Kaufkraftpotentiale binden. Das wird aber nicht die Ergänzung der vorhandenen Stadtkerne um attraktive Schlüsselsortimente verhindern.*

*Eine Gefährdung des städtebaulichen Ziels, die Innenstädte als aktive Zentren des gesellschaftlichen Lebens zu erhalten, wird durch die geplante Erweiterung um 8.900 qm Verkaufsfläche nicht gesehen. Die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte der betroffenen Kommunen als den zentralen Einkaufsorten werden nicht eingeschränkt.“*

Die Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele stellt sich im Detail folgendermaßen dar:

### Integrationsgebot

Nach Ziffer 6.1 (3) Abs. 3 LROP 1998 sollen Versorgungseinrichtungen der zentralen Orte hauptsächlich im engen

räumlichen Zusammenhang mit deren Siedlungskern bereitgestellt werden. Die räumliche Abgrenzung des Siedlungskerns wird dabei im Wesentlichen durch das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet bestimmt, das in den Regionalplänen festgelegt wird.

Nach Ziffer 5.1 (7) Satz 3 des Regionalplans für den Planungsraum I-Schleswig-Holstein-Süd in der Fassung der Fortschreibung 1998 werden in der Karte zum Regionalplan die baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete der zentralen Orte dargestellt.

Für die hier zu beurteilende Planung ergibt sich, dass in Kaltenkirchen das Gebiet südlich der BAB-Anschlussstelle Kaltenkirchen und westlich der Landesstraße 320, zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet von Kaltenkirchen zählt. In diesem Bereich liegt auch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“.

Das Integrationsgebot ist daher eingehalten, da das Plangebiet im durch den Regionalplan ausgewiesenen baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet liegt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen sieht außerdem für den Bereich zwischen Norderstrasse und dem Autobahnanschluss beidseits der L 320 Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung vor. Neben den bestehenden Flächen für Dodenhof (SO Möbel- und Einrichtungshaus sowie G für das Lagergebäude) sind dies weitere gewerbliche Bauflächen südlich und nördlich der L 320. Für diesen Bereich soll mittelfristig ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Westlich davon beabsichtigt die Gemeinde Nützen in enger Abstimmung mit der Stadt Kaltenkirchen ebenfalls Gewerbeflächen zu entwickeln.

Aus der Innenstadt heraus sind entlang der L 320 bereits Neuansiedlungen von Gewerbe- und Handelsnutzungen sowie „in zweiter Reihe“ auch Wohnnutzung erfolgt.

Das Dodenhofgrundstück ist also nicht nur nach Regionalplan, sondern auch aus Sicht der Entwicklungsziele der Stadt Kaltenkirchen Bestandteil des räumlich zusammenhängenden Siedlungsgebietes und insofern als integrierter Standort anzusehen.

#### Kongruenzgebot

Nach Ziffer 7.5 (2), des Landesraumordnungsplanes 1998 sollen Einkaufseinrichtungen - entweder größeren Umfangs oder solche im räumlichen Verbund sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein - wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorgesehen oder diesen so zugeordnet werden, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren vermieden wird.

Insoweit müssen Art und Umfang solcher Einrichtungen

dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen und die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl des Verflechtungsbereichs angemessen sein. Danach kommen für Einkaufseinrichtungen mit über 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur Oberzentren und zentrale Orte der mittelzentralen Ebene in Betracht.

Daraus folgt zunächst, dass Kaltenkirchen als Mittelzentrum grundsätzlich ein geeigneter Standort für eine großflächige Einkaufseinrichtung mit über 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist. Art und Umfang des Erweiterungsvorhabens entsprechen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung von Kaltenkirchen.

Darüber hinaus ist die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl des Verflechtungsbereichs angemessen. Auch insoweit entspricht die hier zu beurteilende Planung dem Kongruenzgebot.

Nach den Feststellungen von GfK Prisma werden 40 % des zu erwartenden Umsatzes auf den geplanten Erweiterungsflächen im Kerneinzugsgebiet (Zone I) erzielt. Die Zone I umfasst im Wesentlichen den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Kaltenkirchen.

Somit geht der Einzugsbereich der Erweiterungsflächen zwar über den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Kaltenkirchen hinaus, angesichts des im Verflechtungsbereich erzielten Anteils von 40 % des zu erwartenden Gesamtumsatzes ist das Planvorhaben im Hinblick auf die Gesamtstruktur des Einzelhandels und die Bevölkerungszahl des Verflechtungsbereichs angemessen.

Dies ist auch dadurch gerechtfertigt, dass Kaltenkirchen die ihm als Mittelzentrum zugewiesene Versorgungsfunktion in den Bereichen Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren sowie Spielwaren/Sport bislang nur unzureichend erfüllt, was an den signifikanten Umsatzabflüssen in diesen Warensegmenten und der niedrigen Einzelhandelszentralität deutlich wird. Zudem fehlt in Kaltenkirchen ein warenhausähnliches Einzelhandelsangebot.

Um den hier bestehenden Defiziten zu begegnen und die mittelzentrale Stellung Kaltenkirchens zu fördern, ist es angemessen und vertretbar, daß das der Einzugsgebiet des Planvorhabens in dem von GfK Prisma prognostizierten Ausmaß über den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Kaltenkirchen hinausgeht.

Mit den Warensortimenten Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren sowie Spielwaren/Sport werden - einem Mittelzentrum entsprechend - Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen Bedarfs zugelassen (Ziffer 6.1.4 (2) LROP 1998).

## Beeinträchtungsverbot

Nach § 8 Abs. 3 Landesentwicklungsgrundsatzgesetz (LEGG) i.V.m. Ziffer 7.5 Abs. 2 des Landesraumordnungsplanes sind Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorzusehen oder diesen so zuzuordnen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren vermieden wird.

Die Rechtsprechung geht bei einer Umsatzumverteilung durch Kaufkraftabfluss und Umsatzverlust von mind. 10 % von einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung anderer Versorgungszentren aus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei der überwiegenden Anzahl der Betriebe bereits bei einem Umsatzrückgang von ca. 10% eine Betriebsgefährdung besteht, welche in Abhängigkeit zu bestimmten Faktoren (Kapitalausstattung etc.) zum Ausscheiden aus dem Wettbewerb oder zu einer nachlassenden Investitionstätigkeit führen kann.

Der Abschlussbericht des Raumordnerischen Abstimmungsverfahrens sagt dazu:

*„Durch die Begrenzung der Erweiterung auf max. 8.900 qm und die o.a. Aufteilung der Warensortimente sowie die Streichung des Warensortimentes Technik fallen die absoluten Umsatzverteilungsvolumina sowohl insgesamt als auch bezogen auf die einzelnen projektrelevanten Sortimente (16% des ladeneinzelhandelsrelevanten Spektrums) in den von der Erweiterung betroffenen zentralen Orten erheblich geringer aus.*

*Lediglich in der Stadt Kaltenkirchen selbst sowie in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, die sich im Verflechtungsbereich von Kaltenkirchen befindet, werden sowohl insgesamt als auch bezogen auf die einzelnen projektrelevanten Sortimente Umsatzumverteilungswerte von 10% und mehr erreicht. In den übrigen betroffenen zentralen Orten liegen die Umsatzumverteilungswerte deutlich unter 10% (z. B. Neumünster 3-6%, Norderstedt 3-7% oder 1-4%). Lediglich in der Stadt Bad Bramstedt werden Werte zwischen 7 und 9% erreicht. In den Hamburger Zentren sind lediglich die überregional ausstrahlenden Standorte (City, Alstertal-Einkaufszentrum, Elbe-Einkaufszentrum) nachweisbar von Umsatzumverteilungen betroffen, die allerdings durchschnittlich unter 1% liegen.*

*Die Umsatzumverteilungswerte von etwas mehr als 10% in Kaltenkirchen sind vertretbar, da sich die Stadt von der Innenstadt her in Richtung Standort Dodenhof wohn- und gewerbeseitig weiter entwickeln will. Darüber hinaus wird am Kaltenkirchener Bahnhof ein zweiter Versorgungsstandort als Gegenpol zum Dodenhof-Standort entstehen. Hinsichtlich der Gemeinde Henstedt-Ulzburg sind Umsatzumverteilungswerte von etwas mehr als 10% vertretbar, da sich der Stadtrandkern I. Ordnung im Verflechtungsbereich*



von Kaltenkirchen befindet und als Bindeglied zwischen Kaltenkirchen und Norderstedt auf der Achse Hamburg-Kaltenkirchen dient. Als Stadtrandkern I. Ordnung übernimmt Henstedt-Ulzburg entsprechend einem Unterzentrum Aufgaben zur Grundversorgung der Bevölkerung sowie Stützungsfunktionen für Kaltenkirchen und Norderstedt. Die Grundversorgung sowie Stützungsfunktion wird insbesondere durch die Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet Ulzburg sowie durch die Planungen zur Belegung des Ortszentrums von Ulzburg am AKN-Bahnhof getragen. Eine Gefährdung dieser Funktion durch Umsatzumverteilungswerte von etwas mehr als 10% in den Warensortimenten Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren sowie Sport und Spielwaren, die nur rd. 16% des einzelhandelsrelevanten Spektrums abbilden und sich nicht primär auf die Versorgungsfunktionen eines Unterzentrums (Sortimente des periodischen Bedarfs) beziehen, wird nicht gesehen. Aus dem gleichen Grund sind Umsatzumverteilungswerte von 6–9% im Unterzentrum Bad Bramstedt vertretbar.

*Im Ergebnis wird keine mit dem Zentrale-Orte-System nicht in Einklang stehende Funktionsverschiebung zugunsten der Stadt Kaltenkirchen gesehen.*

*Das Planvorhaben wird zu keiner überproportionalen Stärkung der Versorgungsfunktion Kaltenkirchens mehr führen, die bedeutende raumfunktionale Verschiebungen zur Folge haben könnte.*

*Das Vorhaben ist in raumordnerischer Hinsicht als verträglich zu werten. Das Beeinträchtigungsverbot als Ziel der Raumordnung wird bei einer Erweiterung um insgesamt 8.900 qm Verkaufsfläche für die o.a. Sortimente nicht verletzt.“*

### 5.3. Gutachten GfK Prisma

Um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens zu prüfen, wurde eine „Wirkungsanalyse/ Verträglichkeitsstudie zur geplanten Dodenhof-Erweiterung“ durch das Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GfK Prisma (November 2002) erstellt. Hier wurde eine Größenordnung von zusätzlichen 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung, Sport-/ Spielwaren sowie Technik auf dessen Innenstadtverträglichkeit sowie Einhaltung des Kongruenzgebotes bzw. des Beeinträchtigungsverbotes grundsätzlich untersucht.

Da die Stadt Kaltenkirchen aufgrund der Aussagen der Landesplanungsbehörde im landesplanerischen Abstimmungsverfahren die ursprünglichen Planungsabsichten aufgegeben und modifiziert hat, war eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme zu den geänderten Planungsabsichten der Stadt Kaltenkirchen erforderlich. Hierbei konnten sich die Gutachter im Ausgangspunkt auf die Ergebnisse der Studie aus dem November 2002 stützen. Die ergänzende Stellungnahme wurde von GfK Prisma am

29.08.2003 vorgelegt. Durch das Ausgangsgutachten aus November 2002 und das Ergänzungsgutachten vom 29.08.2003 liegt eine auf die Verkaufsflächenerweiterung um 8.900 m<sup>2</sup> bezogene gutachterliche Stellungnahme vor, die die Wirkung und Verträglichkeit der Planungsabsichten der Stadt Kaltenkirchen untersucht und darstellt.

Das Basisgutachten vom Nov. 2002 mit der Ergänzung vom Aug. 2003 kommt zu den im Folgenden genannten Ergebnissen. Die vorliegenden beiden Gutachten von GfK Prisma sind einer kritisch-konstruktiven Stellungnahme und Bewertung durch das Institut für Gewerbezentren Prof. Dr. Bernd Falk unterzogen worden. In dieser Stellungnahme wurden Aufbau, methodische Vorgehensweise und die allgemeine Plausibilität der vorliegenden Gutachten überprüft. Auch wurden die wesentlichen Ausgangsdaten, wie zum Beispiel die Umsatzerwartungen der Dodenhof-Erweiterung und die Ermittlung des zukünftigen Einzugsgebiets nach Vollendung des Vorhabens geprüft. Im Ergebnis wurde das GfK-Gutachten in diesen Punkten bestätigt.

Einzugsgebiet /  
Potenzialreserve

Das für die geplante Erweiterung angenommene Einzugsgebiet (Zonen I bis III) umfasst ungefähr 1 Mio. Menschen. Die ehemals vorgesehene deutlich größere Erweiterung mit 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hätte eine signifikant höhere Fernausstrahlung bis in die komplette Zone IV (erweitertes Ferneinzugsgebiet bzw. modifizierter 60-Pkw-Minuten-Radius bis nach Kiel und Rendsburg / Büdelsdorf im Norden, weite Teile der übrigen nördlich der Elbe befindlichen Hamburger Stadtteile im Südwesten sowie die Bereiche um Bad Oldesloe, Ahrensburg und Bargteheide mit ca. 1,5 Mio. Menschen) gehabt.

Nach Entfall der Zone IV für die Erweiterung um 8.900m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde die Potentialreserve auf 15 % erhöht, um sporadische Einkaufsbeziehungen aus der ehemaligen Zone IV, die nunmehr nicht mehr zum originären Einzugsgebiet zu zählen ist, adäquat abzubilden sowie Kopplungseinkäufe und Synergieeffekte angemessen zu berücksichtigen. Hierbei wurde die Potentialreserve um 0,5 Prozentpunkten pro volle 100.000 Einwohner des weggefallenen erweiterten Ferneinzugsgebiets (Zone IV) erhöht.

Umsatzerwartung /  
Flächenproduktivitäten

GfK Prisma hat zur Ermittlung der Flächenproduktivitäten durchschnittlich erzielte Raumleistungen zugrunde gelegt. Diese belaufen sich für den Bereich Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren auf 2.800,00 bis 3.000,00 € pro Quadratmeter und im Bereich Spielwaren/Sport auf 2.900,00 bis 3.100,00 € pro Quadratmeter.

Für die Erweiterungsflächen sind dabei die gute verkehrliche Erreichbarkeit, die Qualität der Parkmöglichkeiten so-

wie die Verbundeffekte mit dem Möbelhaus berücksichtigt worden.

Auswirkungen des Vorhabens /  
Beeinträchtigungsverbot

Differenziert für die einzelnen 23 relevanten Städte / Zentren ist festzustellen, dass lediglich in Kaltenkirchen selbst und Henstedt-Ulzburg sowohl insgesamt als auch für die Warengruppen Bekleidung und Spielwaren / Sport ein Umsatzumverteilungswert von 10 % erreicht wird.

Umsatzumverteilung innerhalb  
Kaltenkirchens

Für die Innenstadt von Kaltenkirchen ist nach den Aussagen von GfK Prisma von einer Umsatzumverteilung in den Bereichen Bekleidung und Spielwaren / Sport von insgesamt 10,63 % bis 11,68 % auszugehen. Gegen eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Kaltenkirchener Innenstadt spricht, dass dort verschiedene Einzelhandelsprojekte kurz vor der Vollendung stehen, die zu einer deutlichen Stärkung des Innenstadtbereiches führen werden. Es sind dies:

- **Bahnhofsbereich**  
Im Bereich des AKN-Bahnhofs werden 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/10.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche geschaffen. Neben Gastronomie und kleinteiligem Einzelhandel (Mode, Schuhe, Drogerie etc.) sind großflächige Anbieter in einem nahversorgungsorientierten Warensortiment (Nahrungs- und Genussmittel) z.B. als Verbrauchermärkte, Lebensmitteldiscounter und Supermärkte vorgesehen.
- **Am Grünen Markt**  
In dem Projekt Am Grünen Markt werden über 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Haus 1: 524 m<sup>2</sup>; Haus 2: 598 m<sup>2</sup>) für innenstadtrelevanten Einzelhandel geschaffen. Unter anderem wird eine Adessa-Filiale eröffnen.

Nach den Zielvorstellungen der Stadt Kaltenkirchen soll insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel im Innenstadtbereich konzentriert werden. Hierdurch ergibt sich eine erhebliche Attraktivitätssteigerung der Innenstadt mit einer entsprechenden Ausstrahlungswirkung auf die sonstigen dort angesiedelten Einzelhandelsbetriebe.

Durch die vorgenannten Projekte und Planungen wird die Kaltenkirchener Innenstadt im Hinblick auf den Einzelhandel deutlich gestärkt und einer Umsatzumverteilung zu den Erweiterungsflächen von Dodenhof entgegengewirkt.

Umsatzumverteilung in  
Henstedt-Ulzburg

Für Henstedt-Ulzburg ist nach GfK Prisma eine Umverteilungsquote von insgesamt ca. 10,6 – 11,0 % zu erwarten. Die Gemeinde hat nach den landesplanerischen Festle-

gungen als Stadtrandkern erster Ordnung primär eine Stützungsfunktion für Kaltenkirchen (so genannte Klammerfunktion). In seiner Zentralitätsfunktion entspricht Henstedt-Ulzburg damit einem Unterzentrum (vgl. § 20 Abs. 2 LEGG).

Henstedt-Ulzburg liegt im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Kaltenkirchen. Nach Ziffer 6.1.2 (1) LROP soll Henstedt-Ulzburg die Bevölkerung seines Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Durch die Ansiedlung des Dodenhof-Vorhabens erfüllt Kaltenkirchen als Mittelzentrum daher auch die Henstedt-Ulzburg gegenüber obliegende Versorgungsfunktion

Hinzu kommt, daß Henstedt-Ulzburg gerade im Bereich Technik / Medien ein bedeutendes Einzelhandelsangebot (unter anderem mit Expert-Megaland) aufweist. Die Stadt Kaltenkirchen hat demgegenüber auf die Ansiedlung von Technik-/Medienflächen auf dem Dodenhof-Grundstück verzichtet und damit auch auf die Einzelhandelsituation in Henstedt-Ulzburg Rücksicht genommen.

Schließlich ist noch darauf hinzuweisen, dass Henstedt-Ulzburg in großem Umfang großflächige Einzelhandelsanbieter außerhalb des Ortszentrums im Gewerbegebiet Ulzburg angesiedelt hat. Hier liegt nach den übereinstimmenden Feststellungen der Gutachter eindeutig der einzelhändlerische Schwerpunkt in Henstedt-Ulzburg. Das Ortszentrum ist demgegenüber als Einzelhandelsstandort kaum eine oder keine Bedeutung.

Den großflächigen Betrieben im Gewerbegebiet Ulzburg kann im Hinblick auf das Beeinträchtungsverbot nicht die gleiche Schutzwürdigkeit zukommen, wie einer funktionierenden Einzelhandelsstruktur im Innenstadtbereich, da derartige Standorte unter den Gesichtspunkten der Versorgungssicherheit der Bevölkerung nicht die gleiche städtebauliche Bedeutung haben.

#### Umsatzumverteilung in Neumünster

Das Oberzentrum Neumünster hat nach den Feststellungen des GfK-Gutachtens eine leistungsstarke und kompetente Einzelhandelsstruktur, die sich durch hohe Kaufkraftzuflüsse von insgesamt rund € 190,0 Mio. auszeichnet.

Demgegenüber sind branchenspezifische Umsatzumverteilungen zwischen ca. 3 und 6 % zu erwarten. Insgesamt dürfte die Umsatzumverteilung unterhalb von 3,8 % bleiben. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen liegen damit deutlich unterhalb der als relevant angesehenen Grenze, so dass nachteilige städtebauliche Auswirkungen und erhebliche Beeinträchtigungen der leistungsstarken Einzelhandelsstruktur in Neumünster auszuschließen sind.

### Umsatzumverteilung in Norderstedt

Im Mittelzentrum Norderstedt bildet der Bereich „Herold-Center / Europaallee“ den klaren Angebotsschwerpunkt im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente. Hier sind mit Karstadt, P & C und H & M mehrere große Anbieter lokalisiert, die wichtige Frequenzbringer für den Einkaufsbereich darstellen.

Norderstedt weist im Bereich Bekleidung/Textilien und Schuhe/Lederwaren einen Kaufkraftzufluß von € 4,5 Mio. pro Jahr auf. Nach den Berechnungen von GfK würde maximal ein Kaufkraftvolumen unterhalb dieser Größenordnung (€ 3,52 bis € 3,62 Mio.) zum Dodenhof-Vorhaben in Kaltenkirchen umgeleitet. Im Ergebnis wäre die Einzelhandelszentralität in Norderstedt in diesem Bereich immer noch positiv. Da die Umsatzumverteilung im Bereich Bekleidung/Textilien und Schuhe/Lederwaren zudem mit maximal 6,58 % unter der als städtebaulich relevant angesehenen Grenze bleibt, können negative städtebauliche Auswirkungen der Planung in Kaltenkirchen auf Norderstedt ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Bereiche Spielwaren/Sport bleiben die maximal zu erwartenden Umverteilungswerte von max. 8,50 % ebenfalls unterhalb der als städtebaulich relevant angesehenen Grenze. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt von Norderstedt durch das Dodenhof - Vorhaben ist daher nicht zu erwarten.

### Umsatzumverteilung in den anderen relevanten Städten / Zentren

Für die Stadt Bad Bramstedt hat die GfK Prisma Umverteilungsquoten von ca. 9,02 % bis 9,55 % ermittelt. Diese beziehen sich allerdings nicht auf den primär die Versorgungsfunktion des Unterzentrums betreffenden Sortimentsbereich des periodischen Bedarfs sondern auf den gehobenen, längerfristigen Bedarf. Aus diesem Grunde ist eine Beeinträchtigung der der Stadt Bad Bramstedt zugewiesenen zentralörtlichen Funktion nicht zu befürchten.

Die Werte für die übrigen Städte und die Hamburger Zentren liegen durchweg unterhalb von 3 %; lediglich bei Spielwaren / Sport kann in Bad Segeberg ein Wert von maximal von 4,40 % erreicht werden. In zahlreichen Schleswig-Holsteinischen Städten und Hamburger Zentren sind Umsatzumverteilungen nicht nachweisbar.

### Fazit der GfK Prisma – Untersuchung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben geeignet ist, das vorhandene Einzelhandelsangebot des Mittelzentrums Kaltenkirchen in Breite und Tiefe sinnvoll zu ergänzen und abzurunden. Die Auswirkungen auf die Innenstadt Kaltenkirchens sowie die relevanten

Städte und Zentren in Schleswig-Holstein und Hamburg stellen sich als raumordnerisch verträglich dar. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

#### **5.4. Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33, 3. Änderung setzen die Empfehlungen des GfK-Gutachtens vom August 2003 sowie die Entscheidung des Innenministers vom 06. August 2003 in Verbindung mit dem Abschlussbericht des Raumordnerischen Abstimmungsverfahrens der Landesplanungsbehörde vom 13.04.2004 um.

Im Hinblick auf die Auswirkungen des Einkaufszentrums auf die Innenstadt Kaltenkirchens sowie andere bestehende Einzelhandelsstandorte im Einzugsgebiet werden durch den Bebauungsplan Sortimente und der Umfang der Verkaufsfläche begrenzt.

Verkaufsfläche ist die dem Verkauf dienende Fläche, die von Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umfasst auch Gänge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Ausstellungs- und Lagerflächen sowie Freiflächen soweit sie dem Kunden zugänglich sind.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit insgesamt maximal 48.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind folgende Warengruppen zulässig:

#### **Möbel und Einrichtung**

Das bestehende Angebot Möbel- und Einrichtung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 40.000 m<sup>2</sup>.

Das Hauptsortiment, das auf Möbel aller Art sowie Teppiche, Teppichböden und harte Fußböden beschränkt ist, darf maximal 34.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einnehmen. Alle anderen Warengruppen gehören zum Randsortiment, das höchstens 6.000 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche einnehmen darf. Es umfasst z.B. Elektrogroßgeräte, Bettwaren und Matratzen, Haushaltswaren, Gardinen, Haushaltswäsche, Lampen, Bilder. (Bestand; unverändert aus BP 33, 2. Änd.)

Die zulässige Zelthalle wird –da sie vorhanden ist- nicht mehr als Ausnahme (wie noch bei der 2.Änderung des BP 33) festgesetzt.

Es wird wie bisher festgesetzt, dass in der Zelthalle nur Waren aus dem Haupt- und Randsortiment des Möbel- und Einrichtungshauses verkauft werden dürfen. Die Verkaufsfläche der Zelthalle wird voll auf die für das Möbel- und Einrichtungshaus maximal zulässige Verkaufsfläche von 40.000 m<sup>2</sup> angerechnet.

Damit ist klargestellt, dass die Verkaufsflächen der Zelthalle nicht zusätzlich zu denen des Möbel- und Einrichtungshauses hinzutreten, sondern dort enthalten sind.

Die Zelthalle wird als Nebenanlage innerhalb des Sondergebietes bei der Ermittlung der Grundflächenzahl berücksichtigt.

## **Bekleidung**

Bekleidung, Textilien, Schuhe und Lederwaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.900 m<sup>2</sup>.

Innerhalb dieser maximal zulässigen Verkaufsfläche sind als Randsortiment Parfümerie-Artikel sowie Uhren und Schmuck auf insgesamt maximal auf 7 % des jeweils vorhandenen Hauptsortiments für Bekleidung zulässig.

Außerdem darf jedes der beiden Randsortimente maximal 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einnehmen, damit nicht eines die nach der 7 %-Regel mögliche Verkaufsfläche von 413 m<sup>2</sup> einnimmt.

Innerhalb des Randsortiments Uhren / Schmuck darf der Anteil der Verkaufsfläche für Uhren nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einnehmen. Hierdurch wird der Stellungnahme der Landesplanung vom 06.07.2004 Rechnung getragen, wonach die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung übereinstimmt, wenn Uhren als Bestandteil des Randsortiments Schmuck nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beanspruchen.

Das Randsortiment ist vollständig auf die für das Hauptsortiment Bekleidung zulässige Verkaufsfläche von 5.900 m<sup>2</sup> anzurechnen.

Bei diesen Randsortimenten handelt es sich um untergeordnete Arrondierungen des Kernsortiments Bekleidung, die auch von ihrer Größenordnung keinen Umfang erreichen kann, von dem negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten wären.

Die genannten Randsortimente treten bei großflächigen Bekleidungsanbietern üblicherweise zum Kernsortiment hinzu. Daher sind die diesbezüglichen Auswirkungen durch GfK Prisma im Rahmen ihrer Auswirkungsanalyse hinsichtlich des Warensortiments Bekleidung bereits berücksichtigt worden.

Es ist eine Begrenzung der auf die Randsortimente entfallenen maximalen Verkaufsfläche festgesetzt worden. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß tatsächlich nur Randsortimente in einem Umfang geschaffen werden, die von GfK Prisma in ihren Auswirkungsanalysen zugrundegelegt worden und deren Auswirkungen somit zur Grundlage der Abwägungsentscheidung der Stadt Kaltenkirchen gemacht worden sind.

## **Sportartikel**

Sportartikel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup>. Hier ist ein vollwertiges Sportsortiment zulässig.

Innerhalb des Warensortiments Sportartikel darf der Anteil an Sportbekleidung 49 % der vorhandenen Verkaufsfläche nicht überschreiten .

Durch die Begrenzung des maximal für Sportbekleidung zulässigen Anteils an der Verkaufsfläche für das Warensortiment "Sportartikel" soll sichergestellt werden, dass innerhalb dieses Warensortiments ein branchenüblicher Anteil von Sportbekleidung und sonstigen Sportartikeln angeboten wird. Ein Sportbekleidungsanteil von rund 50 % an Sportsortimenten ist branchenüblich. Einen solchen branchenüblichen Sportbekleidungsanteil hat GfK Prisma seiner Auswirkungsanalyse zugrunde gelegt. Durch die Begrenzung des maximal zulässigen Anteils an Sportbekleidung im Warensortiment "Sportartikel" soll sichergestellt werden, dass nicht Sportbekleidungsanteile angeboten werden, die nicht branchenüblich sind und deren Auswirkungen demzufolge der Abwägungsentscheidung der Stadt Kaltenkirchen nicht zu Grunde gelegt haben.

Nach den Aussagen der Stellungnahme der Landesplanung vom 06.07.2004 stimmt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung überein, wenn der Anteil von Sportbekleidung am Sortiment Sportartikel auf maximal 49 % der für Sportartikel zulässigen Verkaufsfläche begrenzt wird.

Die Landesplanung hat im raumplanerischen Abstimmungsverfahren stets die Auffassung vertreten, dass innerhalb des Sortiments Sportartikel ein vollwertiges Sportbekleidungs Sortiment möglich ist. Allerdings wurde Wert darauf gelegt, dass der Bekleidungsanteil im Sortiment Sportartikel nicht das sonstige Sportartikelsortiment dominiert. Aus landesplanerischer Sicht ist ein Anteil von max. 49% Sportbekleidung innerhalb des Warensortiments Sportartikel denkbar. Damit wird deutlich, dass innerhalb des Sortiments Sportartikel zwar ein vollwertiges Warensortiment Sportbekleidung möglich ist, aber keine Dominanz gegenüber den sonstigen Sportartikeln erreicht wird.

### **Spielwaren**

Spielwaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.

### **Gastronomie**

Als weitere Nutzung sind gastronomische Einrichtungen auf einer Fläche von max. 3.000 m<sup>2</sup> (Haupt- und Nebenräume) zulässig. Die Zulässigkeit ist auf die Hauptgebäude beschränkt, um deutlich zu machen, dass die Gastronomie lediglich ein Ergänzungsangebot der Handelsnutzungen darstellt.

Gegenüber der 2. Änderung des BP 33 wird also lediglich



eine Erhöhung um 1.000 m<sup>2</sup> zugelassen. Diese Erhöhung trägt der Ausweitung des Warenangebotes Rechnung und ist unmittelbar damit verbunden.

Gastronomieflächen einschließlich deren Nebenräume zählen nicht zur Verkaufsfläche; hier ist kein Einzelhandelsverkauf und keine diesbezügliche Warenpräsentation zulässig. Namentlich der Einzelhandel mit Waren der Randsortimente und Aktionsware sind ausgeschlossen. Dies ist durch eine entsprechende textliche Festsetzung ausdrücklich klargestellt worden.

### **Grundflächenzahl GRZ**

Die Grundflächenzahl wird gegenüber dem im BP 33, 2. Änderung festgesetzten Maß von 0,65 auf 0,8 erhöht. Die Erhöhung wird notwendig, um die erforderlichen Stellplätze errichten zu können.

Sollte durch die Errichtung der zusätzlich erforderlichen Stellplätze eine Überschreitung der geplanten maximalen Grundflächenzahl notwendig werden, so ist dies bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig.

Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie an die Belange des Umweltschutzes würden trotz dieser Überschreitung gewahrt bleiben, da

- randliche Grün- / Freiflächen als Maßnahmenflächen erhalten bleiben
- auch die neuen Stellplatzflächen großzügig mit Bäumen überstellt werden (vgl. Grünordnerische Festsetzungen).

Der für diese Überschreitung erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich ist im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt worden (vgl. Kap.6.4).

### **Maximale Geschossfläche - GF**

Die Geschossfläche wird von bisher max. 39.500 m<sup>2</sup> auf maximal 55.000 m<sup>2</sup> erhöht, um die vorgesehenen Nutzungen unterzubringen.

Die Flächendifferenz von 3.100 m<sup>2</sup> zwischen der Geschossfläche 55.000 m<sup>2</sup> und der Summe aus Verkaufsfläche und Gastronomiefläche (48.900 m<sup>2</sup> + 3.000 m<sup>2</sup> 51.900 m<sup>2</sup>) darf weder Verkaufsfläche im Sinne der Definition der Planbegründung noch Gastronomiefläche sein. Hierbei handelt es sich um Flächen für Lager-, Büro- und Sozialräume sowie Gänge und Flure, die nicht von Kunden betreten werden dürfen.

### **Bebaubarkeit**

Die Baugrenzen werden gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan so verändert, dass sowohl die geplanten neuen Gebäude mit den Nebenanlagen Fluchttreppenhäuser, Anlieferungsstraße etc. als auch die zusätzlich erforderlichen Stellplätze in dieses Baufeld passen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen

keine untergeordneten Nebenanlagen und keine Stellplätze errichtet werden, um die Bebauung zu konzentrieren. So können die verbliebenen nicht überbauten Grundstücksbereiche als Grün- und Freiflächen für die Einfügung des Bauvorhabens in die Landschaft genutzt werden.

### **Gebäudehöhe**

Als max. Gebäudehöhe gilt in dem bisher rechtskräftigen BP 20 m, bezogen auf die an das Gebäude anstoßende Geländehöhe. Dies soll auch für die neuen Gebäudeteile vom Grundsatz her weiterhin gelten. Da das Gelände aber nicht eine ebene Lage aufweist, sondern zur AKN-Trasse leicht geneigt ist, wird die zulässige Gebäudehöhe auf NN bezogen. Ausgangshöhe für die Festlegung der Gebäude- und sonstigen Höhen ist die OK Fußboden im Eingangsbereich des bestehenden Möbelhauses (33,0 müNN). Daraus ergibt sich die maximal zulässige Gebäudehöhe von 53 müNN.

Eine Überschreitung dieser festgelegten Gebäudehöhe um 4,0 m, also bis 57 müNN ist durch Bauteile zulässig, die ausschließlich der Unterbringung technischer Anlagen dienen.

Als Ausnahme ist weiterhin ein mast- oder turmartiges Gerüst bis zu einer Höhe von 90 müNN zur Anbringung von Werbeanlagen zulässig.

### **5.5. Gestaltung**

Die baugestalterischen Festsetzungen sind gegenüber der 2. Änderung des BPlanes reduziert auf das Maß, welches sich bei den bisherigen Bau- und Gestaltungsmaßnahmen bewährt hat.

Da die neuen baulichen und Erschließungsanlagen dem bestehenden Gestaltungskanon folgen, ist der reduzierte Katalog an gestalterischen Festsetzungen ausreichend.

Über diese Reduzierung hinaus wurden an den baugestalterischen Festsetzungen keine Veränderungen gegenüber der 2. Änderung des BPlanes vorgenommen.

### **5.6. Straßenverkehrsflächen**

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen entsprechen den bisher bereits festgesetzten und so gebauten Flächen.

Die Erschließung der erweiterten Nutzungsmöglichkeiten ist durch diese Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßennetz gewährleistet.

## **6 Grünordnerischer Fachbeitrag**

### **6.1. Ausgangslage**

Die geplante Ausweitung der baulichen Ausnutzung bewegt sich ausschließlich innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Insofern werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, sondern nur solche, die gegenüber dem ursprünglichen Bestand bereits verändert

waren.

Es ist also von dem derzeitigen tatsächlichen Bestand auszugehen, der sich aus den bisherigen Festsetzungen des BP 33, 1. bzw. 2. Änderung ergibt.

Auf der Grundlage dieses Bestandes ist der durch das geplante Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln und zu bewerten und es sind Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen.

Für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich gilt der Runderlass des InMin und des MUNF vom 03.07.1998 unter Berücksichtigung der Kriterien und Maßzahlen der Grünordnungsplanung zur 1. Änderung des BP 33.

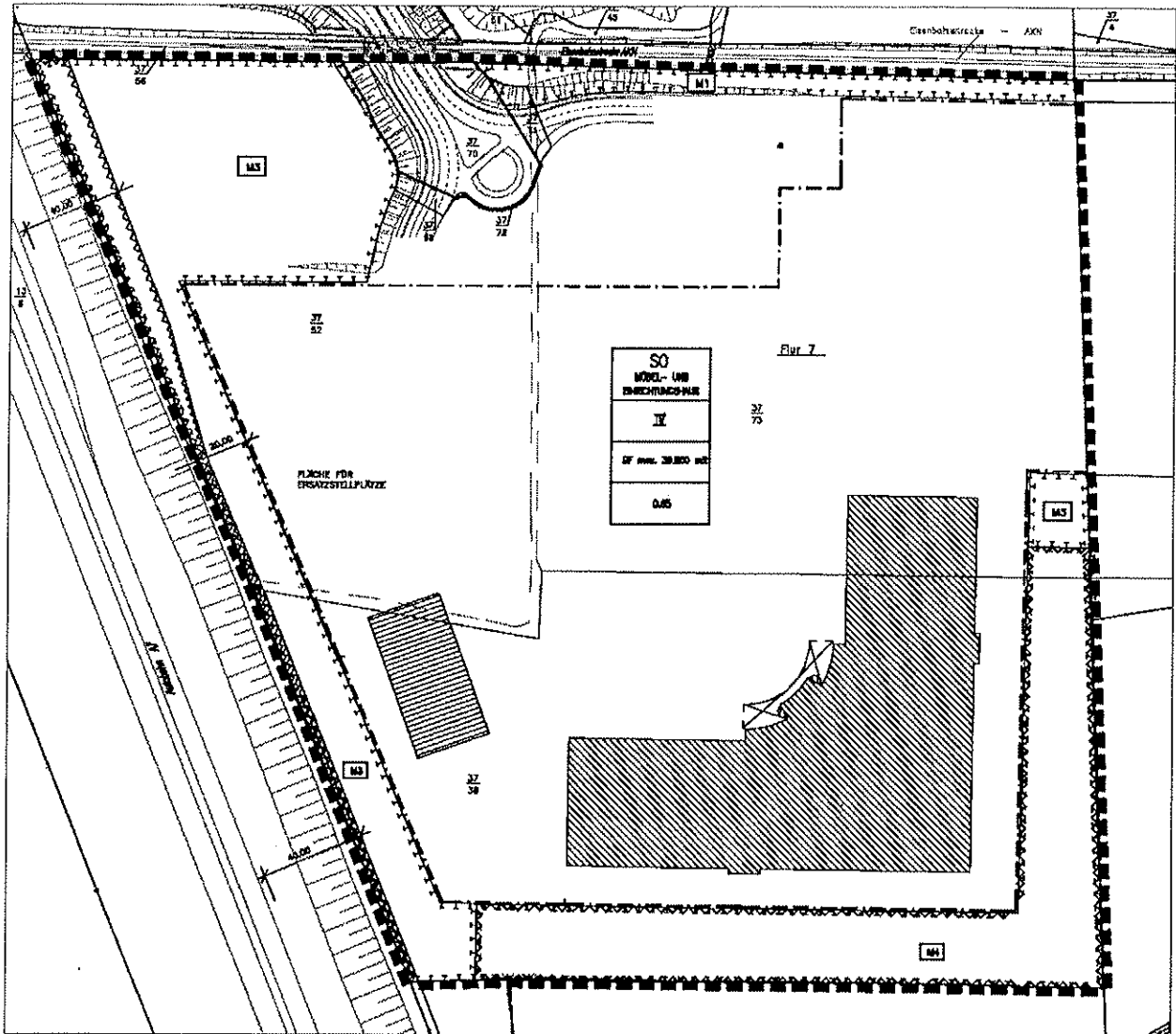
Derzeitiger Zustand

Mit Ausnahme der bisher festgesetzten Maßnahmenflächen ist der Plangeltungsbereich mehr oder weniger intensiv baulich genutzt. Es finden sich Gebäude, versiegelte Straßen und Stellplätze sowie Ersatzstellplätze mit Schotterterrassen. Straßenräume und Stellplatzflächen sind durch Laubbäume räumlich gegliedert. Im nördlichen Bereich befindet sich eine intensiv gepflegte Rasenfläche.

Die Maßnahmenflächen sind entsprechend der Festsetzungen der 2. Änderung des BP 33 gestaltet und bepflanzt. Entsprechend finden sich an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze Wiesenflächen mit Mulden zur Dachflächenwasserversickerung und lockeren Gehölzpflanzungen (M4). Entlang der AKN-Trasse wurde ein neuer Knick gepflanzt, der inzwischen bis 2,0 m hoch ist (M1).

Abb.: Bestand gem. Festsetzungen  
BP 33, 2. Änderung

Im westlichen Bereich existieren extensiv gepflegte Wiesenflächen mit einer lockeren Baum- und Strauchbepflanzung.



### 6.2. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die 3. Änderung des BP 33 sieht eine größere bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes vor.

Die Grundflächenzahl (GRZ) betrug bislang 0,65 und wird jetzt auf 0,8 erhöht, wobei eine Überschreitung bis auf 0,85 möglich ist. Die Erhöhung geht vollständig zu Lasten von Maßnahmenflächen (13.915 m<sup>2</sup>) und sonstigen Grünflächen (4.604 m<sup>2</sup>, vgl. Tab. unten), da alle anderen Flächen – wie oben beschrieben – bereits jetzt baulich genutzt werden.

Abgleich BP 33, 2. Änderung zu BP 33, 3. Änderung

Flächenanteile (m <sup>2</sup> )	2. Änd.	3. Änd.	Diff.
Geltungsbereich, davon	126.997	126.997	0
Verkehrsfläche	3.539	3.539	0
SO - Grundstück	123.458	123.458	0
GRZ (0,65 / 0,85)	80.247	104.939	+ 24.693
Anteil Baufläche	91.719	105.634	+ 13.915
Anteil Maßnahmenfläche	31.739	17.824	- 13.915

### 6.3. Grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet

Auf den zusätzlichen Stellplatzflächen werden analog der bisherigen Regelung Laubbäume zur Strukturierung des Grundstückes gepflanzt.

Die verbleibenden Maßnahmenflächen werden in ihrem jetzigen Zustand erhalten und sollen sich weiterhin im Sinne der bisherigen Festsetzungen entwickeln.

Das zusätzliche Niederschlagswasser der Dachflächen wird wie das bisher anfallende über die naturnah gestalteten Mulden im Süden des Plangebiets versickert.

Weitere grünordnerische Maßnahmen können auf dem Grundstück nicht vorgesehen werden.

### 6.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

#### Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus Überbauung und Versiegelung von Flächen mit allgemeiner (repräsentative Grünfläche) als auch mit besonderer (bisherige Maßnahmenflächen) Bedeutung für den Naturschutz.

Die Richtwerte des Runderlasses schreiben für Eingriffe durch vollständig versiegelter Böden einen Ausgleich im Verhältnis 1:0,5 vor.

Daraus ergibt sich mit dem geplanten Eingriff der Kompensationsbedarf  $24.693 \text{ m}^2 \times 0,5 = 12.347 \text{ m}^2$  für das Schutzgut „Boden“.

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die von der Bebauung betroffene Fläche ist gemäß Runderlass teils von allgemeiner, teils von besonderer (Maßnahmenflächen) Bedeutung für den Naturschutz.

Für den Eingriff in Flächen mit besonderer Bedeutung wird aufgrund der kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten der Maßnahmenflächen ein Faktor von 1,0 als Ausgleichsbedarf angesetzt.

Daraus ergibt sich mit dem geplanten Eingriff der Kompensationsbedarf  $13.915 \text{ m}^2 \times 1,0 = 13.915 \text{ m}^2$  für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“.

#### Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Gefährdungen erkennbar. Es sind also keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### Schutzgut Wasser

Über die genannten Maßnahmen zur Behandlung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken hinausgehende Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild kann durch die geplante Bepflanzung der neuen Stellplatzflächen mit Bäumen neu gestaltet werden. Außerdem trägt die Begrenzung der zu-

lässigen Gebäudehöhen zur Einbindung in die Umgebung bei. Ein weiterer Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.

## Gesamtbilanzierung

Die Eingriffe können gemäß Runderlaß mit den vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Gebietes nicht ausgeglichen werden; es verbleibt ein Kompensationsbedarf von insgesamt 26.262 m<sup>2</sup>.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg ist eine Teilfläche des Flurstücks 33/13, Flur 19, Gemarkung Kaltenkirchen in dieser Größenordnung als externe Ausgleichsfläche festgelegt worden. Das Flurstück ist insgesamt 70.024 m<sup>2</sup> groß und steht im Eigentum der Stadt Kaltenkirchen.

Im Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen ist sie als Fläche für die Neuwaldbildung dargestellt. Die westlich angrenzende Fläche (Flst. 31/5) ist bereits bewaldet.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche soll als Laub- / Mischwald mit ausschließlich standortgerechten Baumarten der potentiell natürlichen Vegetation aufgeforstet werden. Die Neuwaldbildung erfolgt nach den Kriterien des Erlass des Min. für Umwelt, Natur und Forsten SH vom 20.03.2002 (Neuwaldbildung als Ausgleichsmaßnahme). Innerhalb der Anbauverbotszone zur BAB 7 wird die Gehölzwahl abgestuft, der Streifen parallel zur BAB 7 als Waldrand mit heimischen Sträuchern ausgebildet. Die Fläche wird während der Anwachsphase mit einem Wildschutzzaun gesichert.

Die Stadt Kaltenkirchen trifft bis zum Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger eine entsprechende vertragliche Vereinbarung.

## 7 Verkehr / Ver- und Entsorgung

### 7.1. Verkehr

Durch die Nutzungserweiterung ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen und einem größeren Stellplatzbedarf zu rechnen. Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und die erforderliche Stellplatzanzahl wurde von der Ingenieurgesellschaft Masuch+Olbrisch gutachterlich berechnet und wie folgt nachgewiesen:

#### ▪ Zusätzliches Verkehrsaufkommen

Für die geplanten Einzelhandelsnutzungen ergibt sich eine zusätzliche Verkehrserzeugung von durchschnittlich ca. 1.800 Kfz-Fahrten pro Tag. Dabei ist in den Hauptverkehrszeiten mit rund 250 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Stunde zu rechnen.

Der inzwischen erfolgte Bau der BAB-Anschlussstelle Kaltenkirchen-Süd hat zu einer spürbaren Entlastung des Bereiches um die Anschlussstelle Kaltenkirchen geführt. Unter

Berücksichtigung dieser Situation sind an den signalisierten Knotenpunkten der L 320 / AS Kaltenkirchen durch die geplante Erweiterung auf dem Dodenhofgrundstück keine Überlastungen zu erwarten.

#### ▪ **Stellplatzbedarf**

Für die geplante Erweiterung wären gemäß des gewählten Herleitungsansatzes (1 Stellplatz pro 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) 445 Stellplätze erforderlich, davon 401 für Kunden und 44 für Personal.

Unter Berücksichtigung der jetzigen tatsächlichen Belegungszahlen kann das Stellplatzangebot für die erweiterten Einzelhandelsnutzungen deutlich geringer sein als der nach o.g. Ansatz errechnete Bedarf. Danach ist es ausreichend, nur ca. die Hälfte des oben errechneten zusätzlichen Stellplatzbedarfs neu zu schaffen.

Derzeit existieren 1.956 Stellplätze; durch den Gebäudeanbau gehen 258 Stellplätze verloren. Im nördlichen Grundstücksbereich (P7 und P8) können 474 neue Stellplätze geschaffen werden, was eine effektive Erhöhung um 216 Stellplätze bedeutet.

Damit können insgesamt 2.172 Stellplätze angeboten werden, womit ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen, wenn an Spitzentagen die Mitarbeiter ihre Fahrzeuge im Logistikbereich abstellen.

#### ▪ **ÖPNV**

Das Plangebiet wird durch die von der Autokraft GmbH im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes GmbH (HVV) betriebene Buslinie 4540 Bad Bramstedt – Hamburg zweimal täglich in beide Richtungen bedient. Die Haltestelle „Kaltenkirchen, Dodenhof“ liegt in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches des Einrichtungshauses. Die von der AKN Eisenbahn AG betriebene Bahnlinie Eidelstedt – Neumünster (bis Boostedt im Tarifgebiet des HVV, bis Neumünster im SH-Tarif) bedient den Haltepunkt Holstentherme/ Dodenhof in etwa 900 Meter Entfernung zur Mitte des Plangebietes und damit außerhalb des im RNVP festgelegten Haltestelleneinzugsbereiches für städtisch strukturierte Gebiete (600 Meter). Derzeit werden weitere Überlegungen angestellt, wie die ÖPNV-Anbindung des Plangebiets weiter verbessert werden kann.

### **7.2. Frischwasserversorgung**

Die Stadt ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Kaltenkirchen-Henstedt-Ulzburg mit Anschlußzwang für alle Grundstücke angeschlossen.

### **7.3. Strom- und Gasversorgung**

Die eon-Hanse versorgt das B-Plan-Gebiet als konzessionierter Anbieter mit Strom. Evtl. notwendig werdende zusätzliche Trafostationen werden von der eon-Hanse festgelegt. Die Flächen für deren Errichtung sind der eon-Hanse kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Die eon-Hanse versorgt das B-Plan-Gebiet außerdem mit Fernwärme. Die geplanten Gebäude können über das bestehende System versorgt werden.

#### **7.4. Telekommunikation**

Im Plangebiet wurden zur fernmeldetechnischen Versorgung neue Fernmeldeanlagen einschließlich ISDN-Anschluß verlegt. Darüber können auch die neuen Gebäude fernmeldetechnisch versorgt werden.

#### **7.5. Entwässerung**

Es existiert ein Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser. Die Schmutzwasserleitung ist an das öffentliche Kanalnetz angebunden.

Das Oberflächenwasser der Stellplatzanlage sowie der übrigen versiegelten Flächen wird dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zwischen L 320 und AKN-Trasse zugeführt. Die Kapazität des vorhandenen Regenrückhaltebeckens reicht allerdings nicht aus, das anfallende Oberflächenwasser der zusätzlichen Erschließungs-/ Stellplatzanlagen aufzunehmen. Deshalb wird eine weitere Regenrückhalteanlage auf dem Dodenhofgelände gebaut, von wo das Oberflächenwasser dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt wird. Die genaue Lage, Dimensionierung und Bauweise wird im Rahmen der Erschließungs-/ Entwässerungsplanung festgelegt.

Das gesammelte Regenwasser von den Gebäudedächern wird bisher bereits in Geländemulden innerhalb des Waldschutz-Freihaltestreifens versickert. Auch das Regenwasser von den Dächern der geplanten Gebäude soll dort versickert werden. Damit wird erreicht, dass Stressbelastungen durch Einleitungen (auch indirekt) von Oberflächenentwässerungen in die Gewässer weitgehend vermieden werden. Dies unterstützt die Bemühungen des Gewässerpflegeverbands Ohlau, seine Gewässer (vor allem Ohlau, Krummenbek und Schirnau) in den nächsten Jahren weiter naturnah zu gestalten.

#### **7.6. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Verpackungsmaterialien werden vorzugsweise wiederverwendet oder dem Wertstoffkreislauf wieder zugeführt.

#### **7.7. Brandschutz**

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Kaltenkirchen gewährleistet. Die Bereitstellung des notwendigen Löschwassers erfolgt durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz im Rahmen des bestehenden Vertrages über die Kosten zum Bau und zur Unterhaltung der Hydranten vom 16.04.1996 entsprechend Arbeitsblatt DVGW - W 405 sowie zusätzlich durch das vorhandene unterirdische Wasserreservoirs von 1.200 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen.



Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr sind im Bebauungsplan als Umfahrt um den gesamten zukünftigen Gebäudekomplex berücksichtigt.

Bei der Realisierung des Objektes sind diese Flächen nach DIN 14090: 2003-05 zu planen, herzustellen, in stand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Auch während der Bauphase sind alle Hydranten und Schieber frei zugänglich zu halten.

Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Segeberg abzustimmen.

## **8 Immissionsschutz**

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz entsprechen denen der 1. bzw. rechtskräftigen 2. Änderung BP 33.

Zwischenzeitlich ist der Bau der Anschlussstelle Kaltenkirchen-Süd an die BAB 7 erfolgt, der eine Entlastung der L 320 zur Folge hatte. Diese Entlastung ist deutlich größer als der zu erwartende Neuverkehr aus der Dodenhof-Erweiterung.(vgl. Verkehrstechnische Stellungnahme Ing.-Ges. Masuch + Olbrisch 11/03).

Entsprechend verhält sich die Veränderung der Immissionssituation.

Danach ist Büronutzung durch passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend zu schützen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Anforderungen bezüglich der Lärmeinwirkungen von der Autobahn A7 und der Landesstraße L 320 auf der Grundlage der Richtlinien für Schallschutz an Straßen 1990 (RLS-90) und der DIN 4109 zu ermitteln. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind in den Bauschein aufzunehmen.

## **9 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise**

### **9.1. Anbauverbote**

Gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStG) dürfen innerhalb eines 40 m –Streifens entlang der BAB 7 keine baulichen Anlagen errichtet werden. Diese Anbauverbotszone am westlichen Rand des Plangebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Gemäß § 29 Landeswaldgesetz (LWG) dürfen innerhalb eines 30 m –Streifens von Waldflächen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Diese Waldabstandfläche im Süden des Plangebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

### **9.2. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt nach heutiger Erkenntnis im zukünftigen Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Kaltenkirchen. Negative Einflüsse auf das Schutzgut Trinkwasser sind zu verhindern.

### 9.3. Eisenbahnbetrieb AKN

Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgereusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

Die Anliegergrundstücke an das Bahngelände sind durch ordnungsgemäße wirksame Einfriedigungen gegenüber dem Bahngrundstück abzugrenzen, um das unbefugte Betreten und Befahren der AKN-Flächen zu verhindern. Diese Einfriedigungen dürfen keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen haben.

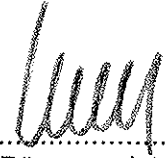
Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden. Bei den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherung bestimmte Pflanzabstände für Sträucher und Bäume einzuhalten. An dem nach dem Wasserrecht vorgesehenen förmlichen Verfahren zur Festlegung von Einzelheiten der Begrünung bitten wir, die AKN deshalb zu beteiligen.

### 10 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zwischen der Stadt Kaltenkirchen und dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart werden.

Stadt Kaltenkirchen, den 27.01.2005



  
Der Bürgermeister

### 3. Änderung/ Ergänzung B-Plan Nr. 33 „Auf dem Berge“, Stadt Kaltenkirchen

#### Herleitung Stellplatzbedarf

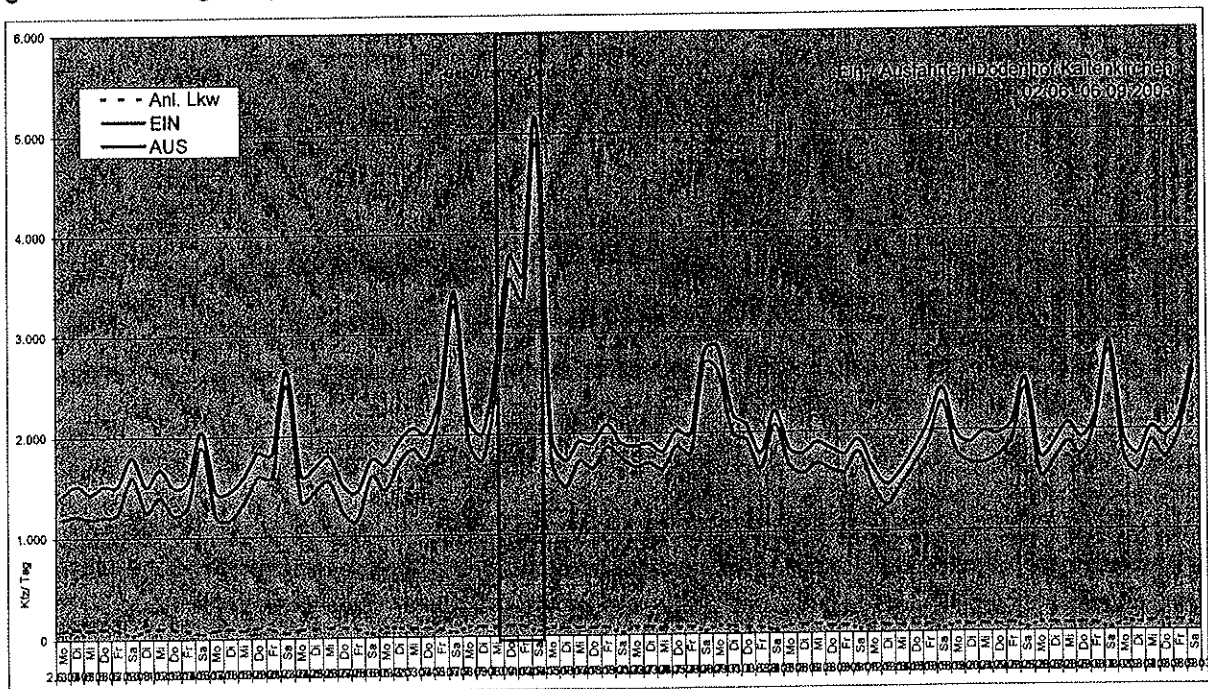
nachzuweisende Stellplatzanzahl:

- bei exakt richtlinienkonformem Ansatz: 2.425 Stellplätze
- bei realem Aufkommen entsprechendem Ansatz: 1.188 Stellplätze
- bei bisherigem Ansatz der 1. Baugenehmigung: 1.859 Stellplätze  
(jeweils ohne Abzug von Synergieeffekten)
- gewählter Ansatz:

VK [m <sup>2</sup> ]			Ansatz	Stellplätze für Kunden	
Bestand	Möbelmarkt	34.000	1 je 40 m <sup>2</sup> VK	850	765
	Randsortiment	6.000	1 je 20 m <sup>2</sup> VK	300	270
Planung	Mode/ Sport/ Spiel	8.900	1 je 20 m <sup>2</sup> VK	445	401
gesamt		48.900		1.595	1.436
Bestand	Zelt	1.500	1 je 40 m <sup>2</sup> VK	38	34
gesamt		50.400		1.633	1.469

tatsächlicher Bedarf:

ermittelt aus Zählungen der Ein-/ Ausfahrten vom 02.06. bis 06.09.2003 (s.a. unter abgebildete Ganglinie):



gesamt: maximal gleitende Spitzenstunde MGS über 2 Stunden

Einfahrt: 1.446 Kfz/ h

Ausfahrt: 1.345 Kfz/ h

maximal gleitende Spitzenstunde MGS über 3 Stunden

Einfahrt: 2.100 Kfz/ h

Ausfahrt: 1.970 Kfz/ h

bereinigt um 10.-12.07.2003 (Do-Sa, „Geburtstag“ Dodenhof), :

maximal gleitende Spitzenstunde MGS über 2 Stunden

Einfahrt: 996 Kfz/ h

Ausfahrt: 950 Kfz/ h

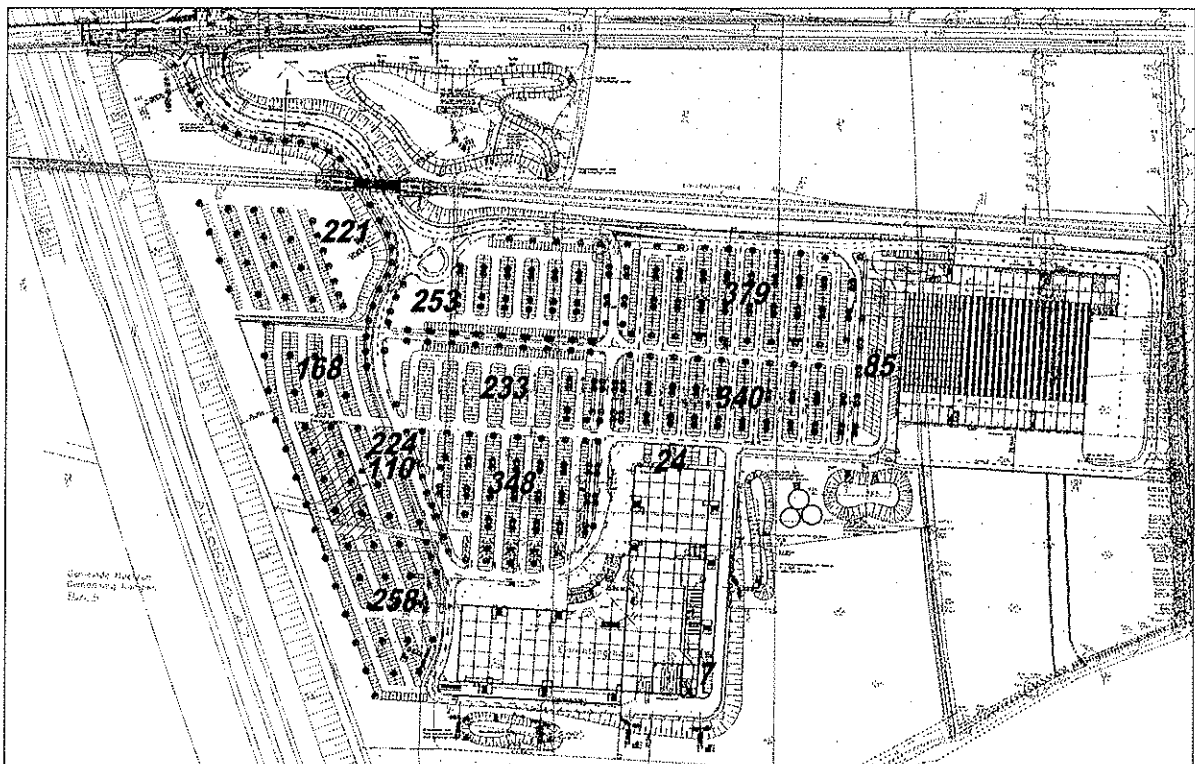
maximal gleitende Spitzenstunde MGS über 3 Stunden

Einfahrt: 1.474 Kfz/ h

Ausfahrt: 1.361 Kfz/ h

jeweils zzgl. Mitarbeiterstellplätze.

planerisches Angebot (s.a. Übersicht):



**MASUCH + OLBRISCH**

Beratende Ingenieure VBI  
Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH

www.moingenieure.de  
mo@moingenieure.de  
Tel.: 040-713 004-0

Seite 2

Die Stellplatzbilanz stellt sich wie folgt dar:

<b>Bestand:</b>		<b>Planung:</b>	
P1	348	P1	348
P2	233	P2	233
P3	340	P3	340
P4	379	P4	379
P5	85	P5	85
P6	650	P6	650
vor Kopf	24	vor Kopf	24
Anl.	7	Anl.	7
Zelt	-110	Zelt	-110
	<u>1.956</u>	Anbau	-258
			<u>1.698</u>
		P7	253
		P8	221
			<u>2.172</u>

Ohne Berücksichtigung des Neubaus von P 7 und P 8, mit Einbeziehung der durch das Zelt verlorengehenden Stellplätze stehen künftig insgesamt 1.698 Stellplätze zur Verfügung. Mit Realisierung von P 7 und P 8 können 2.172 Stellplätze angeboten werden.

### Resümee:

Nach Ansatz der 1. Baugenehmigung erforderlich:	1.859 Stellplätze
Vorhandene Nachfrage (maximal)	1.450 - 2.100 Stellplätze
Vorhandene Nachfrage (bereinigt)	1.000 - 1.475 Stellplätze

### **Planung gesamt: 2.172 Stellplätze**

Damit stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung, um auch an Spizentagen ausreichend Kundenstellplätze zur Verfügung stellen zu können, wenn die Mitarbeiter an solchen Tagen im Logistikbereich untergebracht werden.



## Verkehrsprognose Fachmarktansiedlung

Die künftig zu erwartende Verkehrserzeugung kann auf der Basis der geplanten Verkaufsfläche (VK) ermittelt werden. Auf der Basis von Ansätzen zum Kundenaufkommen pro m<sup>2</sup> VK, Pkw-Anteil und Besetzungsgrad (s.a. Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung, Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Heft 42, 2000) wird das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen der geplanten Marktflächen berechnet. Aufgrund der Lage des Plangebietes wird ein Pkw-Nutzungsanteil von 95 % bei einem mittleren Besetzungsgrad von 1,5 Personen/ Pkw verwendet. Die Wechselwirkung mit dem vorhandenen Möbelhaus wird mit einem Doppelkundenansatz von 40 % berücksichtigt. Die Berechnung ist in der folgenden Übersicht veranschaulicht.

VK [m <sup>2</sup> ] Abschätzung der Verkehrserzeugung	Kunden/ m <sup>2</sup> VK Bandbreite	Kunden/ -verkehr		Beschäftigte/ -verkehr		gesamt		
		Ansatz:	Kunden/ Tag	Beschäftigte/ ... m <sup>2</sup> VK	Beschäftigte/ Tag	Zufluss	Abfluss	
FM Bekleidung	5.900	0,15-0,25	0,20	1.180	70	84		
FM Sport	2.200	0,20-0,30	0,25	550	60	37		
FM Spielzeug	800	0,40-0,55	0,40	320	55	15		
gesamt	8.900			2.050	135	136	2.202	
Durchschnittlicher Wochenstag	"Doppelkunden"		40%	-				
	MIV-Anteil		95%	90%				
	Pkw-Besetzungsgrad		1,5	1,1				
	Verkehrsaufkommen/ Tag			1.79	1.1			
	Spitzenstundenanteil			Zufluss	Abfluss	Zufluss	Abfluss	
			14%	16%	3%	3%		
Kfz/ Spitzenstunde			109	125	3	3	116 131	

\* Gesamtverkehr beinhaltet auch Lieferverkehre (in den Spitzenstunden 10%)

VK/ NF [m <sup>2</sup> ]	Lieferverkehr			
	Bandbreite	Ansatz:	Lkw-Fahrten/ Tag	
			Lkw-Fahrten/ 100 m <sup>2</sup> VK	Lkw-Fahrten/ Tag
FM Bekleidung	5.900	0,35-0,45	0,4	24
FM Sport	2.200	0,35-0,45	0,4	9
FM Spielzeug	800	0,15-0,2	0,2	1
gesamt	8.900			34 Lkw/ Tag (Querschnitt)

< 2,8 t zulässiges Gesamtgewicht	50%	40 Lkw/ Tag (Querschnitt)
2,8 - 7,5 t zulässiges Gesamtgewicht	25%	20 Lkw/ Tag (Querschnitt)
> 7,5 t zulässiges Gesamtgewicht	25%	20 Lkw/ Tag (Querschnitt)
davon > 12-16 t zulässiges Gesamtgewicht	10%	8 Lkw/ Tag (Querschnitt)

Unter Einbeziehung von Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehren ergibt sich für die geplanten Fachmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von 8.900 m<sup>2</sup> eine Verkehrserzeugung von rd. 1.800 Kfz-Fahrten pro Tag im Querschnitt (907 Kfz/ Tag und Richtung). In den Hauptverkehrszeiten ist insgesamt zusätzlich mit rd. 250 Kfz-Fahrten/ Stunde zu rechnen (116 Kfz/ h im Zu-, 131 Kfz/ h im Abfluss).

## Leistungsfähigkeit der Anbindung an die Bundesstraße L 320

Durch den Bau der Anschlussstelle Kaltenkirchen Süd wurde der unmittelbare Anschlussbereich des Möbelhauses Dodenhof an die L 320 im Bereich der AS Kaltenkirchen spürbar entlastet (s.a. folgende Ganglinien).

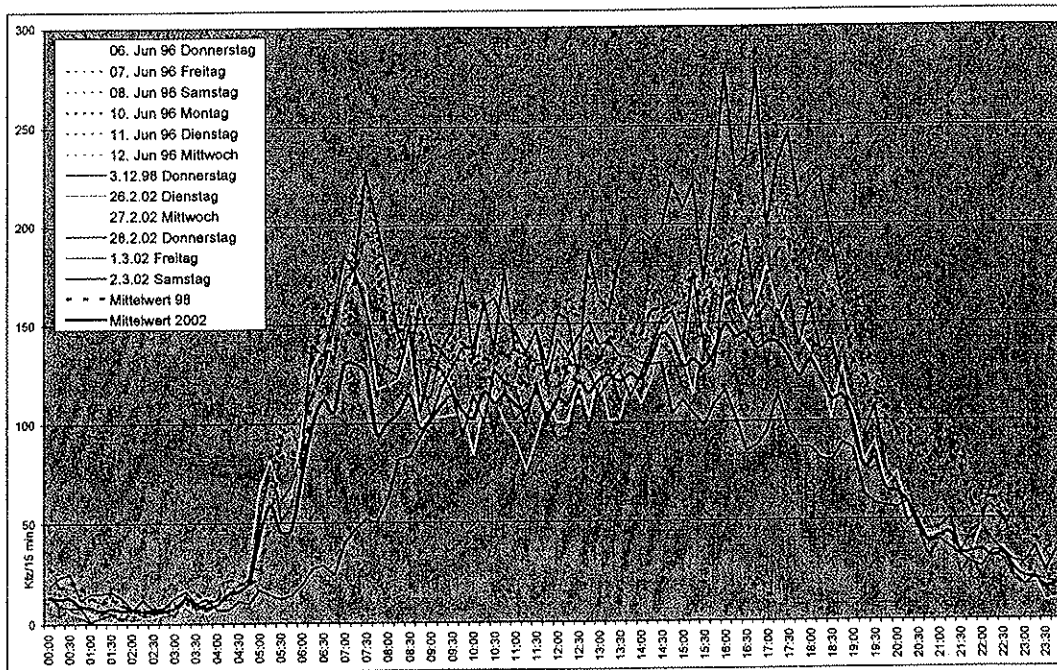


Abb. 1: Tagesganglinien L 320 in Richtung Kaltenkirchen

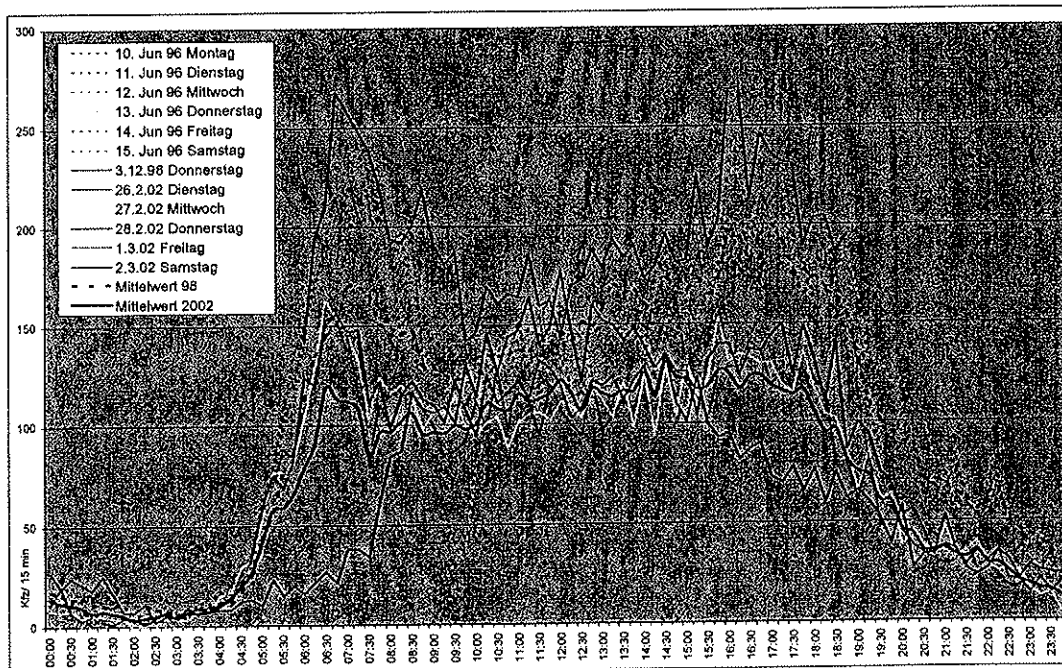


Abb. 2: Tagesganglinien L 320 in Richtung BAB 7



**MASUCH + OLBRISCH**

Beratende Ingenieure VBI  
Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH

www.moingenieure.de  
mo@moingenieure.de  
Tel.: 040-713 004-0

Seite 5

Die vorliegenden Zählraten belegen eine mittlere Entlastung der L 320 seit 1996 um rd. 4.000 Kfz/ Tag im Querschnitt. Für die Hauptverkehrszeiten ergibt sich eine Entlastung von rd. 400 Kfz/ h.

[Kfz/ Tag]		Rtg. A7	Rtg. Stadt	Querschnitt
10.06.96	Mo	10.337	10.411	20.748
11.06.96	Di	10.348	10.106	20.454
12.06.96	Mi	10.493	6.944	17.437
13.06.96	Do	7.433	9.761	17.194
14.06.96	Fr	11.369	9.747	21.116
15.06.96	Sa	7.918	10.110	18.028
04.03.02	Mo	7.502	8.070	15.572
26.02.02	Di	7.037	7.822	14.859
27.02.02	Mi	7.213	7.849	15.062
28.02.02	Do	7.729	8.435	16.164
01.03.02	Fr	8.026	8.583	16.609
02.03.02	Sa	6.292	6.566	12.858

Die Entlastung des Anbindungsbereiches durch den Bau der AS Kaltenkirchen Süd ist deutlich größer als der zu erwartende Neuverkehr aus der Realisierung der Fachmärkte im Bereich Dodenhof. An den signalisierten Knotenpunkten der L 320/ AS Kaltenkirchen sind daher durch den B-Plan 33.3 keine Überlastungen zu erwarten.

Oststeinbek, 17. November 2003

ppa. 



**MASUCH + OLBRISCH**

Beratende Ingenieure VBI  
Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH

www.moingenieure.de  
mo@moingenieure.de  
Tel.: 040-713 004-0

Seite 6