

Stadt Kaltenkirchen

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Ohland"

für den Bereich des "Ohland-Fachmarktzentrum" am Kisdorfer Weg 11, südlicher Teil der ehemaligen Halle des IKEA-Möbelhauses, darin die Fachmärkte 1 (gegenüber Aldi-Markt) und 4 (gegenüber Globus-Baumarkt)

BEGRÜNDUNG

Stand: 20.06.1994

Stadt Kaltenkirchen  
-Der Magistrat-

3. Ausfertigung

24568 Kaltenkirchen

### Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Ohland" umfaßt die Fachmarktflächen 1 und 4 innerhalb des "Ohland-Fachmarktzentrums" am Kisdorfer Weg 11.

Dabei liegt die Fachmarktfläche 1 gegenüber dem vorhandenen Aldi-Markt und umfaßt ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

Die Fachmarktfläche 4 befindet sich gegenüber dem Globus-Baumarkt und umfaßt ca. 1.240 m<sup>2</sup>.

Beide Fachmarktflächen liegen im Teilbereich 2 des Ursprungsbebauungsplanes, umgeben von der festgesetzten Glaspassage und der südöstlich angrenzenden Stellplatzfläche.

### Planungserfordernis:

Das Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes Nr. 35 "Ohland" ist festgesetzt als Sondergebiet.

Die Zweckbestimmung lautet gem. Bebauungsplan einschließlich 1. Änderung: "Fachmarktzentrum" mit Beschränkung auf die Branchengruppen:

- Bekleidung und Mode
- Technik
- Möbel und Einrichtungsbedarf
- Sport und Freizeit, Spielwaren
- Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt (ohne Baustoffe im Freigelände)
- Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs

Zulässig sind bisher nur großflächige Fachmärkte mit mindestens 850 m<sup>2</sup> und höchstens 6.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche.

Durch die deutsch-deutsche Wiedervereinigung hat sich im Laufe der Zeit gezeigt, daß durch verstärkte Investitionen im Osten Deutschlands die Nachfrage nach großflächigen Fachmarktflächen im Westen deutlich zurückgegangen ist.

Da es im Interesse der Stadt liegt, keine "Bauruine" am Stadtrand entstehen zu lassen und insbesondere die Kaufkraft am Ort zu halten, soll durch diese 2. Änderung der veränderten Situation Rechnung getragen werden.

Ziel der Änderung ist, die Möglichkeit zu schaffen, die noch frei-stehenden Fachmarktflächen 1 und 4 zu untergliedern.

Dabei soll die Geschoßfläche in der Fachmarktfläche 1 mindestens 400m<sup>2</sup>, in der Fachmarktfläche 4 mindestens 250 m<sup>2</sup> betragen.

In der Fachmarktfläche 1 ist danach die Einrichtung von 2 Fachmärkten, in der Fachmarktfläche 4 aus technischen Gründen nur bis zu 5 Fachmärkten möglich.

250 m<sup>2</sup> Geschoßfläche sind allerdings das absolute Mindestmaß. Angestrebt werden weiterhin großflächigere Einheiten.

Die Branchen werden hier beschränkt auf:

- Bekleidung und Mode
- Technik
- Möbel und Einrichtungsbedarf
- Sport und Freizeit, Spielwaren
- Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs

Die Branchengruppe "Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs" ist bisher durch den Aldi-Markt abgedeckt worden. Durch diese Änderung wird eine Erweiterung um 1.000m<sup>2</sup> Geschoßfläche angestrebt. Dabei ist abzusehen, daß der größte Teil hiervon durch einen großflächigen Getränkemarkt abgedeckt werden wird (Fachmarktfläche 1).

Die Attraktivitätssteigerung des "Ohland-Zentrums" ist aus städteplanerischer Sicht erstrebenswert, damit es einem Untermittelpunkt mit Teilfunktion eines Mittelzentrums gerecht werden kann, d.h. den periodischen Bedarf auch im Nahbereich abzudecken vermag.

Die zentralörtliche Versorgungsstruktur wird durch diese Änderung nicht beeinträchtigt.

Der größte Teil des Nahversorgungsbereiches (tägliches Bedürfnis, 1km Umfeld) der Innenstadt bleibt vom Ohland-Zentrum unberührt, da es von dort aus fußläufig/ kurzfristig nicht erreichbar ist.

Dagegen werden durch das Ohland-Zentrum andere Stadtbereiche und auch Teile der Nachbargemeinde Oersdorf erfaßt, die bisher nicht in der Nah-Einzugsbereich des Stadtkernes fielen (= bisher unterversorgt mit kurzfristig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten).

Positiv ist zu vermerken, daß das Ohland-Zentrum eine Verkehrsentslastung der Innenstadt vom Masseneinkaufsverkehr (Wocheneinkauf per PKW) darstellt. Dies bedeutet auch eine Steigerung der Lebensqualität im Ortskern.

Städtebauliches Ziel bleibt die Erhaltung der Nahversorgung im Ortskern, aber auch die Förderung eines leistungsfähigen/-fördernden Wettbewerbs (bipolares Angebot) und die Weiterentwicklung auch zur Deckung des gehobenen/ längerfristigen Bedarfs zur Kaufkraftbindung an den Ort.

**Rechtsgrundlagen:**

Rechtsgrundlagen dieser Änderung sind

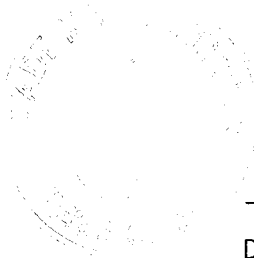
- die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,
- das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993,
- der Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen
- der Bebauungsplan Nr. 35 "Ohland" einschließlich der 1. Änderung

**Kosten:**

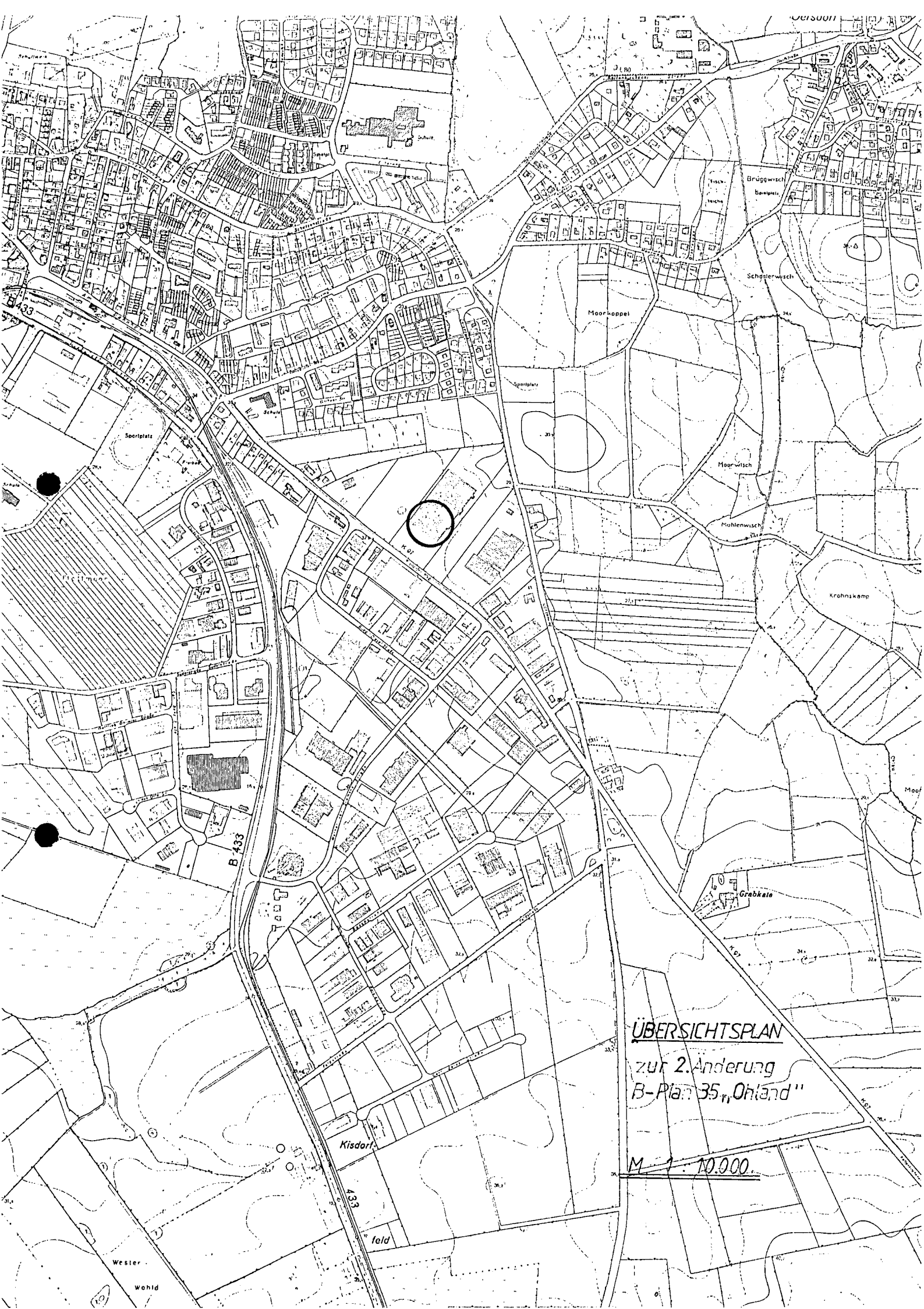
Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Ohland" entstehen der Stadt Kaltenkirchen keine Erschließungskosten.

Stadt Kaltenkirchen

-Der Magistrat -



-----  
Der Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN  
zur 2. Änderung  
B-Plan 35 „Ohland“

M 1 : 10.000.