

STADT KALTENKIRCHEN

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES für den Bereich „Auf dem Berge“

Erläuterungsbericht
22. Juni 2004

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2	Planungskonzeption, Planungserfordernis	2
3	Randbedingungen	2
4	Planinhalte	4
4.1.	Vorbemerkungen	4
4.2.	Einhaltung landesplanerischer Ziele	5
4.3.	Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	9
4.4.	Auswirkungen des Vorhabens	11
5	Natur und Umwelt	16
5.1.	Grünordnung	16
5.2.	Umweltverträglichkeit	16
6	Verkehr / Ver- und Entsorgung	17
6.1.	Verkehr	17
6.2.	Ver- und Entsorgung / Brandschutz	18
7	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	18
7.1.	Wasserschutzgebiet	18
7.2.	Eisenbahnbetrieb AKN	18

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

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flächen des Bebauungsplans Nr. 33, 2. Änderung (Dodenhof). Dieses Grundstück ist im bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen als Sondergebiet „Möbel- und Einrichtungshaus“ dargestellt.

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 m² Verkaufsfläche und 1.200 Stellplätzen.

Zur Steigerung der Attraktivität des Einkaufsstandortes Kaltenkirchen und Verhinderung von Kaufkraftabfluss aus der Stadt soll das Warenangebot auf dem Grundstück 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 m² 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 erfüllen (§ 18 LEGG; Ziffer 6.1.4 (2) LROP).

Für dieses Vorhaben ist die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die für diesen Bereich ein sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO) vorsieht.

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

3 Randbedingungen

Raumordnung

Für die Änderung des Flächennutzungsplans wird als Planungsvorgabe von den genehmigten Planinhalten für dieses Grundstück 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 LPIG) wird nicht durchgeführt. Es ist ein landesplanerisches Anzeige- und Abstimmungsverfahren nach § 16 LPIG durchgeführt worden. Diesem lag zunächst eine Erweiterung des Dodenhof-Standortes in Kaltenkirchen um insgesamt 25.000 m² Verkaufsfläche (12.000 m² Bekleidung/Textilien, Schu-

he/Lederwaren, 8.000 m² Spielwaren und Sport, 5.000 m² 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 m² 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 m² und 21.500 m² 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 m² zu ermöglichen, davon 5.900 m² für Bekleidung, 2.200 m² für Sportartikel und 800 m² 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 m² 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 Bebauungsplan Nr. 33, 3. Änderung verankert werden.

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. Die 6. Änderung des FNP setzt diese raumordnerische Zielsetzung um.

4 Planinhalte

4.1. Vorbemerkungen

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 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 innenstadtbedeutender Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen mög-

lich 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, Lebensmittel-discounter und Supermärkte zulässig.

Derzeit entstehen am Grünen Markt neue Ladenflächen mit ca. 1.100 m² 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.

4.2. 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 Schlüssel-sortimente 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 Versor-

gungszentren 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 m² 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 m² 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 Beeinträchtungsverbot als Ziel der Raumordnung wird bei einer Erweiterung um insgesamt 8.900 qm Verkaufsfläche für die o.a. Sortimente nicht verletzt.“

4.3. Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

Die Darstellungen der 6. FNP-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 und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33, 3. Änderung konkretisiert.

Im Hinblick auf die Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels auf die Innenstadt Kaltenkirchens sowie andere bestehende Einzelhandelsstandorte im Einzugsgebiet werden Sortimente und der Umfang der Verkaufsfläche begrenzt.

Verkaufsfläche ist die dem Verkauf dienende Fläche und die von Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umfasst auch Gänge, Standflächen für Einrichtungsge-

genstände, Kassenzonen, Ausstellungs- und Lagerflächen sowie Freiflächen soweit sie dem Kunden zugänglich sind.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit insgesamt maximal 48.900 m² Verkaufsfläche sind folgende Warengruppen zulässig:

Möbel und Einrichtung

Das bestehende Angebot Möbel- und Einrichtung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 40.000 m².

Das Hauptsortiment, das auf Möbel aller Art sowie Teppiche, Teppichböden und harte Fußböden beschränkt ist, darf maximal 34.000 m² Verkaufsfläche einnehmen. Alle anderen Warengruppen gehören zum Randsortiment, das höchstens 6.000 m² 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 m² 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 m².

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 Parfümerie-Artikel bzw. Uhren / Schmuck maximal 250 m² Verkaufsfläche einnehmen, damit nicht eines die nach der 7 %-Regel mögliche Verkaufsfläche von 413 m² einnimmt.

Das Randsortiment ist vollständig auf die für das Hauptsortiment Bekleidung zulässige Verkaufsfläche von 5.900 m² 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.

Sportartikel

Sportartikel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.200 m². Hier ist ein vollwertiges Sportsortiment zulässig. Innerhalb des Warensortiments Sportartikel darf der Anteil an Sportbekleidung 65 % der vorhandenen Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Spielwaren

Spielwaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m².

Gastronomie

Als weitere Nutzung sind gastronomische Einrichtungen auf einer Fläche von max. 3.000 m² (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 m² 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.

4.4. Auswirkungen des Vorhabens

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 m² 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 m² 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 Doderhof-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 m² 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 Bargtheide mit ca. 1,5 Mio. Menschen) gehabt.

Nach Entfall der Zone IV für die Erweiterung um 8.900 m² 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 sowie 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 m² Verkaufsfläche/10.000 m² Bruttogeschosßfläche 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 m² Verkaufsfläche (Haus 1: 524 m²; Haus 2: 598 m²) 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 Festlegungen 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 Einzelhandelssituation 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 Beeinträchtigungsverbot 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 Kaufkraft-

zuflüsse 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. Dieses Ergebnis wird auch durch das von der Stadt Norderstedt vorgelegte Gutachten von Junker und Kruse vom Mai 2003 gestützt.

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 Spiel-

waren / 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 Natur und Umwelt

5.1. Grünordnung

Die geplante Ausweitung der baulichen Ausnutzung bewegt sich ausschließlich innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 33, 2. Änderung. Insofern werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, sondern nur solche, die gegenüber dem ursprünglichen Bestand bereits verändert waren.

Ausgehend von diesem derzeitigen tatsächlichen Bestand ist im Rahmen der Bebauungsplanung der durch das geplante Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet worden.

Die Eingriffe können gemäß Runderlass mit den vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Gebietes nicht ausgeglichen werden; es verbleibt ein Kompensationsbedarf von insgesamt 26.262 m².

Die planexternen Kompensationsmaßnahmen sollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg auf stadteigenen Flächen durchgeführt werden.

Die Stadt Kaltenkirchen wird darüber bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 33, 3. Änderung mit dem Vorhabenträger eine entsprechende vertragliche Vereinbarung treffen.

5.2. Umweltverträglichkeit

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 m² 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanes 33, 3. Änd. wurden die Auswirkungen der Änderung bzw. Erweiterung untersucht und im Umweltbericht nach § 2 a) BauGB als Bestandteil der Planbegründung zum Bebauungsplan Nr. 33, 3. Änderung dargelegt.

Danach bringt die geplante Erweiterung überwiegend keine bis geringe negative Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter mit sich. Die wenigen erheblichen Auswirkungen können mit der Durchführung der 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.

6 Verkehr / Ver- und Entsorgung

6.1. 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 Dödenhofgrundstück keine Überlastungen zu erwarten.

- **Stellplatzbedarf**

Für die geplante Erweiterung wären gemäß des gewählten Herleitungsansatzes (1 Stellplatz pro 20 m² 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 Stell-

platzbedarfs 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.

6.2. Ver- und Entsorgung / Brandschutz

Das Grundstück ist ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Die Anlagen werden ggfls. erweitert.

Der Gewässerpflegeverband Ohlau ist bemüht, seine Gewässer (vor allem Ohlau, Krummenbek und Schirnau) in den folgenden Jahren weiter naturnah zu gestalten. In diesem Zusammenhang sollten Stressbelastungen durch Einleitungen (auch indirekt) von Oberflächenentwässerungen nach Möglichkeit vermieden werden. Örtlichen Versickerungen ist Vorrang zu geben.

Der Brandschutz wird auch für die erweiterte bauliche Anlage gewährleistet.

7 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

7.1. Wasserschutzgebiet

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

7.2. 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.

Stadt Kaltenkirchen, den

.....
Der Bürgermeister