

## Stadt Kaltenkirchen

# Flächennutzungsplan, 2. Änderung

Für den Bereich des Bahnhofsumfeldes südlich der  
Straße Am Bahnhof / nördlich der Hamburger Straße

### Erläuterungsbericht

Stand Okt. 2000

AC

ARCHITEKTEN CONTOR · FERDINAND + EHLERS  
Planengruppe Julius Ehlers · Stadtplaner SRL + Architekten BDA  
Burg 7a · 25524 Itzehoe · fon 04821/682-80 · fax 04821/682-81

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Stepany

## 1 Planungserfordernis/ Anlaß der 2. Änderung des FNP

Seit der Bekanntmachung des neuen Flächennutzungsplans der Stadt Kaltenkirchen sind die Planungen für den Bahnhofsbereich fortgeschritten. ~~besteht~~

Die AKN ~~sieht~~ <sup>besteht</sup> für diesen Bereich inzwischen eine Tieferlegung ihrer Trasse und des Bahnsteiges ~~vor~~, was grundsätzlich neue Entwicklungsmöglichkeiten offenbart.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen sieht für den Bereich noch „Fläche für Bahnanlagen“ vor, womit die geplanten Nutzungen nicht möglich sind.

Deshalb hat die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen in ihrer Sitzung am 21.12.1999 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfaßt den Bereich des Bahnhofs u. zw.:

- das Bahnhofsgrundstück der AKN selbst;
- das östlich daran angrenzende Grundstück (ehemals Fock);
- das südlich des städtischen Parkhauses liegende Grundstück;
- den zwischen Holstenstraße und Hamburger Straße liegenden Abschnitt der Straße am Bahnhof.

Er umfaßt eine Größe von ca 2,5 ha

## 3 Randbedingungen und Ziele

Mit der ~~geplanten~~ Tieferlegung der AKN im Bahnhofsbereich als Voraussetzung für Taktverdichtung und Attraktivitätssteigerung bietet sich die Möglichkeit, das AKN-Grundstück und angrenzende Bereiche grundsätzlich neu zu überplanen;

Damit besteht die einmalige Chance einer räumlichen Innenstadterweiterung sowie funktionalen und wirtschaftlichen Innenstadtergänzung;

Dazu ist eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet und von der Stadt Kaltenkirchen beschlossen worden, die die erforderlichen Vorgaben für die planungsrechtliche Sicherung der Nutzungsvorstellungen und städtebaulichen Ziele liefert.

Daraus sollen in Verbindung mit den Überlegungen der Tiefbau- und Hochbauplanungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Projektes entwickelt werden.

Für die Tieferlegungsmaßnahme der AKN ~~läuft derzeit das Planfest-~~ <sup>wurde am 31.07.2000</sup>

~~Der Planfeststellungsbeschluss wird für voraussichtlich noch im Jahr 2000 gefaßt.~~ <sup>der</sup> Der Planfeststellungsbeschluss wird für voraussichtlich noch im Jahr 2000 gefaßt. Diese Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt den geplanten AKN-Trassenverlauf und die Anforderungen in den Randbereichen. In der nachfolgenden konkreten Bauleitplanung –vorgesehen ist ein Bebauungsplan- sind die Ergebnisse bzw. Auflagen aus der Planfeststellung zu berücksichtigen.

Derzeitige Situation des Bahnhofsbereiches

Der derzeitige Zustand des Bahnhofsgrundstückes und die aktuellen Randbedingungen für die Überplanung des Bereiches stellen sich folgendermaßen dar:

- Der Bahnhofsbereich bildet eine zu großen Teilen unbebaute und ungenutzte Fläche im zentralen Stadtgebiet und hat damit auch eine Trennwirkung zwischen den südwestlichen Wohnstandorten und der Innenstadt;
- Die Verkehrsbelastung auf der B 433 kollidiert schon heute zeitweise mit den Schrankenschließzeiten der querenden AKN; eine Taktverdichtung ist bei höhengleichem Bahnübergang nicht möglich;
- Die Kaufkraftbindung des Kaltenkirchener Einzelhandels hat sich nicht in gleichem Maße entwickelt wie das Potentialwachstum der letzten 10 Jahre.

Planungsziele

Die ~~geplante~~ Tieferlegung der Bahntrasse bietet die Chance, den gesamten Bahnhofsbereich im Sinne der Stadtentwicklung neu zu ordnen und die Bahnfunktionen zu modernisieren und gestalterisch aufzuwerten.

Die aus der Lage und dem Zustand des Standortes sowie der Gesamtsituation Kaltenkirchens abgeleiteten Ziele für den Entwicklungsbereich Bahnhof sind:

- Bahnhofsentwicklung als neuer Impulsgeber für die Gesamtentwicklung Kaltenkirchens.
- Schaffung einer Innenstadterweiterung als zentrale Verknüpfungstelle zwischen Kaltenkirchener Zentrum und neuen Wohngebieten;
- Endpunkt der Hauptgeschäftszone mit gemischter Nutzung und guten Aufenthaltsqualitäten;
- Entwicklung eines lebendigen, innerstädtischen Nutzungsmix aus Wohnen, verträglichem Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel und öffentlichen Einrichtungen;
- Aufwertung des Mittelzentrums Kaltenkirchen durch die Ergänzung der Geschäftszone und der damit verbundenen Kaufkraftbindung;
- Aufwertung der Bahnhofsfunktionen und des Erscheinungsbildes der Bahn;

Zu der Frage der Einzelhandelssituation wurde von der GfK – Nürnberg ein Gutachten erstellt.

Die dort genannten Branchen und Sortimentsgrößen, die sich als Ergänzung für den Kaltenkirchener Einzelhandel eignen, sollen bei der Planung weitgehend berücksichtigt werden.

Das Untersuchungsergebnis stellt sich zusammengefaßt folgendermaßen dar:

**Exkurs:**

Zusammenfassung des Untersuchungsergebnisses GfK-Gutachten

*Die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Kaltenkirchen von 1990 bis 1998 zeigt eine Stagnation des Innenstadtangebotes und ein besonderes Anwachsen der Bedeutung der Außenstadt als Versorgungsfunktion für die Verbraucher des Marktgebietes. Diese Entwicklung hat zu einer Polarisierung der Einzelhandelsstruktur in Kaltenkirchen geführt. Während 1990 nur 45 % des Umsatzes in den Betrieben außerhalb der Innenstadt realisiert wurden, können diese 1998 fast 60 % des Gesamtumsatzes in der Stadt auf sich vereinen.*

*Die mögliche Errichtung eines zweiten Einkaufsschwerpunktes auf dem umgestalteten Bahnhofsgelände bietet die Möglichkeit, dieses Ungleichgewicht etwas zu korrigieren und der Innenstadt zu höheren Besucherfrequenzen zu verhelfen. Trotz der fehlenden unmittelbaren Anbindung an den derzeitigen Geschäftsbesatz und der problematischen fußläufigen Verbindung wird die Belegung des Standortes für die Innenstadt insgesamt positiv bewertet. Dies bedeutet auch deswegen eine Chance, weil dies das einzige verfügbare größere Grundstück innerhalb der City ist. Die Belegung des Standortes mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie in Zusammenhang mit den technischen Veränderungen im Betriebsbereich der AKN (Tieferlegung der Gleise und Taktverkürzung) wird zur Attraktivitätserhöhung der Innenstadt und als Frequenzbringer beitragen. Das Konzept zweiter Einzelhandelsschwerpunkt und Beeinflussung des Mobilitätsverhaltens der Bevölkerung kann auch eine deutliche Attraktivitätserhöhung der Kaltenkirchener Innenstadt gegenüber dem Umland bewirken und damit die Weiterentwicklung der Innenstadt fördern. Spielräume für innenstadtrelevante Sortimente und Profilierungsmöglichkeiten des höherwertigen, fachhandelsorientierten und beratungsbetonten Einzelhandels sind nicht gefährdet.*

*Die GfK Marktforschung empfiehlt, die Entwicklung der innerstädtischen Brachfläche am Bahnhof voranzutreiben und mit der Realisierung eine Einzelhandelsnutzung kleinerer Größenordnung (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) an den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt anzubinden und somit eine Verlängerung der zentralen Haupteinkaufsachse im Zentrum zu realisieren. Als Nutzung schlagen wir einen Supermarkt (ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit angegliedertem Getränkemarkt (300 m<sup>2</sup> VK), einen Drogeriemarkt (400 m<sup>2</sup> VK), einen hochwertigen Bekleidungsdiscounter (800 m<sup>2</sup> VK), einen Schuhmarkt (ca. 250 m<sup>2</sup> VK) sowie ergänzenden Facheinzelhandel in einer Shop-Zone vor. Weiterhin könnten verschiedene Dienstleistungen, Gastronomie und ein Kino die Attraktivität des neuen Handelsschwerpunktes erhöhen. Die Auswirkungen für den ansässigen Einzelhandel in Kaltenkirchen und in der Region können als verträglich gewertet werden.*

*Aufgrund der Standortwertigkeit und Wettbewerbskonstellation wurde für das gesamte Projekt eine jährliche Umsatzerwartung in Höhe von 21 Mio DM errechnet. Unterstellt wurde dabei, daß es sich jeweils um attraktive, leistungsfähige Betreiber der einzelnen Märkte handelt, die das Marktgebiet intensiver erschließen und in geringem Maße darüber hinaus diffuse Kaufkraftzuflüsse erzielen können. Die Kaufkraftbindungsquote, bezogen auf das abgegrenzte Marktpotential beträgt 2,3 % und liegt damit in einem wettbewerbsverträglichen Rahmen auch für den Handel in den übrigen Marktgebietsgemeinden.*

*Über die Hälfte der künftigen Gesamtumsatzerwartung des Projektes in der vorgeschlagenen Form stammt aus bisher nicht in Kaltenkirchen gebundener Kaufkraft. Die Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel in den übrigen Marktgebietsgemeinden oder den nahen Konkurrenzzentren stellen sich als regionalverträglich dar. Die Umsatzverlagerung vom Einzelhandel der Kaltenkirchener Innenstadt sind mit - 4 % verkraftbar, zumal sich durch die Aufwertung der Innenstadt und die höheren Besucherfrequenzen neue Chancen für den Fachhandel ergeben.*

*Relativ am stärksten werden sich die Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Außenstadt darstellen. Hier wird sich der Wettbewerbsdruck vor allem auf den ansässigen Verbrauchermarkt und die größeren Supermärkte auswirken, wobei die relative Auswirkung mit 6,0 % im Rahmen einer verschärften Wettbewerbssituation der Großbetriebe untereinander tolerierbar ist. Insgesamt stellen sich die Chancen des Projektes größer als die Risiken dar.*

*Mit der Nutzung des Geländes wird ein Signal auf die Förderung der Innenstadtentwicklung gelegt. Damit werden die Verhältnisse zwischen Innenstadt insgesamt gestärkt. Aufgrund der zu erwartenden Taktverkürzung auf der AKN-Strecke wird die Attraktivität des ÖPNV weiter verbessert.*

#### 4 Planungsinhalte

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele bedarf es folgender Änderungen jetziger Flächennutzungsplandarstellungen:

- Das gesamte AKN-Grundstück, das bislang als Fläche für Bahnanlagen dargestellt ist, wird als Gemischte Baufläche dargestellt. Damit kann die vorgesehene Nutzungsmischung aus Handel, Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen entwickelt werden.
- Die zukünftige Bahnanlage wird gemäß den Planfeststellungsunterlagen nachrichtlich als Trasse in die Mischbaufläche übernommen.
- Der Abschnitt der Straße Am Bahnhof zwischen Holstenstraße und Hamburger Straße wird an dieser Stelle aufgehoben und an den östlichen Rand des Änderungsbereiches verschoben.

**5 Erschließung /  
Grünordnung /  
sonst. Fachbelange**

Die Anbindung des Entwicklungsgebietes an das örtliche / überörtliche Straßennetz sowie die interne Erschließung wird im Rahmen der Bebauungsplanung / Erschließungsplanung in Verbindung mit der Konkretisierung der Nutzungen und der hochbaulichen Ausgestaltung geregelt.

Für die Vereinbarkeit mit immissionsschutzrechtlichen Vorgaben wird durch Berücksichtigung der entsprechenden Gutachten und Untersuchungen in der Bebauungsplanung gesorgt.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wird auch die Notwendigkeit einer Grünordnungsplanung sowie einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung geprüft.

**6 Altlasten**

Die ehemalige Betriebsfläche Sierk wurde durch Bodenaustausch in den Bereichen der ehemaligen Betriebstankstelle und des ehemaligen Heizöllagers saniert bis auf geringe Restbelastungen des Bodens und des Grundwassers. Restbelastungen im zukünftigen Baufeld sind nicht auszuschließen, daher sind Auflagen des Kreises Segeberg einzuhalten. In der konkreten Bauleitplanung und in der Ausführungsplanung sind diese zu beachten.

**7 Hinweise**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone 3 des in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietes der Wassererfassung Kaltenkirchens.

Kaltenkirchen, den 20.11.2000



  
Bürgermeister