

15. Mai 2003

Stadt Bad Bramstedt
Bad Oldesloe
Stadt Bad Segeberg
Stadt Elmshorn
Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Stadt Itzehoe
Stadt Neumünster
Stadt Norderstedt
Stadt Quickborn
Stadt Wahlstedt

Innenministerium
des Landes Schleswig-Holstein
- Abteilung 9 -
Düsternbrooker Weg 104

24105 Kiel

6. Änderung des Flächennutzungsplanes und 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen betreffend die geplante Erweiterung des Möbelhauses der Firma Dodenhof GmbH & Co. KG und Ergänzung um zusätzliche Sortimente / Angebotsbereiche; raumplanerisches Abstimmungsverfahren zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen
Schreiben der Landesplanungsbehörde vom 11. und 20. Dezember 2002, VIII 54-603.111

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o.g. Verfahrens übersenden wir anliegend ein Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH - GMA –

Anlage 1

und nehmen zur Planung - einschließlich zu dem uns übersandten Gutachten (GfK Prisma) - nachfolgend wie folgt Stellung:

Die Bestrebungen der Firma Dodenhof zur Etablierung großflächiger Fachmärkte (Textil/Leder, Technik/Medien; Sport/Spiel) mit insgesamt rd. 25.000 qm Verkaufsflächen neben dem vorhandenen Möbelhaus „Weltstadt des Wohnens“ mit bereits über 40.000 qm Verkaufsfläche müssen aus hiesiger Sicht unter Gesichtspunkten der Raumordnung und Landesplanung zum Scheitern verurteilt sein. Den Bemühungen der Stadt Kaltenkirchen, ein

derartigen Vorhabens durch F- und B-Planänderung zu ermöglichen, ist durch die Feststellung Einhalt zu gebieten, dass das Vorhaben mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung **nicht vereinbar** ist. Entsprechendes gilt gleichermaßen auch für ein mehr oder weniger geringfügig, etwa in Anlehnung an die Berechnungen des Gutachtens „GfK Prisma“ um rund 5.000 qm auf rd. 20.000 qm Verkaufsfläche reduziertes „Erweiterungsvorhaben“ zur Etablierung entsprechender großflächiger Fachmärkte.

I.

Entwicklung des „Dodenhof-Standorts“ in Kaltenkirchen

1. Landesplanerische Überprüfung 1996

Mit der vorhandenen „Weltstadt des Wohnens“ der Firma Dodenhof mit über 40.000 qm Verkaufsfläche ist bereits eine raumordnungsrechtlich/landesplanerisch bedenkliche Grenze erreicht und überschritten: Im Zusammenhang mit der Ansiedlung jener Firma im Jahre 1996 wurde durch die damals zuständige Landesplanungsbehörde (Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein-Staatskanzlei- Abteilung Landesplanung) durch Erlass vom 20.11.1996 (StK 311- 603.111) als Ergebnis des damaligen raumordnerischen Abstimmungs- und Beteiligungsverfahrens u.a. festgestellt:

- „I. Die Errichtung eines Gebäudes für das Möbelhaus mit 50.000 qm Geschoßfläche, davon **40 000 qm Verkaufsfläche** im Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Kaltenkirchen ist mit den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung **nicht vereinbar**.
- II. Mit den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung **vereinbar** ist die Errichtung eines Geschäftsgebäudes mit 39 500 qm Geschoßfläche bei gleichzeitiger Festlegung der **Verkaufsfläche insgesamt auf 29 500 qm**. Ergänzend ist eine Begrenzung der Randsortimente (dazu zählen alle Sortimente außer Möbel – also auch Heimtextilien, Lampen, Teppiche, Matratzen u.a.) auf max. 5 500 qm Verkaufsfläche (18,5 % der Gesamtverkaufsfläche) vorzunehmen; ...“.

Insbesondere sei hervorgehoben, dass die Landesplanungsbehörde dazu folgendes ausführte:

„Nach der Projektstudie sind rund 65.400 m² Geschoßfläche, davon 40.000 m² Verkaufsfläche geplant. Auf rund 30.000 m² ist der „klassische“ Möbelverkauf vorgesehen; für Matratzen und Zubehör, Teppiche, Bodenbelege, Lampen und Leuchten, Heimtextilien, Haus-, Bett- und Tischwäsche – diese rechnet der Investor zum Kernsortiment – sind rund 6.900 m², für Randsortimente (Boutique, Bilder, Rahmen) weitere 3.000 m² und für zentrenrelevante Sortimente rund 2.50 m² vorgesehen. Die vorliegenden Stellungnahmen gehen nahezu einhellig davon aus, daß auch die vom Investor dem Kernsortiment zugerechneten Sortimente zum Randsortiment zählen. Diese Einschätzung wird von der Landesplanung geteilt. Damit beläuft sich der Anteil der in seinen Auswirkungen auf räumliche Strukturen sehr bedeutsamen Sortimente auf ca. 25 % der Verkaufsfläche Bei dem hohen Anteil der Randsortimente ist nach Auffassung einiger Beteiligter auch durchaus eine noch

höhere Raumleistung vorstellbar; damit könnten die Abschöpfungseffekte in anderen zentralen Standorten noch höher ausfallen“.

Vor diesem Hintergrund wurden die Randsortimente auf maximal 5.500 m² Verkaufsfläche (seinerzeit 18,5 % der Gesamtverkaufsfläche) beschränkt. Die Landesplanungsbehörde führte hierzu aus, dass das angezeigte Vorhaben eine deutliche Reduzierung der Vorhabengröße erfordere, um das Vorhaben unter den Gesichtspunkten der Raumordnung in die räumliche Struktur einzupassen. Wesentliche Ansätze hierbei seien neben einer Verringerung der Verkaufsfläche und einer Begrenzung des Anteils der Randsortimente, einschließlich einer Definition, auch eine Festlegung der Größe des Geschäftsgebäudes insgesamt, da insbesondere auch von den Wirtschaftsverbänden in der Anhörung mit Nachdruck auf die mit einer Flächenüberdimensionierung des Gesamtgebäudes verbundenen Problemstellungen hingewiesen worden sei.

Weiter wurde in der seinerzeitigen Stellungnahme der Landesplanungsbehörde darauf hingewiesen, daß das Kernsortiment „Möbel“ im Grundsatz zwar nicht in dem Ausmaß Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen hat, wie dies beispielsweise ein Vollsortiment mit Gütern der Grundversorgung habe. Mit zunehmender Flächengröße und ausgeprägtem Randsortiment seien jedoch auch bei einem Möbelhaus strukturelle Auswirkungen anzunehmen. Je solitärer die Standortssituation eines großen Möbel-Einzelhandelsbetriebes sei – hier in einem sehr kleinen Mittelbereich –, um so größer wäre nämlich die individuelle Absatzbedeutung – und damit die Zentrenrelevanz – von Randsortimenten.

2. Landesplanerische Überprüfung 2001

Angesichts dieser differenzierten Beurteilungen ist sowohl materiell- wie verfahrensrechtlich nicht nachzuvollziehen, wie es angehen konnte, dass in der Zeit nach Abschluß des damaligen raumordnerischen Abstimmungs- und Beteiligungsverfahrens in Kaltenkirchen ein Bebauungsplan in Kraft treten konnte, der die jetzt für die „Weltstadt des Wohnens“ vorhandene Verkaufsfläche von über 40.000 qm – entgegen den im raumordnerischen Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren getroffenen Feststellungen! – ermöglichte, davon ca. 6.000 m² für Randsortimente.

Die Zustimmung des Landesplanung zu einer Erweiterung der Verkaufsflächen für Möbel von 29.500 m² auf rd. 40.000 m² steht im Widerspruch zu der im Rahmen des landesplanerischen Überprüfung 1996 getroffenen Einschätzung, dass strukturelle Auswirkungen auch bei einem Möbelhaus mit zunehmender Flächengröße und ausgestrecktem Randsortiment anzunehmen sind und dass vor diesem Hintergrund einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf 29.500 m² (einschließlich der Randsortimente) landesplanerisch gefordert wurde.

In Widerspruch zur landesplanerischen Überprüfung 1996 steht weiter, dass trotz der mit der Ausweitung der Verkaufsfläche für das Kernsortiment „Möbel“ verbundenen verschärften nachteiligen strukturellen Auswirkungen zugelassen wurde, dass das Randsortiment nochmals um ca. 10 % vergrößert werden durfte.

Unter verfahrensrechtlichem Blickwinkel ist festzuhalten, dass eine Beteiligung der durch auch diese Erweiterung nachteilig betroffenen Gemeinden nicht erfolgt ist. Nach dem Ergebnis der landesplanerischen Überprüfung 1996 durften die seinerzeit beteiligten Gemeinden damit rechnen, dass eine nochmalige Erweiterung durch die Landesplanung nicht zugelassen würde. Erst Recht mussten sie darauf vertrauen, bei einer Erweiterung im Rahmen

der landesplanerischen Überprüfung beteiligt zu werden. Dass dies nicht geschehen ist, erscheint schon äußerst „bemerkenswert“. Als seinerzeit im raumordnerischen Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren beteiligte Gemeinde muß man sich fragen, wozu entsprechende Verfahren durchgeführt werden, wenn - entgegen den geprüften und im Lande auch verbreiteten Ergebnissen - dann gleichsam anschließend „sang- und klanglos“ doch alles ganz anders läuft.

In materieller Hinsicht wäre auch unerklärlich, womit sich in der Vergangenheit irgendwie ein „Schwenk“ von 29.500 auf 40.000 qm Verkaufsfläche hätte begründen lassen.

Wenn bei Ansiedlung des Unternehmens in 1996/1997 40.000 qm Verkaufsfläche „zuviel“ waren, gibt es aus hiesiger Sicht keinen Grund, weshalb praktisch kurz darauf das Gegenteil hätte angenommen werden können.

Der Gesichtspunkt, dass Kaltenkirchen - offenbar wegen der Ansiedlung von Dodenhof (?) - von einem „Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums“ alsbald durch Verordnung zum zentralörtlichen System vom 16.12.97 förmlich zu einem (regulären) Mittelzentrum „avancierte“, vermag keinesfalls einen dafür nachvollziehbaren Grund abzugeben: Wenn bei der Ansiedlung 40.000 qm „zuviel“ waren und das Ansiedlungsvorhaben auf 29.500 qm „gestutzt“ wurde, sind 40.000 qm auch zuviel geblieben, nachdem erst einmal 29.500 qm errichtet wurden! Zudem lag die raumordnungsrechtliche/ landesplanerische Rechtfertigung für Verkaufsflächen von **29.500 qm** überhaupt darin, dass letztlich die Stadt Kaltenkirchen bereits wie ein (echtes/ vollwertiges) Mittelzentrum betrachtet und behandelt wurde. So wurde denn im genannten Erlaß zum Ergebnis (40.000 qm: nein, maximal aber 29.500 qm) ausgeführt:

„Es“(das Ergebnis) „trägt damit aber insgesamt sowohl den besonderen strukturellen Anforderungen des Vorhabens... als auch den Gegebenheiten der Standortgemeinde Kaltenkirchen (auf der Grundlage der nach § 18 LEGG vorgeschriebenen Kriterien wäre eine Einstufung Kaltenkirchens zum vollwertigen Mittelzentrum vorstellbar) Rechnung.“

Wäre es anders gesehen worden, hätte schließlich für die 29.500 qm große Verkaufsfläche wohl auch kaum „Grünes Licht“ seitens der Landesplanung gegeben werden können.

Das vorhandene Möbelhaus Dodenhof in Kaltenkirchen (rd 40.000 qm VKF) „schlägt“ alles, was in Schleswig-Holstein sonst an Möbelhäusern vorhanden ist um „Längen“; dies betrifft nicht nur das kürzlich in Kiel entstandene Möbelhaus von Ikea (rd. 17.000 qm, davon 11.300 qm für Möbel; Rest: Randsortimente, Gastronomie, Service), sondern auch „Möbel Kraft“ in Bad Segeberg (rd. 33.000 qm VKF).

Vergegenwärtigt man sich all dies, so sollte man denken, dass mit dem gleichwohl vorhandenen derzeitigen Bestand von ca. 40.000 qm Verkaufsfläche des Möbelhauses Dodenhof nun wirklich das „Ende der Fahnenstange“ längst erreicht ist.

Eine Verkaufsfläche von 40.000 qm liegt bei etwa 135 % dessen, was bei Etablierung des Möbelhauses als mit der Raumordnung und Landesplanung noch verträgliche Obergrenze betrachtet wurde. Die kritische Grenze ist bereits jetzt um so mehr überschritten, als dort die sog. Neben- und Randsortimente unter Zugrundelegung der mitgeteilten Zahlen nunmehr **mindestens** bereits 6.000 qm ausmachen; nach aller Erfahrung werden normalerweise die für Rand- und Nebensortimente zugelassenen Flächen nicht nur voll ausgeschöpft, sondern pflegen die tatsächlichen Verkaufsflächen für Rand- und Nebensortimenten bei entsprech-

enden Sortimentsbeschränkungen weit über den dafür „zugelassenen“ Verkaufsflächengrößen liegen. Das wird auch bei Dodenhof nicht anders sein!

3. „Salamistrategie“ der „Dodenhof-Erweiterung“

Mit der jetzt geplanten „Erweiterung“ in Form von drei großflächigen Fachmärkten neben dem bisher schon realisierten Möbelhaus verfolgt die Firma Dodenhof ihr anfängliches Ziel weiter, ein Großkaufhaus bzw. ein (riesiges) Einkaufszentrum zu errichten.

Hierzu suchte sie - wie sich auch im zitierten Erlaß vom 20.11.1996 (StK 311- 603.111) widerspiegelt - ein Gelände „für ein Einkaufszentrum mit rd. 80 000 bis 100 000 qm Verkaufsfläche“, - vergl. S. 3 des genannten Erlasses.

Als ersten Schritt in diese Richtung plante sie das Möbelhaus, bei dem für 40.000 qm Verkaufsfläche zunächst (bereits) ein Gebäude mit 65.000 qm Geschoßfläche vorgesehen gewesen war (vergl. S. 3 unten/S. 4 oben des Erlasses vom 20.11.96).

Nachdem sie im raumordnerischen Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren aus naheliegenden Gründen die Planung (zunächst) auf einen Gebäudekomplex mit einer Geschoßfläche von 50.000 qm beschränkte, erhielt sie - wie eingangs bereits dargestellt - „Grünes Licht“ für die Errichtung eines Gebäudes mit 39.500 Geschoßfläche und einer Verkaufsfläche von 29.500 qm. Im Verfahren hatte die Stadt Kaltenkirchen u.a. ausgeführt:

„Die Firma Dodenhof hat darauf hingewiesen, daß bei einer Niederlassung in Kaltenkirchen weder eine Entwicklung zu Fachmärkten noch zu Einzelhandelsläden mit Innenstadt- relevanter Ware beabsichtigt ist“.

(Schreiben der Stadt Kaltenkirchen an die Staatskanzlei als damals zuständiger Stelle für Raumordnung und Landesplanung vom 20.11.95).

Derlei wurde aus Sicht der beteiligten Nachbargemeinden im damaligen Verfahren der Landesplanung schon seinerzeit weitgehend in Zweifel gezogen.

Nachdem es der Firma Dodenhof zwischenzeitlich gelungen ist, die Verkaufsfläche des Möbelhauses in einem **zweiten Schritt** auf die von Anfang an dafür angestrebte Marge von über 40.000 qm Verkaufsfläche durchzusetzen, folgt nunmehr (einmal aus Sicht der Firma Dodenhof gesehen:) ganz folgerichtig **der (zunächst) dritte Schritt**, wie er sich durch die ursprüngliche Einplanung einer Geschoßfläche von 65.000 qm an sich als Absicht der Tendenz nach schon abgezeichnet hatte.

Entstehen soll nunmehr ein sich aus dem bestehenden Möbelhaus und den drei jetzt in die Realisierungsplanung genommenen großflächigen Fachmärkten/großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zusammensetzendes Einkaufszentrum bzw. ein riesiges Kaufhaus.

Nach der Planung soll jetzt zu dem Möbelhaus neu hinzukommen:

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

Auf Seite 2 des Schreibens der Landesplanungsbehörde vom 20.12.02 ist als Bestand des vorhandenen Möbelhauses „Weltstadt des Wohnens“ eine Verkaufsfläche von rd. 40.000 qm angegeben und als Summe (einschließlich Möbelhaus) eine Gesamt- Verkaufsfläche von rd. 65.000 qm ausgeworfen. Sodann heißt es im vorgenannten Schreiben:

„Hinsichtlich der Stellplatzkapazitäten ist geplant, die durch die Erweiterungsflächen wegfallenden rd. 800 Stellplätze nördlich und südlich des Bahndammes neu zu errichten, so dass auch weiterhin rd. 2.000 ebenerdige Stellplätze zur Verfügung stehen werden“.

Dazu ist zu bemerken:

Die bisher vorhandenen Stellplätze wurden für das Möbelhaus angelegt. Ein etwaiges Hinzu- kommen von rd. 25.000 qm Verkaufsfläche löst einen eigenen beträchtlichen, zusätzlichen Stellplatzbedarf aus und nicht nur die Notwendigkeit, für die infolge der geplanten baulichen Inanspruchnahme bisher vorhandene und in Wegfall geratenden Stellplätze geeigneten Ersatz zu schaffen!

Bei **großflächigen** Einzelhandelsbetrieben/ Verbrauchermärkten bewegen sich die Richt- zahlen nach dem im Lande gültigen Stellplatzerlaß für die **mindestens** anzulegenden Stellplätze auf zwischen 1 Stellplatz je 10 qm und 1 Stellplatz je 20 qm Verkaufsnutzfläche (Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge: „1 je 10-20 m² Verkaufsnutzfläche“).

Dementprechend liegt allein der durch die jetzt geplante Nutzung / „Erweiterung“ ausgelöste Stellplatzbedarf in Größenordnung von zwischen **1.250 und 2.500** Stellplätzen,

	1 StPl. je 10 qm	1 StPl. je 20 qm	Mittelwert
bei 25.000 qm erforderlich:	2.500	1.250	1.875

wobei für die hier in Rede stehenden Nutzungen wohl eher ein Bedarf an der oberen als an der unteren Grenze anzusetzen sein dürfte, - etwa bei 2.000 bis 2.500.

Sofern derzeit für das vorhandene Möbelhaus mit ca. 40.000 qm Verkaufsfläche rund 2.000 Stellplätze vorhanden sein sollten, von denen rd. 800 in Wegfall gerieten, aber rund 800 dafür zum Ausgleich für die entfallenen Stellplätze neu geschaffen würden, also hernach „weiterhin rd. 2.000 Stellplätze zur Verfügung stehen“ würden, würden diese dem Umfang nach kaum - oder, wenn überhaupt, wohl gerade eben/knapp - reichen, den durch die hinzukommende Nutzungen erst ausgelösten **zusätzlichen Stellplatzbedarf** abzudecken, während der Größenordnung nach die bisher für das über 40.000 qm große Möbelhaus erforderlichen Stellplätze schlicht fehlen würden!

Anzumerken ist am Rande, dass die bisher derzeit vorhandene Stellplatzanzahl gerade aus- reicht, um in Spitzenzeiten den Zu- und Anfahrtsverkehr für das bisher vorhandene Möbel- haus abzudecken: Jedenfalls haben Bedienstete der Stadt Neumünster berichtet, dass sie wiederholt an einem Sonnabend den (bisher schon:) riesigen Parkplatz der Firma Dodenhof, die sie in ihrer Freizeit (privat) aufsuchten, bis nahezu bis auf den letzten Platz besetzt vorfanden, so dass sie entweder erheblich Mühe oder ziemliches „Glück“ hatten (weil gerade jemand einen Platz frei machte), noch eben einen Parkplatz zu finden!

Jenseits von Fragen der ausgesprochen „geschickten Lancierung“ und der bisher doch überaus erfolgreichen Vorgehensweise der Firma Dodenhof bei Verfolgung ihrer Ziele (bezüglich des bisherigen Erfolges kann dem unbefangenen Beobachter vor Staunen eigentlich praktisch nur

„ungläubig der Unterkiefer herunter klappen“), kann auch die „Salami-Taktik“ über die Dimensionen nicht hinweg täuschen. Auch wenn nunmehr gleichsam „nur noch“ weitere 25.000 qm Verkaufsflächen im Raume stehen, die gegenüber den „doch bereits vorhandenen beträchtlichen Verkaufsflächen von 40.000 qm“ sich fast schon als relativ bescheiden „verkaufen“ ließen - zumal dann, wenn man sie entweder an der Vorstellung mißt, letztlich ein Einkaufszentrum mit 80.000 bis 100.000 qm Verkaufsfläche errichten zu wollen, oder auch nur, soweit man entsprechend dem sich in den Unterlagen widerspiegelnden Sprachgebrauch die hinzukommenden Flächen von 25.000 qm Verkaufsfläche als „Erweiterung des bestehenden Möbelhauses“ hinstellen möchte -, bleibt die Ansiedlung von 25.000 qm Verkaufsflächen für Textilien/ Schuhe/ Lederwaren, Technik, Sport und Spiel gleichwohl - zumal in Verbindung mit dem vorhandenen Möbelhaus - riesig.

In Verbindung mit dem vorhandenen Möbelhaus würde in Kaltenkirchen jetzt ein „**Megazentralopolis**“ entstehen, das - gemessen an den Verhältnissen in Kaltenkirchen - diesseits zusätzlich nur noch als „**Gigantopolis**“ gekennzeichnet werden könnte. Zwar kommen diese Sprachschöpfungen in Raumordnung und Landesplanung nicht vor; doch bringen sie gleichwohl die Sache „auf den Punkt“, indem sie (Megazentralopolis:) die objektiv Größenordnung und Zentralbedeutung als Einkaufsmagnet für weite Bereiche Schleswig- Holsteins sowie (Gigantopolis:) die - bezogen auf Kaltenkirchen: - völlig überzogene Größenordnung zum Ausdruck bringen und überdies - in Anspielung auf „Monopoli“ - verdeutlichen, worum es wirtschaftlich geht, nämlich um das ganz große Geld durch radikalen Verdrängungswettbewerb.

Diese - wenn auch vielleicht verbal zunächst etwas „plakativ“ anmutende - Kennzeichnung ist, auch wenn man sie anders, aber wohl nicht so deutlich formulieren könnte, allen „Verharmlosungsversuchen“ aus hiesiger Sicht mit Nachdruck entgegen zu setzen.

Neben der „Sprachregelung“ (Erweiterung des Möbelhauses Dodenhof) und der im Gutachten von GfK Prisma vorgenommenen isolierten Betrachtungsweise (25 000 qm Verkaufsfläche) bildet die völlige Außerachtlassung der Stellplatzfrage ein signifikantes Beispiel für eine ziemliche Verharmlosung der Planung.

Diese setzt sich in grundlegenden Fragen fort und kulminiert schließlich bei den Folgewirkungen, angefangen von den in dem als „Wirkungsanalyse/ Verträglichkeitsstudie“ bezeichneten und im Gutachten unbeleuchteten Folgewirkungen bis hin zu den im Gutachten allein beleuchteten Fragen von Kaufkraftabzügen und „Umverteilungsprozessen“. (Zum Gutachten wird im Einzelnen noch unter Ziffer IV. Stellung genommen).

Auch wenn die Frage der Stellplatzanzahl in aller Regel ein Thema sein mag, das vorrangig mehr die „Niederungen des Bauordnungsrechtes“ und damit weniger die „Landesplanung“ als solche betrifft, vermittelt die Befassung damit doch einen gewissen Eindruck über die Größenordnung und Bedeutung der Planung, die nicht einfach „ausgeblendet“ oder unzutreffend dargestellt werden kann.

Einen ungefähren Eindruck vermittelt insoweit die als

Anlage 2

beigefügte Skizze, bei der die in etwa erforderlichen Stellplätze mit eingezeichnet wurden.

Dabei werden allerdings die Dimensionen der für die Baulichkeiten eingeplanten Verkaufsflächen bei Betrachtung einer solchen Grundrißskizze noch nicht deutlich; anders als man es

bei den sonst geläufigen Vorhaben „auf der grünen Wiese“ gewohnt ist, geht es vorliegend nicht um eine „ebenerdige“ (eingeschossige) Bebauung, sondern um eine solche, die mit **vier Geschossen** in die Höhe geht, so dass die Geschosßflächen etwa das **4-fache** der aus der Grundrißzeichnung ersichtlichen Grundflächen betragen!

Im übrigen wird nicht davon ausgegangen, dass die Absicht der Firma Dodenhof, in Schleswig-Holstein ein Zentrum mit 80.000 bis 100.000 qm Verkaufsfläche errichten zu wollen, etwa mit der damaligen Planung des Möbelhauses fallen gelassen wurde oder gar durch die jetzige Planung „vom Tisch“ ist; im Gegenteil dürfte die jetzige Planung nur einen weiteren Schritt in diese Richtung darstellen. Etwaigen anderen Erklärungen wird jedenfalls vom Ergebnis her - unabhängig von momentan/ aktuellen Absichten - der gleiche „Zuverlässigkeitsgrad“ beigemessen wie der damaligen Mitteilung der Stadt Kaltenkirchen, dass die Firma weder eine Entwicklung zu Fachmärkten noch zu Einzelhandelsläden mit Innenstadt- relevanter Ware beabsichtige.

Recht aufschlußreich ist in diesem Zusammenhang auch ein Vergleich der im ersten „Anhörungs- und Beteiligungsverfahren“ (für das Möbelhaus) zugrunde gelegt gewesenen Planzeichnung

Anlage 3

mit der jetzigen Planzeichnung zum Gutachten:

Bereits in jener Planzeichnung waren - wie etwa sonst Baulinien- die für die jetzt in die Realisierungsplanung genommenen, im Anschluß an das Möbelhaus projektierten Gebäudeflächen erkennbar, aber als Spielplatz und „P5 350 P“ erläutert/deklariert. Selbst der Bereich der Rundung im Eckbereich und die Anschlußstellen für die Wegabzweigungen im Übergangsbereich zwischen den einzelnen Gebäuden sind schon aus der damaligen Zeichnung i.w. erkennbar.

Bei der jetzigen Planung zweier Großkomplexe in „Modulbauweise“ ist insoweit nur der südlich anschließende Bereich von der derzeit in Rede stehenden Planung (noch) „ausgespart“; im Anschluß an die beiden jetzt projektierten Baukomplexe würde sich sodann im Bereich bis zur Umfahrt für die Anlieferer ein weiterer, größerer Baukomplex mit vielleicht 15.000 bis 20.000 qm VKF (oder mehr?) als weiteres „Modul“ realisieren lassen, um dort insbes. das derzeit in einem Zelt nur provisorisch untergebrachte Gartenmöbel-/Campingcenter zu integrieren und etwa - wie bei Dodenhof in Posthausen: - einen riesigen Getränkemarkt sowie last not least auch einen „Supermarkt der Superlative“ (=Bezeichnung der Firma Dodenhof für ihren Supermarkt in Posthausen) zu errichten, in dem es alles gibt, was es nicht schon in den übrigen Märkten der Firma Dodenhof gibt (Slogan der Firma dafür im Internet: Super, ... „weil es hier nichts gibt, was es nicht gibt“).

Eine „happy-car“- Anlage, bestehend etwa aus Tankstelle (rund um die Uhr) mit Waschstraßen, Reifen- und Autozubehör sowie einer Service-Station (einschl. TÜV-Abnahmen) würde das Bild abrunden und hätte wohl - wenn nicht im Gewerbegebiet, hinter dem Abhollager - z.B. in dem bisher noch ausgesparten Bereich südlich der Anliefererzufahrt bequem Platz, so dass dann die „restlose Rundumversorgung des Verbrauchers“ - analog der Niederlassung der Firma Dodenhof in Posthausen - „sichergestellt“ wäre, die bisher - trotz der vielen Rand- und Nebensortimente des Möbelhauses (Bettzeug, Gardinen, Lampen, Geschirr/Haushaltsartikel, Teppiche, weiße Ware, Geschenkartikel...) - vor Ort derzeit noch nicht realisiert ist und auch nach einer etwaigen Verwirklichung der jetzigen Planung von 25.000 qm VKF noch nicht ganz „vollkommen“ wäre.

Die über das derzeit geplante Vorhaben hinausgehenden „Zukunftsperspektiven“, wie sie sich zum einen nach dem in Posthausen realisierten Konzept der Firma Dodenhof sowie gleichfalls und vor allem aus der bisherigen Entwicklung, dem Grundstückszuschnitt, der Anordnung der bisher realisierten und der nunmehr geplanten Baukörper und der danach verbleibenden Freiflächen mit ihren Zu- und Umfahrten geradezu als folgerichtig aufdrängen, sind in den

Anlagen 4 und 5

einmal beispielhaft dargestellt.

In gleicher Weise, wie sich aus der Planung zur Etablierung der Möbelhauses schon absehen ließ, dass an sich weiteres beabsichtigt war, läßt die jetzige Planung wiederum auf weiteres bis zur endgültigen Auffüllung des Geländes schließen.

II.

Verstoß gegen das Kongruenzgebot

Jenseits von Fragen der durchaus als real betrachteten planerischen Zukunftsperspektiven wie auch von Fragen des bisherigen Bestandes und dessen Vereinbarkeit mit Raumordnung/Landesplanung ist aber mit Nachdruck zur derzeit in Angriff genommenen Planung (Erweiterung Dodenhof vom Möbelhaus um Bekleidung/Lederwaren, Technik, Spiel/Sport in Größenordnung von 25.000 qm auf insgesamt über 65.000 qm) zu betonen, dass sie unter Gesichtspunkten der Raumordnung/ Landesplanung das „Faß zum Überlaufen“ bringt.

1. Mißverhältnis zur zentralörtlichen Bedeutung

Weder ist in der Stadt Kaltenkirchen oder in dem Kaltenkirchen als Mittelzentrum zugeordneten Bereich ein abzudeckender Versorgungsbedarf für ein derartiges Großvorhaben vorhanden, noch entspricht ein solches dem Stellenwert, der Bedeutung und Funktion der Stadt Kaltenkirchen als Mittelzentrum.

Schon auf der Grundlage des im Auftrag des Vorhabenträgers erstellten Gutachtens von GfK Prisma wird dies offenkundig. Das Einzugsgebiet, das in diesem Gutachten zugrunde gelegt wird (Seite 55 f.) erstreckt sich weit in das Einzugsgebiet anderer Oberzentren, Mittelzentren und Unterzentren. Das Konzept des Vorhabenträgers ist geradezu darauf angelegt, Kaufkraft aus diesen Zentren abzuschöpfen und zum „Dodenhof-Standort“ in Kaltenkirchen umzulenken. Bereits die im Gutachten von GfK Prisma dargestellten Kaufkraftabschöpfungsquoten (Seite 63 f. des Gutachtens) belegen dies eindrucksvoll, wobei schon an dieser Stelle darauf hinzuweisen ist, dass die tatsächlich zu erwartenden Umsatzumverteilungen, insbesondere in den Zonen I und II, noch erheblich höher liegen werden (vgl. das beigegefügte GMA-Gutachten - Anlage 1 - und die Ausführungen zu Ziffer V.)

Eine ungefähre Anschauung, wie in etwa sonst Zentren der Größenordnung und ihrer Beziehung zur Einwohnerzahl nach aussehen, vermitteln die im Gutachten von GfK Prisma enthaltenen Zahlen zu den Hamburger Zentren auf den Seiten 17 bis 26 des Gutachtens. Dazu nachfolgende Übersicht, in die die entsprechenden Zahlen aus dem Gutachten von GfK Prisma übernommen wurden:

Zentrum	VKF	Einwohner
Elbeeinkaufszentrum	34.000	239.660
Bezirkszentrum Altona	51.000	239.600
Bezirkszentrum Eimsbüttel.	23.500	244.100
BELZentrum Eidelstedt	16.000	244.100
BELZ Alttal	41.000	402.200
BELZ Langenhorn	14.400	279.500
Bezirkszentrum Barmbek	59.000	278.500
BELZentrum Rahlstedt	23.150	402.400
Bezirkszentrum Wandsbek	55.000	402.200

Demgegenüber soll Dodenhof auf 65.000 qm Verkaufsfläche erweitern und hat Kaltenkirchen nach den Angaben des Gutachtens einen Bestand von 18.080 Einwohnern (der Nahbereich des Mittelzentrums Kaltenkirchen bringt es auf rd. 36.000 und der Mittelbereich auf rd. 67.000 Einwohner).

Schon daraus wird ersichtlich, dass in Kaltenkirchen nicht nur ein weitaus noch größeres Zentrum entstünde, sondern ein **völliges Mißverhältnis** zwischen der geplanten Größe und dem in Kaltenkirchen zu verzeichnenden Bedarf oder der Versorgungsfunktion Kaltenkirchens als Mittelzentrum zu verzeichnen wäre.

Der Verkaufsflächenzahl nach würde das Zentrum alle Hamburger Zentren noch weit übertreffen; es würde nahezu die doppelte Größe des Elbe-Einkaufszentrums erreichen (über 190%); **das Zentrum in Kaltenkirchen hätte eine noch größere Verkaufsfläche wie die 3 Hamburger Zentren Bezirkszentrum Eimsbüttel, BELZ Eidelstedt und BELZ Langenhorn zusammen.** Demgegenüber machen die Einwohnerzahlen Kaltenkirchens (auch des Nahbereiches und des Mittelbereiches) jeweils nur einen verschwindend kleinen Bruchteil der jeweils den Hamburger Zentren zugeordneten Einwohnerzahlen aus!

Ein grobes Mißverhältnis bleibt gleichfalls zu verzeichnen, wenn man einmal die dem Möbelverkauf dienenden Verkaufsflächen unberücksichtigt läßt und ausschließlich die Flächen für den Verkauf von innenstadtrelevanten Sortimenten betrachtet, die sich von bisher 6.000 auf 31.000 qm erhöhen würden. Gleiches gilt für eine etwaige Reduzierung der Planung um ca. 5000 qm Verkaufsfläche, bei der im Ergebnis rd. 26.000 qm Verkaufsfläche an innenstadtrelevanten Sortimenten vorhanden wären.

Wie man es dreht und wendet: Die hier in Rede stehende Planung ist hiesigen Erachtens mit der Landesplanung **auf keinen Fall** in Einklang zu bringen, wonach zwar für großflächige Einzelhandelsbetriebe bei Mittelzentren keine von vornherein fixen Grenzen festgelegt sind, wohl aber die Regelung getroffen ist, dass

„Einkaufseinrichtungen größeren Umfanges nach Art und Umfang dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen, und dass die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl des Verflechtungsreiches angemessen sein müssen.“ (Kongruenzgebot, Ziffer 7.5 Abs.2 LROPl 1998).

2. Überregionale Bedeutung und Etablierung eines Großkaufhauses

Entsprechendes ergibt sich aber auch zusätzlich gleichermaßen aus festgeschriebenen Grundsätzen der Landesplanung unter folgenden beiden Aspekten:

So dienen **Mittelzentren** für die Verflechtungsbereiche... „mit differenzierten Versorgungsmöglichkeiten der Deckung des gehobenen langfristigen Bedarfs“, - durch

„-vielseitige Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte u.a.)“, - so Ziffer 6.1.4 Abs. 2 LROPl 1998.

Hingegen bilden **Oberzentren... Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung** und dienen ... „der Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs“, - u.a. durch

„- umfassende Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des spezialisierten höheren Warenbedarfs (Großkaufhäuser u.a.)“ - so Ziffer 6.1.5 Abs. 2 LROPl 1998.

Vorliegend würde „auf der grünen Wiese“ in Kaltenkirchen ein Einzelhandelsschwerpunkt von **überregionaler Bedeutung** entstehen. Daran kann es (auch nach dem Gutachten von GfK Prisma) keinen Zweifel geben.

Für ein entsprechend riesiges Zentrum bedarf es eines gewaltigen Einzugsbereiches, der nach dem Gutachten von GfK Prisma in Nord- Südrichtung sogar von der Elbe bis an die Tore Kiels heranreichen soll und auch in West-Ost-Richtung nicht unbeträchtlich ist.

Schon aufgrund der überregionalen Bedeutung ist die Planung in Kaltenkirchen als Mittelzentrum mit dem abgestuften System der Landesplanung (Oberzentrum, Mittelzentrum, Unterzentrum ...) nicht zu vereinbaren.

Überdies würde hier ein **Großkaufhaus** entstehen, mag man die Einrichtung zugleich auch wegen ihrer gewaltigen Größe oder ihrer aneinandergereihten Baukörper mit ihrer Funktion für unterschiedliche Sortimente als etwas ähnliches wie ein Einkaufszentrum betrachten bzw. damit vergleichen können. Ersichtlich sollen die hier in Rede stehenden Verkaufsflächen der Firma Dodenhof zu Verkauf dienen. Die Firma Dodenhof hat bisher ein Möbelhaus, möchte daran anbauen und in den hinzukommenden Räumlichkeiten weitere/andere Sortimente zum Verkauf bringen.

Wie sich aus zitierten Bestimmung des Landesraumordnungsplanes ergibt, gehören zwar Kaufhäuser, nicht aber Großkaufhäuser in ein Mittelzentrum, sondern sind den Oberzentren vorbehalten. Auch unter diesem Aspekt wäre also ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot bzw. die vorgenannten Bestimmungen zu verzeichnen.

Gegen die Einstufung als Kaufhaus (hier: Großkaufhaus) spricht auch keineswegs, dass sich Kaufhäuser üblicherweise bisher in Innenstädten finden und in peripherer Lage herkömmlicherweise eher großflächige „Märkte“ anzutreffen sind. Vom Bild solcher „Märkte“ wird das 4-geschossige Kaufhaus (mit Fahrstühlen und dem sich präsentierten „Einkaufserlebnis“) - mag es auch auf der „grünen Wiese“ stehen - recht weit entfernt sein.

(„Märkte“ finden im Übrigen in der Regel ebenerdig statt; es erfolgt der Abverkauf von Ware in der Regel ohne große Beratung nach Maßgabe des ohne großen Aufwand mehr schlicht präsentierten Angebotes, - Wochenmarkt, Aldi-Markt, „Tausend Töpfe“, Baumärkte usw.).

Auch verlangt der Begriff des Kaufhauses keineswegs, dass dort schlicht (fast) sämtliche Produkte des Marktes angeboten werden, was bei der hier (zur Zeit) in Rede stehenden „Erweiterung Dodenhof“ (noch) nicht der Fall wäre. In Fällen solcher Kaufhäuser, die über ein breites Warenangebot verfügen, ist landläufig von einem „Warenhaus“ die Rede. Doch hat das Warenangebot (bereits bei der derzeit in Rede stehenden Planung) nach seinen Schwerpunkten eine erhebliche Bandbreite, die - zusätzlich unterstützt durch die für großflächige Betriebe heutzutage ausgeprägten Rand- und Nebensortimente - einen üppigen Warenfächer erreichen, der sich selbst mit einem solchen Warenhaus messen lassen kann:

Möbel (jeder Art einschließlich Armaturen)
Haurat/Porzellan/Bilder/Kerzen/Geschenkartikel...
weiße Ware (Herde, Kühlschränke, Dunstabzugshauben...)
Teppiche
Gardinen/Bettwäsche
Garten/Camping
Textilien/Bekleidung/Lederwaren
Technik/Foto/Video/TV/Telefon/Stereo/Computer
Sport
Spiel

Auch wird es nach dem aus dem Internet zu entnehmenden Konzept der Firma Dodenhof, wie es in Posthausen realisiert ist, selbstverständlich sein, dass weitere Sortimente wie auch Service- Dienste jeweils die insoweit nur schwerpunktmäßig angedeutete Palette ergänzen (z.B. Schreibwaren, Schlüsseldienst/Schuhreparatur, Reisebüro u.s.w.). Unter dem Thema „Technik und Spiel“ z.B. verbirgt sich bei Dodenhof konzeptionell etwa folgende Produktpalette (Zitat aus der Internetseite dodenhof online, tour posthausen, „spiel +technik“/ „Viel Raum für Spaß ohne Grenzen“):

„Von Spielwaren über Hi-Fi-,TV-Video-Anlagen, Telefonen, einem kompetenten Computer- Center bis zu einer großen Bücher- und Schreibwarenabteilung und alles zum Thema Fotografieren können wir Ihnen beinah alles anbieten, was die Zeit nach der Arbeit zum Vergnügen macht. Außerdem stehen Ihnen für den Fall der Fälle unsere freundlichen Mitarbeiter mit Rat und Tat zur Seite, z.B. im Hapag-Lloyd Reisebüro, bei Mister Minit oder unserem Textil- Reinigungscenter.“

Bei der Größenordnung der Komplexe dürften sich im übrigen vermutlich auch z.B. Uhren, Schmuck und Pafümericartikel als Nebensortimente in großem Stil in einem der Komplexe bequem unterbringen lassen (solange etwa ein Supermarkt der Superlative noch nicht vorhanden ist), - z.B. als Nebensortimente der Bekleidung im jetzt geplanten Textil- Bereich („Die ganze Welt der Mode“).

Jedenfalls würde aus der „Weltstadt des Wohnens“ eine „Weltstadt des Einkaufs“.

Mit einer Verkaufsfläche von 65.000 qm wird das Kaufhaus nahezu doppelt so groß sein wie das im Norddeutschen Raum wohl größte Kaufhaus der Firma Karstadt in Hamburg an der Mönckeberg- Straße (rund 33.000 qm VKF, - vergl. Gutachten von GfK Prisma, S. 14). Selbst wenn man die Möbel einmal gedanklich vollständig ausklammert und daraus nur die Rand- und Nebensortimente des bisherigen Möbelhauses (6.000 qm VKF) und die derzeit hinzu geplante Verkaufsfläche (25.000 qm VKF) betrachtet, würde die Größenordnung von Karstadt Hamburg fast erreicht und betrüge die insoweit zum Vergleich einmal herangezogene/ heruntergerechnete VKF von 31.000 qm z.B. noch immer nahezu das doppelte des Kauf-

hofkomplexes in Hamburg (rd. 17.000 qm VKF), der fraglos als Großkaufhaus angesprochen werden darf.

Zum Vergleich mit in Schleswig Holstein anzutreffenden Größenordnungen:

Gegenüber den 11 von GfK Prisma zusammengestellten Städten zwischen Hamburg und Kiel (also ohne Hamburg und ohne Kiel) würde eine Verkaufsfläche von 65.000 qm die Verkaufsflächen einer jeden Innenstadt dieser Städte übersteigen, also auch die gesamte Innenstadt von Neumünster, die noch die von ihnen mit Abstand die größte Innenstadt aufweist. Eine Verkaufsfläche von 65.000 qm haben nicht einmal jeweils die nach ihrer Größenordnung im mittleren Bereich liegenden Innenstädte der 3 Städte Norderstedt, Ahrensburg und Bad Oldesloe zusammen! ($23.000 + 20.000 + 19.000 = 62.000$).

Die Innenstädte von Pinneberg, Bad Segeberg, Kaltenkirchen und Bad Bramstedt erreichen zusammen eine solche Verkaufsfläche bei weitem nicht ($14.500 + 12.500 + 11.600 + 11.000 = 49.000$); eine Verkaufsfläche von 65.000 qm würde erst erreicht und leicht überschritten, wenn man zur Summe der Verkaufsflächen der Innenstädte dieser **4 Städte** zusätzlich die Verkaufsflächen der Innenstadt von Bad Oldesloe als **5. Stadt** hinzu addiert.

Läßt man - wie schon oben - einmal gedanklich im Rahmen von Vergleichen das reine Möbelangebot der Firma Dodenhof unberücksichtigt, so würde die Verkaufsfläche von 31.000 qm der Summe der Verkaufsflächen der Innenstädte von Bad Oldesloe und Bad Bramstedt entsprechen.

Selbst die reine Erweiterungsfläche von 25.000 qm VKF würde noch über der Summe der Verkaufsflächen der Innenstädte von Bad Segeberg und Bad Bramstedt liegen und ansonsten nicht nur die Verkaufsflächen jener Innenstädte, sondern z.B. auch jeweils die Verkaufsflächen der Innenstädte von Kaltenkirchen, Pinneberg, Bad Oldesloe, Ahrensburg, Norderstedt und Rendsburg überschreiten. Gleiches gilt für die bei einem um rd. 5.000 qm Verkaufsfläche reduzierten Vorhaben für die dann noch immer insgesamt riesige Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von rd. 26.000 qm.

Diese Vergleiche, bei denen für die genannten Schleswig- Holsteinischen Städte die im von GfK Prisma im Gutachten angesetzten Zahlen (S.33 bis S. 48) zugrunde gelegt wurden, zeigen hinlänglich deutlich:

Soweit es unter dem Aspekt der Unterscheidung zwischen „Kaufhaus“ und „Großkaufhaus“ auf die Frage der Größe ankommt, handelt es sich um ein Großkaufhaus von **riesiger Dimension.**

Soweit oben von „Megazentralopolis“ und „Gigantoropolis“ gesprochen wurde, belegen diese Vergleiche in materieller Hinsicht die Berechtigung für die hier vorgenommene Sprachwahl der Größenordnung nach.

Sie unterstreichen zugleich, dass eine zentrale Verkaufseinrichtung dieser Größenordnung nicht nur nicht angemessen, sondern schlicht in einem krassen Mißverhältnis zu Bedeutung, und Funktion Kaltenkirchens als Mittelzentrum stünde.

III. Verstoß gegen das Integrationsgebot

Das sogenannte Integrationsgebot ist in verschiedenen Bestimmungen des Landesraumordnungsplans verankert. So enthält Ziff. 6.1 Abs. 3 des Landesraumordnungsplans die Bestimmung:

„Die Versorgungseinrichtungen der zentralen Orte sollen hauptsächlich im engen räumlichen Zusammenhang in deren Siedlungskern bereitgestellt werden.“

Die Erläuterung des Landesraumordnungsplans hierzu verdeutlicht:

„Die überörtlichen Versorgungseinrichtungen sollen im Verflechtungsbereich oder im Gemeindegebiet des Zentralen Ortes möglichst nicht dispers verteilt, sondern gebündelt im Siedlungs- und Versorgungskern bereitgestellt werden.“

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang ferner die Bestimmung in Ziff. 7.5 Abs. 4 des Landesraumordnungsplans:

„Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs und Dienstleistungszentren sind in örtliche und regionale ÖPNV-Netze einzubinden.“

Die Erläuterung des Landesraumordnungsplans zu dieser Bestimmung formuliert:

„Neben dem landesplanerisch wirksamen Konzentrationsgebot ist insbesondere das sich städtebaulich auswirkende Integrationsgebot zu beachten.“

Angesichts des vorgesehenen Standorts des Vorhabens bedarf es – weil offensichtlich – keiner weiteren Ausführungen dazu, daß die vorstehenden Anforderungen nicht erfüllt werden. Der auch den § 11 Abs. 3 BauNVO zugrunde liegende gesetzgeberische Leitgedanke, den Einzelhandel an Standorten zu sichern, die in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden sind, dem insbesondere auch das landesplanerische Integrationsgebot Rechnung tragen soll, wird bei der hier in Rede stehenden Planung vollkommen unbeachtet gelassen. Das Vorhaben ist auch aus diesem Grund nicht akzeptabel.

Im Zusammenhang mit der auch für die Landesplanung nicht restlos aus den Augen zu verlierenden Bestimmung des § 11 Abs. 3 BauNVO hat im Übrigen das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 01. August 2002 (BVerwG, Baurecht 2003, S. 55 ff.) darauf hingewiesen, daß es dem Gesetzgeber ein wichtiges Anliegen ist, dem Interesse an gut erreichbaren und an den Bedürfnissen der Verbraucher orientierten Einzelhandelsbetrieben Rechnung zu tragen. Die Bestimmung sei darüber hinaus Ausdruck der gesetzgeberischen Wertung, daß insbesondere die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels geeignet seien, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Insbesondere solle sichergestellt werden, daß durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder gar vernichtet werde, die eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten.

Das Bundesverwaltungsgericht betont also, daß es ein dem § 11 Abs. 3 BauNVO zugrundeliegendes städtebauliches Leitbild gibt, nämlich den Einzelhandel vor allem und in erster Linie an integrierten Standorten bauplanungsrechtlich zuzulassen. Dieses städtebauliche Leitbild bzw. diese gesetzgeberische Wertung ist zu berücksichtigen und darf nicht einfach übergangen werden. Es muß triftige Gründe geben, um – in Abweichung von diesem

städtebaulichen Leitbild des Gesetzgebers - an einem nicht integrierten Standort und gleichsam auf der „grünen Wiese“ ein Großkaufhaus bzw. Einkaufszentrum, überdies noch mit innenstadtrelevanten Sortimenten, auf einer riesigen Verkaufsfläche von 65.000 qm bzw. von ca. 31.000 m² (25.000 m² VKF neu + 6.000 m² VKF alt) oder - bei einer Reduzierung um rund 5.000 qm: - von 26.000 qm für innenstadtrelevante Sortimente zuzulassen. Solche Gründe aber sind nicht vorhanden.

IV.

Restlose Verunsicherung zum Verfahren (zugleich zum Gutachten von GfK Prisma)

A

Vor dem Hintergrund bereits der vorstehend behandelten Sachlage ist hier nicht recht verständlich, warum seitens der Landesplanung ein Anhörungs- und Beteiligungsverfahren durchgeführt wird und nicht bereits im Vorfeld „abgewunken“ wurde. Es gibt eine Landesplanung, mit der das Vorhaben in keiner Weise zu vereinbaren ist. Irgendein Raum zu besonderen Abwägungen wird hier nicht gesehen, insbesondere kein Raum, etwa „unter Abwägung aller für und gegen das Vorhaben sprechender Gesichtspunkte“, zu dem feststellenden Ergebnis zu kommen, dass das Vorhaben mit Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Landesplanung und Raumordnung zu vereinbaren sei.

Die Ziele, Grundsätze und Erfordernisse ergeben sich erstrangig aus den vom Land allgemein festgelegten verbindlichen Plänen und nicht aus irgendwelchen (heute vielleicht so und morgen ganz anders zu treffenden) Abwägungen im Einzelfall; mit diesen aber ist das Vorhaben unvereinbar. Sofern gleichwohl dem Vorhaben gedanklich überhaupt einer Chance seitens des Landes eingeräumt werden sollte, wäre die verbindliche Landesplanung (Landesraumordnungsplan 1998 und Regionalplan I, Fortschreibung 1998) zu ändern oder mindestens ein Raumordnungsverfahren in Form eines Zielabweichungsverfahrens durchzuführen.

Bei dieser Sachlage bedrückt nicht nur der recht denkwürdige Ablauf im Zusammenhang mit dem früheren Anhörungs- und Beteiligungsverfahren zur Ansiedlung des Möbelhauses; vielmehr beunruhigt im Ablauf des jetzigen Verfahrens allein schon der Umstand außerordentlich, dass das Land zu den jetzigen Erweiterungsabsichten noch immer den Standpunkt vertritt, dass hier im Rahmen eines normalen Anhörungs- und Beteiligungsverfahrens eine Entscheidung zu treffen sei, nachdem sich die Bürgermeister von 9 Nachbarstädten/ Gemeinden (und auch der Obm der Stadt Kiel) mit Schreiben an den Innenminister vom 03.03.03 nicht nur recht deutlich gegen das Vorhaben ausgesprochen, sondern zugleich auch erhebliche Bedenken in materieller und verfahrensrechtlicher Hinsicht angemeldet haben, wozu auch der im Antwortschreiben vom 13.03.03 enthaltene Hinweis, wonach die Entscheidung noch offen sei, nur zusätzlich beiträgt.

Man frag sich besorgt: Was will die für Landesplanung zuständige Stelle noch „abwägen“, wenn doch das Vorhaben ersichtlich gegen die festgeschriebenen Ziele der Raumordnung/ Landesplanung verstößt? Soll hier gleichsam mehr aus irgendeinem isoliert betrachteten „Brei“ zusammengetragener Argumente des „Für und Widers“ eines solchen Vorhabens ohne Rücksicht auf verbindliche Pläne und Ziele entschieden, gfs. also auch eine Feststellung entgegen diesen Plänen und Zielen getroffen werden ?

Wenn aber andererseits - wie dargelegt - das Vorhaben unter keinem Gesichtspunkt mit der gegenwärtigen Raum- und Landesplanung zu vereinbaren ist, gleichwohl aber seitens der

Landesplanung nicht „abgewunken“ wurde, vielmehr stattdessen nicht nur der Betreiber zur Inauftraggabe des vorliegenden und zur Stellungnahme verteilten Gutachtens aufgefordert wurde, sondern offenbar bereits diverse Abstimmungen mit Hamburger Planungsbehörden stattgefunden haben, wird das Verhalten der Landesplanung eher so interpretiert, dass das konkrete Vorhaben zum Anlaß genommen werden könnte, gfs. auch „flugs“ die Landesplanung zu ändern, sei es dass man speziell an dem Vorhaben besonderen Gefallen gefunden hat, sei es, dass man das Vorhaben zum Anlaß nehmen möchte, den „Markt“ ohnehin für großflächige Riesenunternehmen weiter zu „liberalisieren“. Zwar ist dazu, nämlich zur Änderung der Raumordnungs-/Landesplanung, kein Anhörungsverfahren o.ä. eröffnet worden und von Änderungen der Raumordnung aus Anlaß des Vorhabens seitens der Landesplanung im bisher eröffneten Verfahren nirgends die Rede, so dass das konkrete Anhörungsverfahren schwerlich zum Anlaß genommen werden könnte, entsprechend zu verfahren; Feststellung und Änderung der Landesplanung schließen einander aus; nur scheint man hierzulande - wie die Historie zur Ansiedlung des Möbelhauses zeigt - vor „Überraschungen“ nicht sicher zu sein, - zumal allein schon die Verfahrensweise überrascht.

Die so in jede Richtung ohnehin bestehende Verunsicherung, bei der am Rande die mangelnde Justiziabilität von Akten der Landesplanung nicht unbedingt zu beruhigen vermag, wird aber dadurch in ganz beträchtlichem Ausmaß verstärkt, dass offenbar das von der Landesplanung initiierte, vorliegende Gutachten von ihr als „umfangreiche Wirkungsanalyse/Verträglichkeitsstudie“ betrachtet wird, „um das „Erweiterungsvorhaben landesplanerisch umfassend beurteilen zu können“ (vergl. S.3 des Schreibens der Landesplanung vom 11.12.02).

Legt man dies und die Ergebnisse des Gutachtens zugrunde, würde sich insoweit abzeichnen, dass die Landesplanung zwar nicht einem Vorhaben für 25.000 qm Verkaufsfläche, wohl aber einer Planung für rd. 20.000 qm Verkaufsfläche zum Durchbruch verhelfen könnte.

B

Nur kann das Gutachten von GfK Prisma keine verlässliche Entscheidungsgrundlage zur Befürwortung der Planung abgeben.

Dies deshalb, weil das Gutachten

- 1. sowohl nach Inhalt und Gegenstand der vorgenommenen Beurteilung nicht geeignet ist, das Vorhaben unter landesplanerischen Aspekten umfassend zu beurteilen,**
- 2. bezüglich der allein nur untersuchten Fragen, alles andere als überzeugt, sondern vielmehr mit fragwürdigen Ansätzen zu nicht haltbaren Ergebnissen gelangt ist und überdies in weitestem Umfange nach Methodik und Berechnungsweise in sich nicht einmal nachvollziehbar ist .**

Zu 1.:

Das Gutachten befaßt sich lediglich mit **einem** Gesichtspunkt/Ausschnitt des gesamten Fragenkreises, indem es ausschließlich Fragen zu erwartender „Umverteilungen“/in bestimmten in Prozentsätzen ausgedrückten Kaufkraftabflüssen nachgeht und diese als - wenn auch nicht nachvollziehbare - „Ergebniszusammenstellungen“ mitteilt.

- a) Ein konkreter Bezug zu Fragen der Raumordnung/Landesplanung besteht allenfalls nur in Ansätzen und allein in Hinblick auf Vorfragen, die sich unter dem Blickwinkel des**

Beeinträchtigungsverbotes stellen; Fragen des Integrationsgebotes und des Kongruenzgebotes, denen die Planung jeweils ganz eindeutig zuwiderläuft, bleiben ausgeklammert!

- b) Den gesamten Folgen wird bei der ausschnittsweisen Betrachtung nicht nachgegangen.

Im Gegenteil wird - beginnend bei der oben bereits angeschnittenen Stellplatzfrage - praktisch selbst schon alles ausgeklammert/unerörtert, was unmittelbar mit der Realisierung des Vorhabens zusammenhängt und zu untersuchen bliebe. Hatte es bei Errichtung des Möbelhauses noch etwas ähnliches wie Untersuchungen zu Verkehrsfragen gegeben, findet sich im Zusammenhang mit der jetzigen Planung nichts dergleichen, - von einer Umweltverträglichkeitsprüfung/Vorprüfung, wie sie erforderlich wäre, ganz zu schweigen.

Die Bezeichnung des Gutachtens als „Verträglichkeitsstudie“ ist insoweit irreführend; das Gutachten verdient eine solche Bezeichnung nicht.

Dabei liegt es auf der Hand, dass beispielsweise allein schon die Erhöhung der Umweltbelastung durch massenhaften zusätzlichen Verkehr von Kraftfahrzeugen ganz beträchtlich sein muß, deren Fahrer/Insassen anstelle der ihrem Wohnort am nächsten gelegenen Zentren künftig das in Kaltenkirchen entstehende Zentrum („Zentralopolis“) aufsuchen und damit für Hin- und Rückfahrt ganz beträchtliche Wegstrecken mit dem Kraftfahrzeug zusätzlich zurücklegen würden.

Unabhängig davon aber macht das Gutachten halt bei den prognostizierten, in Prozentsätzen ausgedrückten Umsatz- /Umverteilungsquoten und geht zu pauschal davon aus, dass erst eine Quote von 10 % erreicht werden müsse, um ernsthaft geeignet zu sein, (erhebliche) negative Folgen bei der jeweils in Rede stehenden Nachbargemeinde auslösen zu können.

Dieser Ansatz läßt die jeweilige Wettbewerbssituation außer Betracht, bei der sehr viel geringere Umsatzrückgänge zum (massenhaften) Absterben kleinerer und mittlerer Einzelhandelsbetriebe in Schleswig-Holstein führen können.

Der Frage, ob und in welchem Umfang es zu einem massenhaften Absterben kleinerer und mittlerer Einzelhandelsbetrieben mit entsprechenden Leerständen als Folge der Kaufkraftabflüsse käme, wird nicht nachgegangen. Die Probleme, die sich daraus für die untersuchten Städte ergeben würden, bleiben unerörtert. Sie betreffen grundlegende strukturelle Fragen einschließlich der künftigen städtebaulichen Entwicklung (z.B.: wie wird man mit den zu erwartenden Leerständen fertig? welche Konzepte sind einzuschlagen, um die Gemeinde entsprechend ihrer Funktion gleichwohl noch attraktiv zu halten und weitere „Abzüge“ zu vermeiden? usw. ... usw. ...) ebenso wie den Einfluß des Vorhabens auf den ohnehin mit öffentlichen Mitteln subventionierten ÖPNV oder (neben zu erwartenden Einbußen im Steueraufkommen) die Frage, ob und inwieweit eine Zulassung der Planung - infolge des Verlustes von Arbeitsplätzen und der damit heutzutage leider normalerweise verbundenen, einher gehenden Dauerarbeitslosigkeit - zu einer erheblichen Vermehrung der Sozialhilfeausgaben zu Lasten der betroffenen anderen Gemeinden gehen würde... .

Die Befürchtungen aller anderen Gemeinden/Städte in der näheren und weiteren Umgebung lassen sich auch nicht gleichsam ununtersucht mit „Phrasen vom Tisch bügeln“, - etwa über „das freie Spiel der Kräfte“ oder mit Hinweisen, dass dem gesamten städtebaulichen Planungsrecht ein „Konkurrentenschutz“ fremd sei.

Hier geht es darum, dass von heute auf morgen an einem Ort Verkaufsflächen enormen Ausmaßes, d.h. in Größenordnung gleich mehrerer Innenstädte, geschaffen werden sollen (siehe die obigen Vergleiche) und derlei in gewachsene Strukturen einbrechen würde und alles, was bisher aus der Raum- und Landesplanung ableitbar ist, geradezu „auf den Kopf stellen“ würde.

Sofern man hier nicht bereits im Vorfeld wegen der entgegenstehenden bisherigen Raum- und Landesplanung abzuwinken hätte, sondern aus Anlaß des vorliegenden Planungsfalles gfs. eine Änderung dieser Planung ins Auge fassen wollte, wären aus hiesiger Sicht sehr viel weitreichendere Untersuchungen und Überlegungen erforderlich!

Zu 2.:

Trägt das Gutachten aus hiesiger Sicht schon wenig zu den sich stellenden Fragen bei, so bildet es selbst hinsichtlich der von ihm allein nur untersuchten Fragen **keinerlei hinlänglich verlässlichen Anhaltspunkte**.

Vielmehr sind – schon bei mehr nur flüchtiger Befassung – ganz wesentliche Punkte auffällig und in Frage zu stellen:

a) Umsatzerwartung

Das Gutachten geht (für 25.000 qm VKF:) von einer Umsatzerwartung von rd. 76 Mio Euro bzw. (für 20.000 qm VKF:) von einer solchen von rd. 60 Mio (zwischen 57 und 63 Mio) Euro aus.

Es vermerkt dazu auf S. 60 in einer Fußnote, dass die Dodenhof-Gruppe keine Umsatzzahlen an den Standorten Kaltenkirchen und Posthausen zur Verfügung gestellt habe und erläutert kurz, dass deshalb von den Gutachtern branchenübliche Bundesdurchschnittssätze für Raumleistungen in Ansatz gebracht worden seien, - abzüglich eines pauschalen Abschlages von 10 %, weil die Raumleistungen von großflächigen Anbietern um einiges unter den warengruppenüblichen bundesdurchschnittlichen Raumleistungen lägen.

Die jeweils konkreten Ansätze nach Maßgabe der jeweiligen „Raumproduktivität“ finden sich auf den Seiten 61 (für 25.000 qm VKF) und auf 76 a ff. (für 20.000 qm, gerechnet jeweils mit entsprechender „Flächenproduktivität“).

Läßt schon der Hinweis „hellhörig“ werden, dass seitens der Firma Dodenhof keine Angaben zur Flächenproduktivität gemacht wurden (obgleich z.B. für Posthausen Vergleichszahlen fraglos vorliegen dürften), „stutzt man“ zumindest gleichfalls über den (vorgenommenen) 10-prozentigen pauschalen Abzug vom „Bundesdurchschnitt“ und vermißt darüberhinaus hinsichtlich der dem Anschein nach zugrunde gelegten, angeblichen Bundesdurchschnittssätze jedwede Quellenangabe.

Versucht man hingegen - in dieser Weise zumindest skeptisch geworden- , sich ein eigenes überprüfendes Bild zu machen, ob insoweit die Umsatzabschätzung in etwa stimmen kann, so stößt man auf ganz andere Sätze und Größenordnungen. Dies wird etwa **beispielsweise** deutlich an

aa) unlängst in der Zeitschrift DEMO veröffentlichten Zahlen zur Flächenproduktivität

bb) einem Vergleich mit den im Gutachten Prisma mitgeteilten Umsatzzahlen zu diversen Hamburger Einkaufszentren.

(Zu aa:) Anliegend wird als

Anlage 6

ein Auszug aus der genannten Veröffentlichung in der Zeitschrift DEMO mit den darin genannten Zahlen beigelegt.*
Legt man diese Zahlen zugrunde, ergibt sich folgendes Bild:

geplante Version

	VKF	Umsatz je qm	Umsatz pro Jahr
Textil und Leder	12.000	3.630,00 €	43.560.000,00 €
Sport- und Spiel	8.000	3.170,00 €	25.360.000,00 €
Technik	5.000	6.645,00 €	33.225.000,00 €
	25.000		102.145.000,00 €

„abgespeckte“ Version

				Umsatz pro Jahr	
	von	bis	Umsatz je qm	von	bis
Textil und Leder	10.000	11.600	3.630,00 €	36.300.000,00 €	42.108.000,00 €
Sport- und Spiel	4.600	5.800	3.170,00 €	14.582.000,00 €	18.386.000,00 €
Technik	3.500	4.100	6.645,00 €	23.257.500,00 €	27.244.500,00 €
	18.100	21.500		74.139.500,00 €	87.738.500,00 €

Mittelwert: rd. 80,9 Mio €

Man landet bei völlig anderen Dimensionen, bei denen auch die im Gutachten nahegelegte „abgespeckte“ Version noch über das hinausginge, was an Umsatz für die geplante Version seitens des Gutachtens als bedenklich angesehen wird und zwar auch dann, wenn man alle sonstigen Beurteilungsfragen des Gutachtens akzeptiert und die dagegen gerichteten Bedenken, wie sie die Ergebnisse weiter verschieben würden, unberücksichtigt läßt.

(Zu bb:) Ein Vergleich mit den im Gutachten genannten Zahlen für die 9 im Gutachten behandelten Hamburger Einkaufszentren ergibt folgendes:

	Zahlen von GfK Prisma, Gutachten S.17 bis 25					Berechnung aus diesen Zahlen		
	VKF	Umsatz	Umsatz aus Sortimenten in Mio			Summe	Anteil VKF	Euro je qm
	gesamt	Mio Eur	Textil	Technik	Sport/Spiel	Sortimente	Umsatzanteil 1	2
Elbeeinkaufszentrum	34.000	193	78,0	25,0	5,0	108,0	19,026	5.676
Bezirkszentrum Altona	51.000	220	63,0	39,0	5,5	107,5	24,920	4.314
Bezirkszentrum Eimsbüttel	23.500	104	28,0	6,5	2,6	37,1	8,383	4.426
BELZentrum Eidelstedt	16.000	66	13,5	3,1	0,6	17,2	4,170	4.125
BELZ Alstertal	41.000	265	92,0	15,0	8,0	115,0	17,792	6.463
BELZ Langenhorn	14.500	53	9,5	5,7	2,3	17,5	4,788	3.655
Bezirkszentrum Barmbek	59.000	230	71,0	21,3	6,7	99,0	25,396	3.898
BELZentrum Rahlstedt	23.150	77,5	24,5	5,0	1,9	31,4	9,379	3.348
Bezirkszentrum Wandsbek	55.000	280	111,0	33,0	17,5	161,5	31,723	5.091
Durchschnitt der 9 Zentren	35.239					77,1	16,175	4.555

1= im Verhältnis des Umsatzes für die Sortimente errechneter VKF-Anteil an der Gesamtfläche (qm)
2= errechnete Flächenproduktivität aus dem Umsatz für die Sortimente und dem VKF-Anteil (Eur)

*Bezeichnenderweise wird bei den in DEMO veröffentlichten Zahlen auch auf Erkenntnisse von GfK Prisma hingewiesen

**Umsatzabschätzung für Dodenhof unter Zugrundelegung
entsprechender Flächenproduktivität**

25.000	mal	4.555	Euro =	113,9	Mio Euro	entspr. Durchschnitt
25.000	mal	5.676	Euro =	141,9	Mio Euro	entspr. Elbe-EKZ
25.000	mal	6.463	Euro =	161,6	Mio Euro	Maximum
25.000	mal	3.348	Euro =	83,7	Mio Euro	Minimum
20.000	mal	4.555	Euro =	91,1	Mio Euro	entspr. Durchschnitt
20.000	mal	5.676	Euro =	113,5	Mio Euro	entspr. Elbe-EKZ
20.000	mal	6.463	Euro =	129,3	Mio Euro	Maximum
20.000	mal	3.348	Euro =	67,0	Mio Euro	Minimum

Auch wenn speziell dieser Vergleich letztlich sicher insoweit etwas grobmaschig ist, als exakte Rückschlüsse speziell zur Flächenproduktivität der unterschiedlichen Sortimente aus den Zahlen nicht gewonnen werden können, sondern es sich jeweils immer nur um Durchschnittswerte aus den Umsatzzahlen aller angebotenen Sortimente handelt (woran auch die entsprechend dem Anteil am Gesamtumsatz vorgenommene „Aufteilung“ nichts ändert), zeigt der Vergleich doch, dass die zu erwartende Größenordnung des Jahresumsatzes aller Wahrscheinlichkeit nach eine andere sein kann und auch sein muß als im GfK Prisma- Gutachten angenommen, was - völlig unabhängig von diesem Vergleich - auch schon die Zahlen aus DEMO nahelegen.

Es ist jedenfalls kein Grund ersichtlich, weshalb die bei Dodenhof zu prognostizierenden Umsätze in einem sehr weiten Umfang hinter durchschnittlichen Umsätzen der angeführten Zentren zurückbleiben sollten oder müßten. Bei allen denkbaren Feindifferenzierungen zwischen den Ansätzen der Flächenproduktivität des einen oder anderen Sortimentes werden jedenfalls durchgehend in den Hamburger Zentren ganz andere Umsatzzahlen je qm Verkaufsfläche gemacht; auch spricht nichts dafür, dass etwa dort die Flächenproduktivität für die hier in Rede stehenden Sortimente hinter der der übrigen Sortimente etwa weit zurückbleibt, - was voraussetzen würde, dass die hier fraglichen Sortimente etwa besonders raumintensiv wären und sich im übrigen die durchschnittliche Flächenproduktivität nur durch eine extreme Flächenproduktivität aller übrigen Sortimente erklären lassen könnte. Im Gegenteil deutet sich aus jenen Zahlen an, dass jedenfalls in den Hamburger Zentren die Flächenproduktivität zunimmt, je höher der Anteil der hier in Rede stehenden Sortimente am Gesamtumsatz ausfällt!

Nimmt man die Gesichtspunkte aus aa) und bb) zusammen, so verdichtete sich bereits bei Lektüre des GfK Prisma -Gutachtens doch sehr der Verdacht, dass hier bereits auf der ersten Ebene, nämlich des maßgeblichen „Inputs“, in recht bedenklicher Weise vorgegangen wurde. Zumindest waren und sind schon und besonders insoweit enorme Zweifel und Vorbehalte angebracht und erschien/erscheint das Gutachten von GfK Prisma wenig zuverlässig.

Dabei soll nicht verkannt werden, dass es sicher irgendwo auch eine gewisse Beurteilungs-/ Einschätzungs- Bandbreite geben mag, die nicht zuletzt auch von der jeweiligen Fragestellung abhängig ist. So läßt sich einerseits die Frage stellen, mit welchen Umsatzerwartungen mindestens zu rechnen ist (wobei gfs. noch gedanklich allerhand Abzüge gemacht werden, um „auf der sicheren Seite“ zu liegen); genauso läßt sich aber auch die Frage stellen, mit welchen Umsätzen zu rechnen ist, wenn es „normal“ oder gar „gut“ läuft.

In Verbindung mit den vorgenannten Zahlen und Vergleichen bleibt nur der Schluß, dass sich die Gutachter von GfK Prisma bei ihren Einschätzungen zur Umsatzerwartung allenfalls an der ersten dieser Fragestellungen orientiert haben und jedenfalls im Ergebnis bereits mit

dieser Einschätzung ziemlich weit von dem entfernt liegen dürften, was unter den beiden anderen Fragestellungen/Blickwinkeln jeweils zu prognostizieren wäre.

Zu bemerken ist in diesem Zusammenhang, dass es um die Abschätzung der wahrscheinlichen und möglichen Folgen der Planung geht, bei der auch insoweit die Bandbreite aufzuzeigen wäre und eher eine gute geschäftliche Entwicklung als eine nur mäßige, mehr am zu erwartenden Mindestumsatz orientierte Einschätzung erforderlich wäre; anstelle von irgendwelchen „Sicherheitsabschlägen“ nach unten wären - um auf einer sicheren Seite zu liegen- im übrigen bei solch einer Fragestellung tendenziell eher gedankliche Sicherheitszuschläge nach oben am Platze; allemal aber wäre es erforderlich sich eher an höheren als an niedrigeren Werten des Beurteilungsspektrums zu orientieren.

b) Umsatzverteilung zwischen Hamburg und Schleswig-Holstein und innerhalb Schleswig-Holsteins

Ebenso wie schon durch die vorstehend erörterte und in keiner Weise nachvollziehbare Umsatzeinschätzung des Gutachtens werden die Ergebnisse des Gutachtens durch die darin vorgenommene Aufteilung der Umverteilung zwischen Hamburg und Schleswig-Holstein sowie innerhalb Schleswig-Holsteins in Frage gestellt. In dieser Beziehung ist das Gutachten schon in seinen gedanklichen Ansätzen und Methoden in keiner Weise nachvollziehbar.

Es werden mehr nur schlicht Ergebnisse von angeblichen Modellrechnungen zusammengestellt und mitgeteilt, ohne dass auch nur irgendetwas schlüssig dargelegt wird, geschweige denn aus sich heraus überprüfbar wird; insoweit rechtfertigt das deshalb vielleicht auch nur als „Studie“ bezeichnete Papier kaum wirklich (materiell) eine Bezeichnung als „Gutachten“; es ist in dieser Beziehung so abgefasst, dass man an die Ergebnisse - je nach Vertrauen in die Autorität der Gutachter - nur „glauben“ oder „nicht glauben“ kann.

Dabei sind die dazu zusammengestellten Ergebnisse kaum glaublich:

Die angenommene Umsatzumverteilung soll sich - wenn man die Zahlen auf Seite 71 a einmal betrachtet - so aufgliedern, **dass rd. 36 % des Umsatzes auf Hamburg (!), rd. 15,3 % auf sonstige Schleswig-Holsteinische Gebiete und nur rund. 47,5 % auf die 12 als untersuchungsrelevant betrachteten Schleswig- Holsteinischen Städte entfallen:** Aus Hamburg sollen sich insoweit rd. 26,6 bis 28,4 Mio € des angenommenen Gesamtumsatzes von 74,1 bis 78,6 Mio € rekrutieren, was rd. 36 % entspricht.

Jedem, der einmal sowohl eine Zeit in Hamburg als auch in Schleswig-Holstein gelebt hat oder doch die Verhältnisse in etwa kennt, drängt sich als Vermutung der nahezu an Gewißheit reichende Schluß auf, dass da etwas nicht stimmen kann und der **Hamburger Anteil erheblich zu hoch angesetzt** sein muß.

Zwar ist die Einwohnerzahl Hamburgs, die mit ihrer Kaufkraft für eine Umsatzumlenkung theoretisch in Betracht käme, fraglos beträchtlich; auch sind sicher hinsichtlich reiner kilometermäßiger Wegeentfernungen zwischen Entfernungen aus Hamburger Gebieten nach Kaltenkirchen und entsprechenden Entfernungen innerhalb Schleswig-Holsteins keine Unterschiede zu verzeichnen. Doch scheint hier im Rahmen der weiteren Betrachtung und „Zonenbildung“ alles mehr pauschal über „einen Leisten“ geschlagen worden zu sein und insbesondere den unterschiedlichen Anreizen, sich aus Hamburg oder aus Schleswig-Holstein nach Kaltenkirchen zum Einkauf zu begeben, nicht Rechnung getragen worden zu sein und pauschal bei gleicher wegemäßiger Entfernung ein völlig gleichartiges Einkaufsverhalten in Rechnung gestellt zu sein; darauf deutet auch die knappe Andeutung in der Fußnote auf Seite 65 des Gutachtens hin.

Eine solche offenbar stattgefundene Gleichbehandlung aber mag zu irgendwelchen theoretischen Rechenergebnissen im Rahmen von nicht weiter beschriebenen „Modellrechnungen“ etwaiger Computerprogramme führen (Computer sind da sehr geduldig und werfen - soweit sie nicht einmal abstürzen - normalerweise immer ein „rechnerisch richtiges“ Ergebnis aus); nur hätten/ haben hier solche „rechnerisch richtigen“ Rechenergebnisse mit einer realen Einschätzung wohl nichts mehr gemein.

Die Bewohner Hamburgs haben jede Menge attraktiver Einkaufsgelegenheiten in der Nähe, sei es die Innenstadt, sei es eines der zahlreichen Hamburger Zentren. Auch ist - wer die Hamburger Verkehrsverhältnisse kennt, wird dies bestätigen müssen - keineswegs ein „Entfernungskilometer“ aus Hamburg heraus (und hinein) einem „Entfernungskilometer“ im Schleswig- Holsteinischen Einzugsbereich gleichzusetzen, soweit es um Fragen des Einkaufsverhaltens und einer davon abhängigen realen Einschätzung geht.

Zwar mögen nicht nur ganz vereinzelte Ausnahmen die Regel bestätigen, sondern durchaus auch eine gewisse und wohl auch nicht restlos zu vernachlässigende Anzahl von Hamburgern als Kunden in Betracht kommen. Im Normalfall aber werden Hamburger sehr viel weniger geneigt sein, sich erst mühsam durchs Stadtgebiet zu quälen, gfs. an attraktiven Einkaufsgelegenheiten vorbeizufahren oder in der Nähe befindliche Zentren doch zu meiden, um erst einmal die Autobahn zu erreichen und darauf dann noch eine erhebliche Anzahl von Kilometern zurücklegen zu müssen. Ganz anders stellt sich dies in aller Regel für Bewohner des (eigentlichen) Einzugsbereiches aus Schleswig-Holstein dar; für sie hätte das Zentrum eine unvergleichlich höhere Anziehungskraft; vergleichbares gibt es normalerweise in der Nähe nicht. Das hier geplante Zentrum wäre aus vielen Bereichen des Schleswig- Holsteinischen Einzugsbereiches äußerst rasch über die BAB erreichbar, ohne sich zuvor zeitraubend durch Stadtverkehr, insbesondere Großstadtverkehr, quälen zu müssen. (Selbst noch aus verschiedenen Stadtteilen Neumünsters erreicht man z.B. das bisherige Möbelhaus Dodenhof - einschließlich Einparken - bei normaler Fahrweise und normalem Verkehr in einer noch recht attraktiven Fahrzeit von rd. 17-18 Minuten). Bilden bisher noch weitgehend Entfernungen und Großstadtverkehr für viele potenzielle Kunden Hemmnisse, Zentren und Einkaufsgelegenheiten in Kiel oder Hamburg aufzusuchen, mit der Folge, dann doch lieber die Versorgungsangebote in der Nähe wahrzunehmen, gewinnt im Vergleich dazu der Standort Kaltenkirchen für Kunden aus Schleswig-Holstein äußerste Attraktivität.

Die Gründe, weshalb das Gutachten den gravierenden Unterschieden ganz offenbar und ersichtlich nicht Rechnung trägt und dementsprechend auch nur zu nicht zutreffenden Ergebnissen bei der Umsatzverteilung (zwischen Hamburg und Schleswig- Holstein) gekommen sein kann, sind naturgemäß nicht ersichtlich. Sie könnten aber mutmaßlich mit dem anscheinend gesehenen Erfordernissen zur Abstimmung mit Hamburger Planungsbehörden in der Weise zusammenhängen, dass eine Notwendigkeit gesehen wurde, diesen gegenüber zu verdeutlichen, dass speziell die Hamburger Zentren durch die Planung keine erheblichen Nachteile erfahren. Im Rahmen einer solchen mit Blickrichtung auf Hamburger Interessen vorgenommenen „Sicherheitsberechnung“, mag die Nivellierung aller Unterschiedlichkeiten noch angehen; sie führt aber nicht zu einer realistischen Abschätzung der Umsatzumverteilung .

Diese speziell (auch) die Zonenbildung beeinflussenden und für Hamburg besonders augenfälligen offensiblen Unzuträglichkeiten/Unverständlichkeiten (wie sie besonders die auf Zone III verteilten Umsätze zu Lasten der Zonen I und II betreffen), setzen sich im Rahmen der Zonenbildung aber auch unter weiteren Aspekten fort.

Insbesondere erscheint die Differenzierung zwischen der Zone I und der Zone II recht merkwürdig und ist nicht nachvollziehbar, dass im Vergleich beider Zonen zueinander der Grad

der „Abschöpfung“ in Zone II so gravierend hinter dem in Zone I zurückbleiben soll, wie dies im Gutachten von GfK Prisma angenommen ist:

- Es kann für Fragen der Umsatzverteilung keinen so gravierenden Unterschied machen, ob die potenziellen Kunden nun etwa eine Fahrzeit von 13 oder 14 Minuten oder etwa eine solche von 17 oder 18 Minuten zurückzulegen haben, - wie letzteres etwa von Neumünster aus der Fall wäre. Das Riesenprojekt ist auf überörtliche, mit dem Kraftfahrzeug anführende Kundschaft ausgelegt, bei der die vorgenommene Differenzierung zwischen einem „Kerneinzugsbereich“ und einem „Naheinzugsbereich“ – unabhängig von etwaigen Einzelfragen des konkret vorgenommenen Zuschnitts beider Zonen – recht willkürlich erscheint.
- Auf der Konsequenzenseite der vorgenommenen Differenzierung zwischen Zone I und Zone II läßt sich der Ergebniszusammenstellung der Anlage 4 (S.64) entnehmen, dass das Gutachten von GfK Prisma den Abschöpfungsgrad im Rahmen der Zone II ganz beträchtlich unter dem in Zone I angesetzt hat. Dies ist zwar im Gutachten etwas „verschleiert“, als einerseits bei Lektüre der Ausführungen auf Seite 63 der Eindruck nahegelegt wird, dass Zone I und II gleich behandelt worden sein könnten und andererseits in der Anlage 4 die jeweiligen Einwohnerzahlen nicht auftauchen. Teilt man aber einmal die jeweils angenommene „Abschöpfung“ für die Zonen I und II durch die jeweils für die Zonen I und II angenommenen Einwohnerzahlen (Seite 58: Zone I: 11.3007 Einw.; Zone II: 225.912 Einw.), so ergeben sich sehr unterschiedliche Abschöpfungen je Einwohner (!):

Für den Bereich Technik bedeutet die angenommene Abschöpfung von 7 Mio € in Zone I eine Abschöpfung von 62 € je Einwohner; hingegen bedeutet die angenommene Abschöpfung von (nur) 8 Mio € in Zone II eine Abschöpfung von (nur) 31 € je Einwohner. Bei Bekleidung liegen die Zahlen bei 71 € je Einw. (Zone I) und 47 € je Einwohner (Zone II), bei Spiel und Sport bei 35 € je Einw. (Zone I) und 23 € je Einwohner (Zone II).

Auch derlei kann - wie bereits die Aufteilung zwischen Hamburg und Schleswig- Holstein - im Sinne einer realistischen Einschätzung zumindest nach dem gesunden Menschenverstand eigentlich kaum richtig sein.

c) Berechnung der in Prozentsätzen ausgedrückten Umsatzumverteilungsquoten für die einzelnen untersuchten Städte und Gemeinden Schleswig-Holsteins anhand der angenommenen bisherigen Umsätze

Es liegt in der Natur der Berechnung, dass selbstverständlich die errechneten Umverteilungsquoten nicht richtig und (viel) zu niedrig ermittelt sind, wenn und soweit entweder (allein schon) der zu erwartende Umsatz der Größenordnung nach zu niedrig angesetzt wurde, oder der auf Hamburg entfallende Umverteilungsanteil (allein schon) zu hoch angesetzt wurde. Hier war und ist ersichtlich beides der Fall.

Doch war und ist des weiteren eine dritte, grundlegende Fehlerquelle auszumachen, die die Ergebnisse - wie auch die beiden vorgenannten Gesichtspunkte jeweils: selbständig - zusätzlich in Frage stellt.

Wie sich gezeigt hat, stimmen die von GfK-Prisma für die einzelnen Städte als bisherigen Umsatzbestand angesetzten Umsatzzahlen nicht mit den dort jeweils vorhandenen oder eingeschätzten Zahlen überein und sind dort offenbar zu hohe Umsatzwerte in die Berechnung eingeflossen.

C

Jenseits dieser materiellen Bedenken gegen die Aussagekraft des von der Firma Dodenhof beigebrachten Gutachtens (GfK) bleibt zu bemerken:

Von einem entsprechenden Gutachten muß erwartet werden, dass alle Schritte und Berechnungen auf Plausibilität und gfs. Qualität geprüft und jedenfalls nachvollzogen werden können. Eingangsgrößen, Annahmen und methodische Schritte müssen also offengelegt und hinreichend ausführlich begründet werden. Fakten, auf Annahmen beruhende Berechnungen und Schlußfolgerungen müssen sauber voneinander getrennt und als solche dargestellt werden (vgl. z.B. BayVGh, Urteil vom 07.06.2000, Az.: 26 N 99.2961 u.a.). Diesen Anforderungen wird das Gutachten von GfK Prisma nicht gerecht. Verwiesen sei z.B. auf die Ausführungen im Gutachten unter Ziff. 6.2, wo „Modell-Rechnungen“ präsentiert werden. Es ist in keiner Weise nachvollziehbar, auf welcher Basis die Angaben zu den Umverteilungs-/Neuorientierungsvolumina, die in Schleswig-Holstein und in Hamburg außerhalb der 22 untersuchten Städte angeblich umverteilt werden, abgeleitet worden sind. Dasselbe gilt für die Verteilung des – nach Meinung der Gutachter – relevanten warengruppenspezifischen Umsatzumverteilungs-/Neuorientierungsvolumens auf die Sortimente sowie die Berechnung der Umsatzumverteilung-/Neuorientierungsquote auf die verschiedenen Städte. Welchen gedanklichen Ansätzen die „modellhafte“ Berechnung folgt, ist nicht nachvollziehbar. Ebenso wenig ist beispielsweise nachvollziehbar, daß eine 8 %ige Potentialreserve in Ansatz zu bringen ist (Seite 56 des Gutachtens). Es geht nicht an, sich hier einfach auf die „Erfahrungen“ der Gutachter zu verlassen, ohne dass dem Gutachten detailliert zu entnehmen wäre, welches Datenmaterial ihm dabei zur Verfügung gestanden hat und ob die auf dieser Basis von ihm gezogenen Schlussfolgerungen plausibel sind.

Schon von daher könnte das von der Firma Dodenhof beigebrachte Gutachten keinesfalls eine Entscheidungsgrundlage abgeben.

D

Die im vorliegenden Anhörungsverfahren beteiligten Gemeinden haben sich nach Zugang jenes Gutachtens in einer ganz merkwürdigen Situation befunden:

Verstanden (und verstehen) sie schon nicht, dass es für Fragen der Raumordnung/ Landesplanung auf die im Gutachten erörterten Dinge überhaupt ankommen soll, mußten sie gleichwohl damit rechnen, dass dem schließlich vom Land initiierten Gutachten erhebliches Gewicht beigemessen werden könnte.

Bei Durchsicht des Gutachtens ergaben (und ergeben) sich – wie vorstehend ausgeführt – gleichsam schon „auf den ersten Blick“ so viele Ungereimtheiten/Unverständlichkeiten, die die Ergebnisse des Gutachtens in weitestgehendem Umfang ganz offensichtlich in Frage stellten (und in Frage stellen), dass die ohnehin bestehende Verunsicherung restlos perfekt wurde. Dies insbesondere deshalb,

- weil die Gutachter (hier: GfK Prisma) einen durchaus anerkannt „guten Ruf“ haben, und
- im allgemeinen in allen Gesellschaftsschichten – auch im öffentlichen Dienst – eine ziemliche „Gutachterhörigkeit/-gläubigkeit“ zu verzeichnen ist, der gegenüber mit rationellen Erwägungen zumeist nicht beizukommen ist, weil weitgehend, insbesondere bei komplexen Zusammenhängen, nicht der eigenen Urteilskraft bei kritischen Fragen vertraut wird, sondern mehr auf die Urteilskraft von Sachverständigen gesetzt wird, so dass in aller Regel auch noch so überzeugende

„nicht- gutachterliche“ Argumente jedenfalls im Ergebnis auf mehr oder weniger „auf taube Ohren“ zu stoßen pflegen.

Bei dieser Situation haben sich die erstrangig von der Planung nachteilig betroffenen Gemeinden keinen anderen Rat mehr gewußt, als ihrerseits Gutachter mit der Untersuchung entsprechender Fragen zu beauftragen, nachdem das Land auf die Eingabe ihrer Bürgermeister sinngemäß (überraschenderweise) bekundete, dass die Entscheidung offen sei und aus der Eröffnung des Verfahrens und der Übersendung des vom Land initiierten Gutachtens deutlich geworden war, dass augenscheinlich dem Gutachten eine erhebliche Bedeutung beigemessen werden könne.

Dieses Gutachten, wie es von der (gleichfalls renomierten) Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH - GMA - erstellt wurde, liegt nunmehr vor (Anlage 1).

V.

Verstoß des Vorhabens auch gegen das Beeinträchtigungsverbot zum diesseits vorgelegten Gutachten (GMA) - Anlage 1 -

Das Gutachten kommt - wie schon durch den gesunden Menschenverstand nahegelegt - zu beträchtlich anderen Ergebnissen als das von der Firma Dodenhof beigebrachte Gutachten (GfK Prisma).

Aufgrund dieses Gutachtens ist als sicher davon auszugehen, dass die Planung gleichfalls zusätzlich gegen das Beeinträchtigungsverbot verstößt. Unsere allein schon aufgrund der Dimensionen des Vorhabens ergebenden Befürchtungen finden sich in weitem Umfange bestätigt.

Selbst bei einem mehr an der unteren Grenze angesiedelten Ansatz zum zu erwartenden Umsatz kommt das Gutachten bei den Umverteilungsquoten zu besorgniserregenden Ergebnissen. Sie liegen - auf alle hier in Rede stehenden Sortimente bezogen - für verschiedene Städte über 10 % , teilweise erheblich darüber (z.B.: Wahlstedt: 16,2 %; Bad Bramstedt 17,9 %).

Im Bereich Bekleidung/Schuhe/Leder erreicht die Umverteilungsquote insoweit Werte von bis zu 15,5 % (Bad Bramstedt), im Bereich Technik insoweit Werte von 10,8 % (Neumünster), 14,4 % (Norderstedt), 16,1% (Henstedt- Ulzburg), 21,7 % (Bad Bramstedt) und 30 % (Wahlstedt). Im Bereich Sport und Spiel erreicht die Umverteilungsquote insoweit Werte von z.B. 11,4 % (Bad Oldesloe und Bad Segeberg), 11,8 % (Henstedt-Ulzburg), 16,7 % (Neumünster), 20,9 % (Norderstedt) und 25,2 % (Bad Bramstedt).

Auch bei einem reduzierten Vorhaben, etwa von 19.800 qm Verkaufsfläche, lägen die Umverteilungsquoten für eine Reihe der betroffenen Städte (Bad Bramstedt: 14,7 %, Wahlstedt: 13,4 % Quickborn: 12,1 %, Henstedt-Ulzburg: 10,4 %,) noch immer deutlich über 10 %. Die Spitzenwerte für einzelne Sortimente liegen im Bekleidungsbereich bei 13,9 % (Bad Bramstedt), im Technikbereich bei 22,8 % (Wahlstedt) und im Bereich Sport und Spiel bei 16,5 %.

Das vorgelegte Gutachten (GMA) belegt:

Selbst wenn hier wiederum mit mehr an der unteren Grenze liegenden Umsatzzahlen gerechnet wird, blieben die Umverteilungsquoten noch immer beachtlich!

Das Gutachten macht ferner - wenn auch bisher „sicherheitshalber“ zunächst nur in „sehr kleiner Münze“ - mit der bestehenden Einschätzungsbandbreite zum zu erwartenden „umzuverteilenden“ Umsatz insoweit Ernst, als alternativ Zahlen zu Szenarien durchgerechnet wurden, bei denen die Umsatzerwartung (zurückhaltend) einmal um 20 % und einmal um 30 % erhöht wurde.

Schon die dafür mitgeteilten Ergebnisse des Gutachtens sprechen für sich. Bereits vergleichsweise geringfügig über der unteren Grenze liegende Umsatzzahlen (plus 20%, plus 30%) haben beträchtlichen Einfluß auf die Umverteilungsquoten.

Zu betonen bleibt diesseits aber in diesem Zusammenhang mit Nachdruck:

Was die Ausgangszahl des zu erwartenden Umsatzes betrifft, haben wir oben bereits auf die in Hamburger Zentren erzielten Flächenproduktivitäten und die in der Zeitschrift Demo veröffentlichten Zahlen (Anlage 6) hingewiesen. Zwischenzeitlich und nachdem die Gutachter ihre Berechnungen weitgehend abgeschlossen hatten, sind vom Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels in Schleswig-Holstein e.V. Zahlen zur Flächenproduktivität des Betriebes der Firma Dodenhof in Posthausen mitgeteilt worden; danach liegt dort die Flächenproduktivität für den Sportbereich der Größenordnung nach bei über 9.700 € je qm/VKF und für den Textilbereich bei ca. 6.500 € je qm/VKF. Derlei konnte bisher in das Gutachten GMA nicht (mehr) einfließen.

Schon wegen dieser Einschätzungsbandbreite erscheint es letztlich müßig, in eine ernsthafte weitere Zahlendiskussion für ein um ca. 5.000 qm reduziertes Vorhaben einzutreten. Der zu erwartende Umsatz dürfte auch bei einem entsprechend reduzierten Vorhaben eher noch weit über 100 Mio € als bei den von GfK angenommenen Werten (rd. 57 bis 63 Mio €) anzusetzen sein!

Die gesamte ungefähre Einschätzungsbandbreite wird in ihrer vollen Spreizung anhand etwa folgender Zahlen im Vergleich zu den mit GfK Prisma angenommenen Umsatzzahlen deutlich:

geplantes Vorhaben

	VKF in qm	von € je qm	Mio EUR	bis € je qm	Mio Euro	Mittelwert
Textilien und Leder	12.000	6.000,00 €	72,0	7.000,00 €	84,0	78,0
Technik	5.000	8.000,00 €	40,0	10.000,00 €	50,0	45,0
Sport & Spiel	8.000	9.000,00 €	72,0	10.000,00 €	80,0	76,0
	25.000		184,0		214,0	199,0

Ergebnis: 184 bis 214 Mio €

Zum Vergleich die Zahlen von GfK Prisma: 74,1 bis 78,6 Mio €

reduziertes Vorhaben (mit GfK-Mittelwerten für VKF)

	VKF in qm	von € je qm	Mio EUR	bis € je qm	Mio Euro	Mittelwert
Textilien und Leder	10.800	6.000,00 €	64,8	7.000,00 €	75,6	70,2
Technik	3.800	8.000,00 €	30,4	10.000,00 €	38,0	34,2
Sport & Spiel	5.200	9.000,00 €	46,8	10.000,00 €	52,0	49,4
	19.800		142,0		165,6	153,8

Ergebnis: 142 bis 165,6 Mio €

Zum Vergleich die Zahlen von GfK Prisma: 57,0 bis 63,0 Mio €

Jedenfalls würde ein entsprechend reduziertes Vorhaben gleichfalls nicht nur - wie ausgeführt - gegen alle sonstigen Gesichtspunkte der Landesplanung, sondern auch gegen das Beeinträchtungsverbot verstoßen.

Sofern - trotz allem und entgegen der hiesigen, von uns als den betroffenen Gemeinden gemeinsam getragenen Auffassung (Kongruenzgebot, Integrationsgebot) - zu weiteren Überlegungen in Richtung auf eine Realisierung des Vorhabens, insbesondere eines (wie immer) reduzierten Vorhabens, gleichwohl seitens der Landesplanung noch Raum gesehen werden sollte, könnte es nach hiesigem Verständnis der Dinge bei der hier bestehenden „Beurteilungsbandbreite“ zum umzuverteilenden Umsatz auch nicht angehen, dass ohne reale Kenntnis der bei Dodenhof in Posthausen erzielten Flächenproduktivitäten gfs. eine für unsere Gemeinden derart folgenschwere Entscheidung/Weichenstellung getroffen würde. Angesichts der Größe und Bedeutung des Vorhabens muß erwartet werden können, dass die Firma Dodenhof gfs. ihre Zahlen „auf den Tisch legt“.

Im Übrigen liegt uns selbst das GMA Gutachten erst seit kürzester Zeit vor, so dass wir uns weiteren Vortag zur Auswertung ausdrücklich vorbehalten müssen.

Wegen der bei Dodenhof in Posthausen zu verzeichnenden Flächenproduktivitäten verweisen wir ergänzend auf die vom Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels in Schleswig-Holstein e.V. eingereichte Stellungnahme. Dieser Verband hat ansonsten seinerseits bereits über die von ihm eingeschalteten Gutachter durchrechnen lassen, wie sich beispielsweise ein auf rd. 18.000 qm Verkaufsfläche reduziertes Vorhaben auf die Umverteilungsquoten auswirkt, wenn einmal die in Rede stehenden Flächenproduktivitäten, wie sie für die Firma Dodenhof in Posthausen bekannt wurden, auch für die Flächen des Vorhabens der Firma Dodenhof in Kaltenkirchen zugrunde gelegt werden.

Soweit wir informiert sind, sind die Gutachter dort bei einem dementsprechend abzuschätzenden Umsatz in Größenordnung von rd. 133,9 Mio € (für Verkaufsflächen von 18.000 qm) zu dem Ergebnis gekommen, dass u.a. folgende Umverteilungsquoten zu verzeichnen wären:

	Bekleidung, Leder	Technik	Spiel/Sport
Bad Bramstedt	17,8 bis 19,4 %	20,0 bis 22,6 %	22,4 bis 24,2 %
Quickborn	15,9 bis 16,9 %	16,2 bis 17,2 %	17,9 bis 18,8 %
Henstedt-Ulzburg	13,4 bis 14,5 %	17,1 bis 17,8 %	20,6 bis 21,2 %
Neumünster	12,4 bis 13,2 %	11,9 bis 12,6 %	15,4 bis 16,2 %
Norderstedt	13,1 bis 13,7 %	13,7 bis 14,9 %	21,2 bis 22,9 %
Wahlstedt	13,4 bis 14,5 %	29,7 bis 30,4 %	20,4 bis 21,0 %
Bad Segeberg	10,7 bis 11,4 %	6,0 bis 6,9 %	12,6 bis 13,4 %

Wir nehmen insoweit auf die genannte Stellungnahme mit dem dort beigefügten Gutachten Bezug, machen uns diese Werte ausdrücklich zu eigen und gehen davon aus, dass diessseits darauf verzichtet werden kann, eine entsprechende Berechnung nochmals durch die von hier eingeschalteten Gutachter (GMA) vornehmen zu lassen, denen in der Kürze der Zeit ab Bekanntwerden der realen Umsatzzahlen für Dodenhof Posthausen eine kurzfristige Berechnung nicht mehr möglich war.

Darauf hingewiesen wird im Übrigen, dass keinerlei Gesichtspunkte ersichtlich sind, die etwa die Annahme nahelegen könnten, dass in Kaltenkirchen mit einer geringeren Flächenproduktivität als in Posthausen zu rechnen wäre. Im Gegenteil dürfte der Standort Kaltenkirchen aufgrund seiner Lage und Verkehrsanbindung noch attraktiver sein und deshalb eher noch höhere als niedrigere Umsatzzahlen je qm Verkaufsfläche versprechen.

Sieht man einmal davon ab, dass auch ein um ca. 5.000 qm reduziertes Vorhaben keine Realisierungschance hat und haben darf und von daher die nachfolgende Einschätzung theoretischer Natur ist, wäre ansonsten wohl zu erwarten: Würde für das mit 25.000 qm Verkaufsfläche geplante Erweiterungsvorhaben in Bezug auf ca. 20.000 qm Verkaufsfläche seitens der Landesplanung „Grünes Licht“ gegeben, würden wohl so oder so später einmal 25.000 qm Verkaufsfläche vorhanden sein,- entsprechend wie dies schließlich bei dem von 40.000 qm auf 29.500 qm Verkaufsfläche „reduzierten“ Möbelhaus der Fall gewesen ist, das sich heute mit einer Verkaufsfläche von 40.000 qm präsentiert. Zu entsprechendem sind schließlich auch die Verhältnisse vor Ort geradezu prädestiniert, wenn man berücksichtigt, dass „letztlich niemandem die Einplanung der benötigten Lagerflächen im Rahmen der Geschoßflächenplanung verwehrt werden kann“, also auch bei einer etwa auf 20.000 qm „reduzierten“ Verkaufsfläche Gebäude mit einer Geschoßfläche von weit über 20.000 qm, z.B. von 25.000 qm bis etwa 26.600 qm, voraussichtlich entstünden. Wären diese erst einmal vorhanden, ließen sich anschließend sehr leicht die über die Geschoßflächen gebildeten „Raumreserven“ zu Verkaufszwecken nutzen, weil i.w. alles, was über die Verkaufsflächen hinaus sonst in den Räumlichkeiten unterzubringen wäre, hier recht einfach in Baulichkeiten des daneben ausgewiesenen Gewerbegebietes untergebracht/ verlagert werden kann.

Im Rahmen der bisher doch recht erfolgreichen „Salami-Taktik“ wäre im Übrigen wohl abzusehen, dass dann später zur Legalisierung „nur 5.000“ qm Verkaufsfläche zur Debatte stünden Es ließe sich dann vermutlich gutachterlich rasch nachweisen, dass diese „den Kohl auch nicht mehr fett machen“... ; überdies wäre nicht nur zweifelhaft, ob die betroffenen Gemeinden dazu gehört würden, sondern - bejahendenfalls - in gleicher Weise fraglich, ob es ihnen gelingen könnte, den Nachweis zu führen, dass das bei Ihnen bis dahin schon eingetretene Sterben von Geschäften auf die Existenz des erst einmal reduziert zugelassenen Betriebes zurück zu führen wäre.

VI. Änderung der Landesplanung ?

Es kann nur nachhaltig davor gewarnt werden, die Schaffung derartig riesiger Verkaufsflächen auf der grünen Wiese zuzulassen und gfs. eine Änderung der bisher entgegenstehenden Raumordnung/Landesplanung in der Weise ins Auge zu fassen, dass derlei „gigantropoli“ in solchen Lagen entstehen können. Allerdings mögen auf den ersten Blick, besonders auch aus Sicht des Konsumenten, derlei Großprojekte ihren augenblicklichen Reiz haben und vielleicht sogar teilweise als „fantastische Einkaufsgelegenheit“ betrachtet werden. Nicht umsonst wird deshalb auch hier davon ausgegangen, dass eine recht weiträumige und intensive Anziehungskraft von einem entsprechenden Vorhaben ausginge.

Doch gilt es, die Folgen zu bedenken:

1. Wenn und soweit von einem Unternehmen an einem Ort Verkaufsflächen in Größenordnung der Summe mehrerer Innenstädte im Lande geschaffen werden können, bedeutet dies zugunsten eines einzelnen Unternehmers einen gewaltigen Eingriff in die gewachsene Einzelhandelsstruktur, bei dem viele Betriebe auf der Strecke bleiben müssen. Auch das Gutachten von GfK Prisma ist nicht um die Erkenntnis umhin gekommen, dass der zu prognostizierende Umsatz restlos umverteilt würde. Dies bedeutet nicht nur, dass keineswegs etwa ein besonderer Versorgungsbedarf im Sinne einer Marktlücke besteht, sondern dass hier das Vorhaben auf einen **reinen Verdrängungswettbewerb** hinausläuft.

Zu befürchten ist, dass zwar schleichend, aber nicht einmal langfristig das große Sterben kleinerer und mittlerer Einzelhandelsbetriebe in einem recht weiträumigen „Nahbereich“, vor allem in weiten Bereichen der im Gutachten von GfK Prisma gebildeten Zonen I und II, einsetzen wird.

Im Textil- und Lederbereich entspricht eine Verkaufsfläche von 12.000 qm etwa dem, was sonst gut und gerne etwa 80 bis 100 solcher Textileinzelhandelsgeschäfte an Verkaufsflächen zusammen aufzubieten haben. (Von den in Neumünster ansässigen Geschäften etwa bringen es 78 solcher Geschäfte nicht einmal auf zusammen 11.000 qm VKF).

Im Marktsegment Technik entspricht eine Verkaufsfläche von 5000 qm etwa dem, was sonst gut und gerne etwa 40/45 bis 50 Einzelhandelsfachgeschäfte aus diesem Bereich an Verkaufsfläche aufzubieten haben.

Im Bereich Sport und Spiel etwa gibt es in der Innenstadt von Neumünster insgesamt 14 Einzelhandelsgeschäfte, die zusammen eine Verkaufsfläche von 3.210 qm aufweisen; die hier bei Dodenhof für dieses Segment in Rede stehende Verkaufsfläche von 8000 qm dürften insoweit gut und gerne etwa sonst 30-40 Einzelhandelsgeschäfte an Verkaufsfläche aufzubieten haben.

Auch wenn diese Zahlen nicht auf statistischen Durchschnittswerten oder gar auf einer Erhebung aller konkreten Flächengrößen und der betrieblichen Zahlen im ganzen Land beruhen, sondern nur exemplarisch die konkret verfügbaren Zahlen aus einer einzelnen Stadt zugrunde gelegt wurden, zeigen sie doch etwa die Größenordnung an:

	VKF	entspr. Anzahl sonst. Betriebe	
		von	bis
Bekleidung/Lederwaren	12.000	80	100
Technik	5.000	40	50
Sport und Spiel	8.000	30	40
	25.000	150	190

Darauf hinzuweisen ist, dass darin die mit 6000 qm Verkaufsfläche zu Buche schlagenden Nebensortimente des vorhandenen Möbelhauses nicht berücksichtigt sind.

Dabei dürfte das zu erwartende einsetzende Sterben kleinerer und mittlerer Einzelhandelsbetriebe aller Voraussicht nach besonders Einzelhandelsgeschäfte in den Innenstadtbereichen am schnellsten treffen, weil diese im Konkurrenzkampf den im Vergleich härtesten Bedingungen ausgesetzt sind: Neben unvergleichlich höheren Personalkosten je qm Verkaufsfläche gegenüber entsprechenden Riesenbetrieben wie dem hier in Rede stehenden Dodenhof-Komplex haben sie teure Ladenmieten als Kostenfaktor zu erwirtschaften, müssen deshalb ganz anders kalkulieren und können einen derartigen Verdrängungswettbewerb am schlechtesten überstehen.

Die Annahme, dass etwa eine irgendwie in %-Sätzen errechnete Anteilsquote des zu erwartenden Kaufkraftabflusses einem massenhaften Absterben entgegenstehe, weil sich ein solcher Prozentsatz gleichmäßig auf viele Schultern verteile, die jeweils betroffenen Geschäfte derlei schon noch verkraften könnten, wäre durch nichts gerechtfertigt. Wenn schon keine entsprechende zusätzliche Nachfrage beim Versorgungsbedarf vorhanden ist, beschleunigt der Kostendruck nur das Absterben der kleineren und mittleren Einzelhandelsbetriebe, die ohnehin mit ganz anders kalkulierten Preisen nicht mithalten können.

Mit Nachdruck ist hervorzuheben, dass der hier in Rede stehende Sortimentsfächer (weitgehend:) mit Abstand den größten Bereich der in den Innenstädten vorhandenen Sortimente umfaßt, sich die Umverteilung also besonders auf die Innenstädte auswirken würde.

So beträgt z.B. in Neumünster der in der Innenstadt vorhandene Anteil an Verkaufsflächen für diese Sortimente (Textil/Leder, Technik, Sport und Spiel) **rd. 45 %** (44,9%) der in der Innenstadt insgesamt vorhandenen Verkaufsflächen; demgegenüber belaufen sich die Verkaufsflächen für den periodischen Bedarf nur auf 19,6 %, für Möbel auf 6,7 % und für den gesamten sonstigen Bereich auf 29,8 % des Innenstadtangebotes an Verkaufsflächen.

Auch zeichnet sich der hier in Rede stehende Sortimentsbereich dadurch aus, dass er mit Abstand der einzige ist, der in der Innenstadt stärker präsentiert ist als in den Randbereichen/Außenlagen. Während von den vorhandenen Verkaufsflächen für Waren des periodischen Bedarfs z.B. in Neumünster nur ein Anteil von 27,22 % im Innenstadtbereich gelegen ist (72,78 % liegen hingegen außerhalb der Innenstadt), beträgt der im Innenstadtbereich gelegene Anteil an Verkaufsflächen für die hier in Rede stehenden Sortimente **ca. 55,21 %**; (der entsprechende Innenstadtanteil in der Aufteilung zwischen Innenstadt und den übrigen Gebieten liegt ansonsten in Neumünster für Möbel bei 8,37 % und für die restlichen Sortimente- also ohne Möbel, ohne die hier in Rede stehenden Sortimente und ohne den periodischen Bedarf- bei ca. 25,75 %).

Derlei Zahlen zeigen sehr deutlich die **besondere Innenstadtschädlichkeit** von Umverteilungsprozessen **der in Rede stehenden Sortimente** auf. In Verbindung mit dem bereits hervorgehobenen Aspekten zu den unterschiedlichen Rahmenbedingungen (Kostenfaktoren) kann es keinem Zweifel unterliegen, dass von dem zu erwartenden „Sterben“ kleinerer und mittlerer Betriebe erstrangig (zunächst) die Innenstädte und Zentren der übrigen Städte/Gemeinden betroffen wären.

Mit Zulassung entsprechender „gigantropoli“ würde nach hiesiger Einschätzung in weitestgehendem Umfang für die gewachsenen Innenstädte eines weiten Umkreises, insbes. im Bereich der von GfK Prisma als Zone I und Zone II umrissenen Gebiete, der „Totengesang eingeläutet“. Erhebliche Leerstände wären die wahrscheinliche und nicht zu verhindernde, notwendige Folge, wobei wenig Hoffnung bliebe, dass sich eine Umstrukturierung im Sinne eines Ersatzes durch andere Marktsegmente einstellen könnte.

In der Vergangenheit hat sich zunehmend bei der Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs ein Wechsel von kleineren Geschäften in den Innenstädten zu größeren/großflächigen Geschäften außerhalb der Innenstädte vollzogen (nach dem weitgehenden Sterben von „Tante- Emma- Läden“ gibt es im „Food-Bereich“ zumeist nur noch vereinzelte Lebensmittelgeschäfte in den Innenstädten und haben z.T. selbst größere Ladenketten oder Häuser ihre Lebensmittelgeschäfte/Abteilungen aus den Innenstädten abgezogen). Des weiteren sind Möbelgeschäfte immer größer geworden und damit in weitestem Umfang nicht nur gleichfalls aus dem Bereich der Innenstädte verschwunden, sondern haben aufgrund ihrer heutigen Großflächigkeit mit ihren Rand- und Nebensortimenten sehr weitgehend dazu beigetragen, dass im Bereich der Innenstädte Fachgeschäfte im Bereich jener Nebensortimente (Lampen, weiße Ware, Teppiche, Porzellan usw.) kaum noch anzutreffen sind.

Die kaum endende Welle von Baumärkten mit Gartenzentren hat schließlich für eine ziemliche Ausdünnung entsprechender Fachgeschäfte (Eisenwaren/ Holz/Elektro/Garten...) beigetragen, während in jüngerer Zeit weitere Fachmärkte (Medien, Technik, Papier u.ä.) hinzugekommen sind.

Bei dieser ohnehin schon im allgemeinen nicht ganz einfachen Situation, in der sich der Einzelhandel im Bereich der Innenstädte zumeist befindet, sind jedenfalls irgendwelche Marktnischen nicht in Sicht, durch die sich die Folgen der hier ausgelösten Umverteilungsprozesse in den vorrangig betroffenen Zentren auffangen/kompensieren ließen.

Abgesehen von Spielhallen und Sexläden, die aber (zumeist) gerade aus den Innenstädten heraus gehalten werden sollten, bleibt da im Grunde nichts, weil sich der Markt für kleinere Bäckereien, Apotheken, Optiker, Schmuckgeschäfte, Handy- Läden o.ä. nicht beliebig vermehren läßt...

Als Folge der Leerstände wäre neben dem davon ausgehenden Attraktivitätsverlust für die übrigen Geschäfte mit den für sie verbundenen Nachteilen ein Verlust zahlreicher Arbeitsplätze mit den davon ausgehenden Belastungen zu erwarten.

2. Durch Zulassung entsprechender „gigantropoli“ verlieren die Gemeinden ein weites Stück sowohl ihrer Identität als auch ihrer Planungshoheit; sie würden nicht mehr ausreichend in der Lage sein, auf die Geschehnisse ihrer Gemeinde selbst Einfluß zu nehmen und solchen Entwicklungen gegenzusteuern, die sie als schädlich betrachten. Dabei stellt bisher das städtebauliche Planungsrecht mehr oder weniger die einzige wirksame Möglichkeit für die Gemeinde dar, auf ihre Geschehnisse und künftige Entwicklung selbst Einfluß zu nehmen.
3. Nun könnte man naturgemäß - analog üblicher „Globalisierungsdiskussionen“ - auch so argumentieren, dass sich der Trend zu großflächigen Verkaufseinrichtungen auf der „Grünen Wiese“ keineswegs mehr aufhalten ließe und die Innenstädte ohnehin nicht - entgegen dem Trend und den Marktmechanismen - gleichsam konserviert werden könnten.

Doch geht es hier nicht um die Alternative „Grüne Wiese“ oder „Innenstadt“, mögen sich die Folgen des in Kaltenkirchen projektierten Vorhabens vielleicht (zunächst) auch tendenziell wahrscheinlich etwas stärker auf die Innenstädte als auf die sonstigen Gebiete vieler Städte und Gemeinden im Lande auswirken.

Die hier in Rede stehenden Umverteilungsprozesse bewegen sich nicht innerhalb einer einzelnen Gemeinde; sie bedeuten einen starken überregionalen Kaufkraftabzug aus einer Vielzahl von betroffenen Gemeinden mit einer Umlenkung nach Kaltenkirchen. Damit geht eine völlig unproportionale/überregionale Stärkung der „Versorgungsfunktion“ Kaltenkirchens - weit über seinen Bereich als Mittelzentrum hinaus - zu Lasten einer Vielzahl anderer Städte und Gemeinden einher.

Man mag die innerhalb einer jeden Stadt/Gemeinde zu verzeichnende Tendenz/Situation bedauern oder begrüßen, wie sie damit verbunden ist, dass im Laufe der Zeit sich das Bild der Innenstädte gewandelt hat und weitgehend daneben mehr städtische Randbereiche (insbes. in peripherer Lage/ „Grüne Wiese“...) Versorgungsfunktionen übernommen haben. Dieses weitgehend anzutreffende Bild entspricht unserer Gesellschaft und ihren Bedürfnissen; es ist durchaus auch unter vielerlei Aspekten erträglich und mag - je nach Standpunkt - gfs. auch wünschenswert sein, wenn etwa auf dem Rückweg von der Arbeit zu einem der Wohnquartiere eines der zumeist auf dem Wege liegenden, kleineren „Center“, typischerweise bestehend z.B. aus Aldi-Laden, familia und Baumarkt, angefahren wird, um sich mit Gegenständen des periodischen Bedarfes in der heute weitgehend üblichen Weise einzudecken (freier Parkplatz, Kofferhaube auf... erledigt) und im übrigen der Innenstadtverkehr von derlei weitgehend entlastet ist.

Kritisch aber wird es, wenn die Innenstädte abzusterben beginnen, die bisher wahrgenommene Versorgungsfunktion der jeweiligen Städte und Gemeinden in Frage steht und der Bürger über kurz oder lang in der örtlichen Nähe keine hinreichenden Angebote mehr vorfindet, die ihn davon abhalten könnten, gfs. auch beträchtliche Entfernungen mit dem Kraftfahrzeug zurück zu legen, um sich mit Waren der hier in Rede stehenden Sortimente einzudecken.

Man mag das in weitestem Umfange eingetretene Wegsterben von „Tante-Emma-Läden“ ein wenig romantisch verklärt bedauern; die Vorstellung, dass sich - bei aller Mobilität des motorisierten Bürgers - eine Entwicklung in diese Richtung einstellen kann und voraussichtlich auch würde, aber ist schlicht eine „Horrorvorstellung“; - zumindest für jeden Städteplaner, dem Fragen der urbanen städtebaulichen Entwicklung oder der Umwelt am Herzen liegen.

Auch wenn sich bei jedem einzelnen Bürger nicht täglich die Frage der Bedarfseindeckung mit Gegenständen der hier in Rede stehenden Sortimente stellt, werden täglich viele Bürger aus allen Städten und Gemeinden „ihrer Stadt“ zum Einkauf fernbleiben und damit zu ihrer Verödung beitragen. Sie werden mit ihren Fahrzeugen Autobahn und Landstraßen zusätzlich belasten und insgesamt täglich angesichts der von ihnen zurückzulegenden beträchtlichen Kilometerzahlen eine riesige Menge zusätzlicher Schadstoffe über die Auspuffanlagen ihrer Kraftfahrzeuge in die Umwelt blasen.

Bei dem in Aussicht genommenen Wandel von der „Weltstadt des Wohnens“ zur „Weltstadt des Einkaufs“ würde zwar im übrigen zunächst dem Konsumenten vieles verlockend erscheinen. Die Vorstellung, dass ihm eines Tages kaum noch etwas anderes übrig bleiben könnte und dürfte, als zunächst einmal mit dem Auto viele (viele) Kilometer zurückzulegen, wenn er gfs. ein Paar neue Schuhe, ein Spielzeug, ein Sportgerät ... oder... oder.... benötigt/kaufen möchte, weil es entsprechendes vor Ort entweder überhaupt nicht mehr gibt oder das Angebot auf ein Minimum geschrumpft ist, das eine rechte Auswahl nicht mehr zulässt, ist aber alles andere als verlockend!

Derlei Einrichtungen sind - so wie etwa auch die Hamburger Zentren - in Großstädten und Zentren von Ballungsgebieten vertretbar und dort gfs. auch richtig. Sie tragen dort - wie häufig zutreffend bereits schon der Name signalisiert - zur Entlastung der Innenstädte bei, können auf ein großes, in relativer Nähe vorhandenes Kundenpotential zurückgreifen und gefährden in unvergleichlich geringerer Weise den in der Nachbarschaft vorhandenen Einzelhandel, der auf Grund seines gewachsenen Konkurrenzverhältnisses zur Innenstadt weitgehend auch schon zuvor nur ergänzende Funktionen wahrnimmt und vergleichsweise wenige Nachteile erleidet, wenn die in den betroffenen Großstadtstadtteilen wohnenden Bürger nach Eröffnung eines solchen Zentrums das Zentrum zum Einkaufen aufsuchen, während sie bisher dazu in die Innenstadt fahren mußten. Genauso wie Kleinstädte und mittelgroße Städte ein gewisses Maß an einzelnen großflächigen Betrieben verkraften können (die Großflächigkeit setzt bei etwa 700 qm VKF ein), ohne damit schon die Innenstädte ernsthaft zu gefährden, kann die Innenstadt einer Großstadt derlei verkraften.

All dies ist in einem relativ dünn besiedelten Flächenstaat, wie er Schleswig-Holstein nun einmal darstellt, grundlegend anders. Hier tragen Zentren auf dem Lande in der in Rede stehenden Größenordnung nicht zu irgendeiner Entlastung, sondern zur Belastung bei. Sie brechen in die gewachsenen Strukturen einer Vielzahl von Städten und Gemeinden ein und gefährden dort die ortsnahe Versorgung.

4. Auf einen Verdrängungswettbewerb, wie er hier im Raume steht, läßt sich auch keineswegs der Satz anwenden, wonach im allgemeinen Konkurrenz das Geschäft belebt. Vielmehr würde hier im Lande zum Absterben der Konkurrenz beigetragen und eine Entwicklung eingeleitet, bei der am Ende nur noch einzelne Großunternehmen den Markt beherrschen. Zwar ist es nicht Aufgabe der Landesplanung und des dazu bereitgestellten Planungsinstrumentariums, bestehende Betriebe vor Konkurrenz zu schützen; doch wären sehr auch wohl solche Folgen zu bedenken, bevor etwa die Rahmenbedingungen grundlegend geändert werden und gleichsam vieles voreilig „über Bord gekippt“ wird, was bisher im Lande gegolten hat. Bisher gehörte es zu den landesplanerischen und städtebaulichen Zielsetzungen,

„eine Einzelhandelsstruktur sichern zu helfen, die den Gesichtspunkten der Stadt- und Zentrenverträglichkeit sowie der Versorgungssicherheit Rechnung trägt“ und die „ u.a. dazu beitragen sollen, funktionsgerechte und urbane städtische Strukturen zu sichern, Verkehre zu minimieren und verbrauchernahe Einzelhandelseinrichtungen zu erhalten und zu entwickeln“ (zitiert aus dem wiederholt genannten Erlaß des Landes vom 20.11.96 im seinerzeitigen Verfahren zur Ansiedlung des Möbelhauses, S. 6/7).

Die hier vorgesehene Planung läuft jedem dieser Gesichtspunkte diametral zuwider; die Vergleiche zwischen Hamburger Verhältnissen und jenen in Schleswig-Holstein zeigen, dass die Anwendung recht entsprechender Grundsätze für Hamburg und Schleswig Holstein durchaus zu unterschiedlichen Ergebnissen führt und es für Schleswig-Holstein keinen Grund gibt, die Grundsätze in ihr Gegenteil zu verkehren.

5. Seitens interessierter Großinvestoren ist zur möglichsten Durchsetzung ihrer Ziele immer wieder zu hören, dass angeblich wirtschaftlich Zwänge zu immer größeren Vorhaben bestünden, weil diese Entwicklung gleichsam unaufhaltsam im Trend liege. In der Tat ist zwar - beschleunigt durch Entwicklungen im Zusammenhang mit dem „Aufbau Ost“ - weitgehend ein Trend zu immer größeren Verkaufseinrichtungen zu verzeichnen. Doch ist ein Trend als solcher weder das „Maß aller Dinge“, noch positiv oder negativ zu bewerten. Die hier in Rede stehende Entwicklung, mag sie gfs. sogar als „im Trend liegend“ betrachtet werden, wäre hingegen alles andere als positiv. Sie ist auch keineswegs „unaufhaltsam“; vielmehr müßte ihr im Gegenteil erst durch eine Änderung der Landesplanung Tür und Tor geöffnet werden.

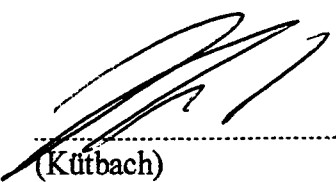
Fehlentwicklungen, wie sie nicht zuletzt auch und gerade im Zusammenhang mit dem „Aufbau Ost“ als Trend zu verzeichnen sind, sollten verhindert und nicht noch - etwa weil sie nun einmal Trend sind - gefördert werden! Einer Fehlentwicklung, die - wie etwa in Raisdorf, dem bisher schlimmsten planerischen Sündenfall in Schleswig- Holstein - unumkehrbar wäre, ist vielmehr entschieden entgegen zu treten.

An der ganzen Argumentation ist erstrangig nur „dran“, dass der in weitestem Umfange als negativ zu beurteilende Trend mit jedem Großvorhaben tendenziell zusätzlichen Auftrieb erfährt, indem es erfahrungsgemäß zur Ansiedlung weiterer großflächiger Großbetriebe führt, ein Phänomen, das weitgehend als „Flächenspirale“ oder „Rüstungsspirale“ bekannt ist.

6. Die Situation des Kaufkraftabzuges in Verbindung mit dem Sterben entsprechender Geschäfte in den Innenstädten kann sehr rasch zur Entstehung einer ganzen Reihe großflächiger Betriebe in peripheren Lagen führen, die jetzt in diese Segmente vorstoßen können und insoweit dazu günstige Bedingungen (Marktlücken vor Ort/Abschöpfung der sonst nach Kaltenkirchen abwandernden Kaufkraft) vorfinden und die dann ihrerseits dazu beitragen, den Geschäften, die sich mit entsprechenden Sortimenten in der Innenstadt bis dahin vielleicht noch halten konnten „den Rest zu geben“. Im Rahmen vergleichbarer Prozesse pflegt häufig für die sich niederlassende Anzahl größerer Unternehmen kein Markt vorhanden zu sein, so dass derlei („die zweite Phase kann noch mehr“) nicht nur zusätzlich zur Verödung der Innenstädte beiträgt, sondern in peripheren Lagen zum Flächenverbrauch und zum Entstehen von Nutzungsruinen.
7. Schließlich würden - worauf wir in unserem Schreiben vom 03.03.03 bereits hingewiesen hatten - die Bemühungen unserer Gemeinden konterkariert, die Innenstädte /Ortszentren zu beleben und attraktiver zu machen. In diesem Zusammenhang würden auch die dazu getätigten Investitionen (einschließlich der darin eingeflossenen Bundes- und Landesmittel) weitgehend in Frage gestellt und entwertet.

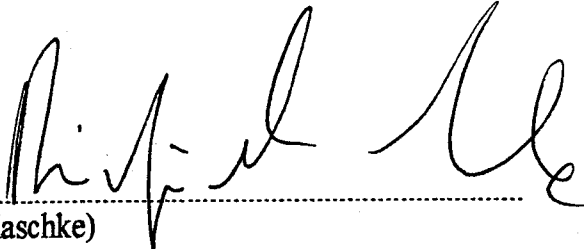
Im Übrigen halten wir in Richtung auf eine etwaige, im Sinne des Vorhabens positive Feststellung unsere verfahrensrechtlichen Bedenken, wie wir Sie im Schreiben vom 03.03.03 ausführlich unterbreitet hatten, vollen Umfanges aufrecht. Auch dürfte in verfahrensrechtlicher Hinsicht im vorliegenden Falle bereits das Fehlen jeglicher UVP einer positiven Feststellung ohnehin entgegenstehen.

Mit freundlichen Grüßen



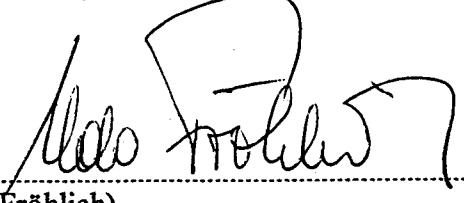
(Kützbach)

Bürgermeister der Stadt Bad Bramstedt
Rathaus, Bleek 17 - 19, 24576 Bad Bramstedt



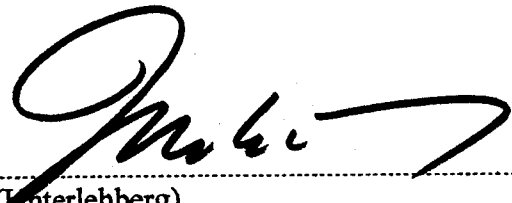
(Blaschke)

Bürgermeister der Stadt Itzehoe
Rathaus, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe



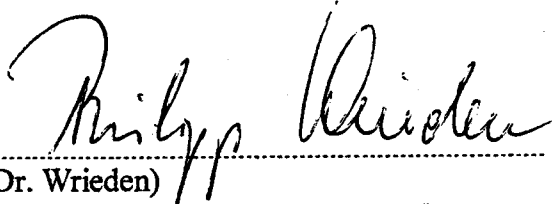
(Fröhlich)

Bürgermeister der Stadt Bad Segeberg
Rathaus, Lübecker Straße 9, 23795 Bad Segeberg



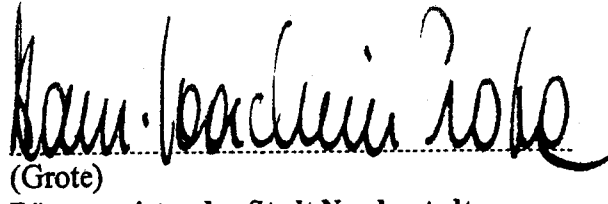
(Jenterlehnberg)

Oberbürgermeister der Stadt Neumünster
Rathaus, Großflecken 59, 24534 Neumünster



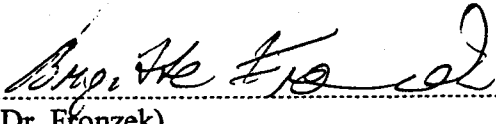
(Dr. Wrieden)

Bürgermeister der Stadt Bad Oldesloe
Rathaus, Markt 5, 23843 Bad Oldesloe



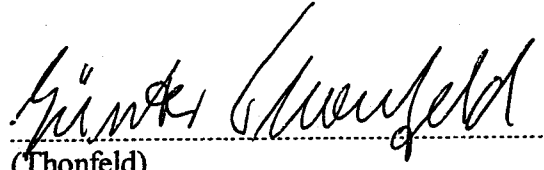
(Grote)

Bürgermeister der Stadt Norderstedt
Rathaus, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt



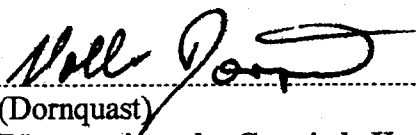
(Dr. Ffonzek)

Bürgermeisterin der Stadt Elmshorn
Rathaus, Schulstraße 15 - 17, 25335 Elmshorn



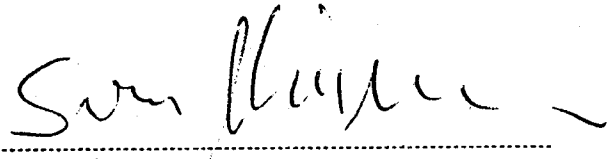
(Thonfeld)

Bürgermeister der Stadt Quickborn
Rathaus, Rathausplatz 1, 25451 Quickborn



(Dornquast)

Bürgermeister der Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Rathaus, Rathausplatz 1, 24558 Henstedt-Ulzburg

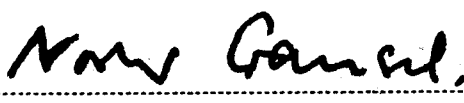


(Diedrichsen)

Bürgermeister der Stadt Wahlstedt
Rathaus, Markt 3, 23812 Wahlstedt

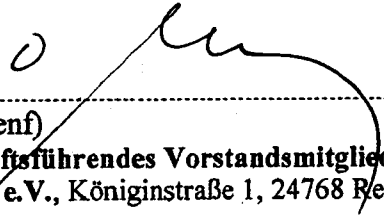
Die Landeshauptstadt Kiel teilt die in der vorstehenden Stellungnahme der hauptbetroffenen Städte/ Gemeinden vorgebrachten Bedenken zu den Aspekten der Raumordnung und Landesplanung.

Der Vorstand der K.E.R.N.-Region e. V., vertreten durch das geschäftsführende Vorstandsmitglied, teilt die Ausführungen der vorstehenden Stellungnahme zu den Gesichtspunkten der Raumordnung und Landesplanung sowie den städtebaulichen Auswirkungen.



(Gansel)

Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Kiel
Rathaus, Fleethörn 9, 24103 Kiel



(Dr. Henf)

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied der K.E.R.N.-Region e.V., Königinstraße 1, 24768 Rendsburg