

Gemeinde Halstenbek
Die Bürgermeisterin
Postfach 1165

25463 Halstenbek

05. April 2007

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Halstenbek; Antrag der Gemeinde Halstenbek vom 19. Juli 2005 auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 4 Abs. 3 Landesplanungsgesetz; Einleitung des Zielabweichungsverfahrens vom 17. August 2006
hier: Abschluss des Zielabweichungsverfahrens**

I. Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens

1. Tenor

- 1.1** Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 der Gemeinde Halstenbek auf der Grundlage des Antrags vom 19. Juli 2005 auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens wird unter Abweichung von den Zielen der Raumordnung für vertretbar gehalten, wenn die Vorgaben der Ziffern 1.2 bis 1.3 erfüllt und entsprechende Nachweise der Landesplanungsbehörde vorgelegt werden.
- 1.2** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 der Gemeinde Halstenbek sind folgende Komponenten zulässig:
- 1.2.1** Im geplanten Mischgebiet ist eine Seniorenresidenz mit max. 22.000 qm Bruttogeschossfläche zulässig, die für max. 200 Einheiten (Wohn- und Pflegeappartments) ausgelegt ist.
- 1.2.2** Auf max. 34.000 qm Bruttogeschossfläche sind Büro- und Gewerbeflächen zulässig. Die Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 62 als Gewerbe- oder Mischgebietsflächen gem. §§ 6 bzw. 8 BauNVO auszuweisen. Die Ansiedlung von Büro- und Gewerbeflächen auf Kerngebietsflächen gem. § 7 BauNVO ist unzulässig.

- 1.2.3** Im geplanten Sondergebiet „SO Möbel“ ist ein Möbel- und Einrichtungshaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 16.000 qm zulässig. Innerhalb der 16.000 qm Gesamtverkaufsfläche ist der Verkauf von Randsortimenten auf max. 15% (= 2.400 qm) der Verkaufsfläche zulässig.
- 1.2.3.1** Zum Kernsortiment zählen Möbel aller Art sowie Teppiche, Teppichböden und harte Fußböden.
- 1.2.3.2** Als Randsortimente gelten .alle Waren, die in einem inhaltlichen Zusammenhang zum Kernsortiment stehen und dieses ergänzen, wie z. B. Elektrogeräte, Bettwaren, Matratzen, Gardinen, Haushaltswäsche, Lampen, Bilder, Haushaltswaren.
- 1.2.3.3** Soweit Haushaltsgroßgeräte, wie Spül- und Waschmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke etc. als integrativer Bestandteil der Küchenmöbel präsentiert und zum Kauf angeboten werden, sind sie im Rahmen der Kernsortimente zulässig. Als isolierte Produktgruppe, die auf einer gesonderten Fläche präsentiert wird, sind sie nur im Rahmen des möbelergänzenden Randsortiments zulässig.
- 1.2.3.4** Unzulässig ist braune Ware (Unterhaltungselektronik, Multimedia, Mobile Kommunikationstechnik).
- 1.2.3.5** Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche für Randsortimente ist auf max. 50 qm der Verkauf von Aktionsware zulässig, der den Beschränkungen der Ziffer 1.2.3.3 und 1.2.3.4 nicht unterliegt.
- 1.2.4** Im geplanten Sondergebiet für klein- und großflächigen Einzelhandel sind auf einer Gesamtverkaufsfläche von max. 6.900 qm folgende Komponenten zulässig:
- Verbrauchermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 4.500 qm und einem Non-Food-Anteil von bis zu 40%.
 - Drogeriemarkt mit max. 800 qm Verkaufsfläche.
 - Gesamt-Fachmarktverkaufsflächen auf max. 1.200 qm, wobei höchstens zwei Fachmärkte zulässig sind, und
 - Shop-in-Shop-Flächen auf max. 400 qm Verkaufsfläche.
- 1.2.4.1** Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes neben dem Verbrauchermarkt ist unzulässig. Die Belegung der Fachmarktflächen hat hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente in enger Abstimmung mit der Gemeinde Halstenbek zu erfolgen.
- 1.2.5** Auf den Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen ist jeglicher Einzelhandel auszuschließen. Gegebenenfalls können auf den Gewerbegebietsflächen ausnahmsweise Verkaufsflächen im räumlich untergeordneten und betrieblichen Verbund von Produktions-, Handwerks- oder Herstellungsbetrieben etc. auf max. 200 qm Verkaufsfläche zugelassen werden.

1.2.6 Auf den Mischgebiets- Und Gewerbegebietsflächen ist ein Schnellrestaurant mit max. 500 qm Bruttogeschossfläche zulässig.

1.2.7 Im nachfolgenden Bauleitplanverfahren ist das im Verkehrsgutachten herausgearbeitete Maßnahmepaket hinreichend zu konkretisieren und vollständig umzusetzen:

- Schaffung eines neuen Anschlusses an die Gärtnerstraße durch Verlängerung des Gewerberinges und Anbindung über die Straße Immels an die Gärtnerstraße mit einer Linksabbiegehilfe in die Gärtnerstraße.
- Ausbau des südlichen Abschnittes des Seemoorweges und Freigabe für den Zweirichtungsverkehr mit Aufweitung des Seemoorweges im Knotenpunktbereich Gewerbering/Seemoorweg.
- Signalisierung des Knotenpunktes Lübzer Straße/Gewerbering.
- Schaffung eines zusätzlichen Fahrstreifens im Knotenpunktarm Seemoorweg am Knotenpunkt Gärtnerstraße/BAB Rampe Süd/Seemoorweg und Anpassung der Signalprogramme.
- Schaffung eines zusätzlichen Fahrstreifens im Knotenpunktarm Lübzer Straße am Knotenpunkt Gärtnerstraße/Kellerstraße/Altonaer Straße/Lübzer Straße und Anpassung der Signalprogramme.

1.3 Das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens gilt nur für das genannte Vorhaben und ist im Falle des Rücktritts des Investors nicht auf andere Vorhaben übertragbar.

II. Verfahren

1 Antrag der Gemeinde Halstenbek:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Halstenbek hat in ihrer Sitzung am 21. Juni 2004 die erneute Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 beschlossen. Eine entsprechende Planungsanzeige gem. § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Juni 2002 (GVOBl. Schl.-H. S. 126), Zuständigkeiten und Ressortbezeichnungen ersetzt durch Verordnung vom 16. September 2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 503), wurde der Landesplanung mit Schreiben vom 22. Juni 2004 vorgelegt. Die Landesplanung hat mit vorläufiger Stellungnahme vom 03. August 2004 festgestellt, dass die Planungen nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar waren.

Um die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Halstenbek am 18. Juli 2005 beschlossen, bei der Landesplanungsbehörde in Ergänzung der Planungsanzeige gem. § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz vom 22.

Juni 2004 ein Zielabweichungsverfahren gem. § 4 Abs. 3 Landesplanungsgesetz von den Zielen in Ziffer 7.5 der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes (LROPL, Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 99) für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 zu beantragen.

Ein entsprechender Antrag der Gemeinde Halstenbek wurde mit Schreiben vom 19. Juli 2005 gestellt und mit Schreiben vom 04. Juli 2006 hinsichtlich der Planungsinhalte konkretisiert.

2 Inhalt der Planung:

Die Gemeinde Halstenbek führt zum Inhalt der Planung folgendes aus:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 werden als Planungsziele angestrebt

- die Festsetzung von Gewerbe- und Kerngebieten mit einer zulässigen Bruttogeschossfläche von 34.000 qm,
- die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer zulässigen Bruttogeschossfläche von 22.000 qm,
- die Festsetzung eines Sondergebietes „Möbel“ mit einer Verkaufsfläche von 19.000 qm incl. 2.850 qm (= 15%) Verkaufsfläche für Randsortimente und
- die Festsetzung eines Sondergebietes für klein- und großflächigen Einzelhandel für folgende Komponenten:
 - SB-Warenhaus mit 6.000 qm Verkaufsfläche,
 - Drogeriemarkt mit 800 qm Verkaufsfläche und
 - Shop-/Mallzone mit 1.100 qm Verkaufsfläche.

Grundlage dieser Planung ist ein Baukonzept der AlsterCity Verwaltungsgesellschaft mbH zur Errichtung

- von Bürogebäuden mit 34.000 qm Bruttogeschossfläche,
- einer Seniorenresidenz mit 22.000 qm Bruttogeschossfläche,
- eines Möbel- und Einrichtungshauses
- von Fachmärkten für zentrenrelevante Sortimente incl. Lebensmittel und
- eines Schnellrestaurants mit 500 qm Bruttogeschossfläche.

3 Begründung der Planung:

Der Antrag wurde damit begründet, dass die Gemeinde, die sich einerseits durch eine deutlich unterdurchschnittliche Versorgungssituation im periodischen Bereich und andererseits durch eine überregional bedeutsame Position im Bereich des großflächigen (Möbel-)Einzelhandels auszeichne, die Versorgungssituation der örtlichen Bevölkerung im periodischen Bereich nachhaltig verbessern und gleichzeitig den bedeutenden Wirtschaftsstandort „Wohnmeile“ stärken und gegen heranwachsende Konkurrenz-

standorte in der Freien und Hansestadt Hamburg sowie im nördlichen und östlichen Umland Hamburgs wettbewerbsfähig erhalten wolle.

Die Bevölkerungsstruktur im Einzugsgebiet und der Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 böten zudem aufgrund der Nähe zu hochfrequentierten Einkaufseinrichtungen und einem Naherholungsgebiet (Krupunder See) eine exzellente Standortqualität für eine Seniorenresidenz mit qualitativ hochwertigen Einrichtungen für betreutes Wohnen im Alter und Langzeitpflege.

Mit dem geplanten Angebot an Büroflächen solle ein Teil der unvermeidbaren Flächenabflüsse aus dem Hamburger Stadtgebiet in das Umland in Halstenbek im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 kanalisiert und die Diversifizierung des Standortes „Wohnmeile“ befördert werden.

4 Abweichung von Ziffer 7.5 der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes (Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 99):

- 4.1** Nach Ziffer 7.5 Abs. 4 der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes ist bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot - Ziel der Raumordnung). Die Errichtung von Verkaufsflächen in den geplanten Sondergebieten „Möbel“ in Höhe von 19.000 qm und für klein- und großflächigen Einzelhandel in Höhe von 7.900 qm des Bebauungsplans Nr. 62 der Gemeinde Halstenbek und insbesondere die Größenordnung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante (Rand-)Sortimente könnte zu Auswirkungen auf bestehende oder geplante Versorgungszentren in den benachbarten zentralen Orten führen und damit eine Beeinträchtigung des abgestuften Versorgungsgefüges zur Folge haben. Das Beeinträchtungsverbot als Ziel der Raumordnung könnte demnach den Planungen der Gemeinde Halstenbek entgegenstehen.
- 4.2** Nach Ziffer 7.5 Abs. 5 der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans müssen Art und Umfang großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen. Die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot -

Ziel der Raumordnung). Nach Ziffer 8 ist der Stadtrandkern II. Ordnung Halstenbek in der Regel für Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche geeignet. Das Kongruenzgebot als Ziel der Raumordnung steht der beabsichtigten Planung zur Errichtung von Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 26.900 qm entgegen.

- 4.3** Nach Ziffer 7.5 Abs. 6 der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Ausnahmsweise sind solche Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung der Gemeinde gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte führt. Der Geltungsbereich liegt in städtebaulicher Randlage der Gemeinde Halstenbek. Das Integrationsgebot als Ziel der Raumordnung könnte demnach verletzt sein.
- 4.4** Nach Ziffer 7.5 Abs. 7 der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes zulässig. Dabei sind regelmäßig nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Der Investor strebt für das Möbelhaus eine Verkaufsfläche für Randsortimente ohne Beschränkung von 2.850 qm (= 15 % der Gesamtverkaufsfläche) an. Das Ziel der Raumordnung nach Ziffer 7.5 Abs. 7 steht der beabsichtigten Planung entgegen.
- 4.5** Hinsichtlich der angestrebten Büroflächen, der geplanten Seniorenresidenz sowie des vorgesehenen Schnellrestaurants ist zunächst kein Verstoß gegen die Erfordernisse der Raumordnung festzustellen. Gleichwohl bedürfen auch Vorhaben dieser Größenordnung und Qualität, insbesondere im Zusammenhang mit den geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, einer tragfähigen Konzeption, um die materielle Übereinstimmung mit der zentralörtlichen Einstufung zu rechtfertigen. Vor diesem Hintergrund werden auch die Planungen zur Ausweisung

von bis zu 34.000 qm Bruttogeschossfläche für Büroflächen, bis zu 22.000 qm Bruttogeschossfläche für eine Seniorenresidenz und bis zu 500 qm für ein Schnellrestaurant im Zusammenhang mit den geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Zielabweichungsverfahren mitbetrachtet.

5 Prüfungsumfang des Zielabweichungsverfahrens

5.1 Im Zielabweichungsverfahren wird geprüft, ob

- die Abweichung im Einzelfall aufgrund einer Veränderung der Sachlage unter raumordnerischen Gesichtspunkten geboten ist und
- die Raumordnungspläne in ihren Grundzügen berührt werden.
- In formeller Hinsicht bedarf es des Einvernehmens der fachlich berührten Ministerien; die jeweils fachlich berührten Träger der öffentlichen Verwaltung sind zu beteiligen.

Dabei kann in Ansehung der bundesrechtlichen Rahmenregelung des § 11 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833), eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung bereits zugelassen werden, wenn sie bei Anwendung der sonstigen Tatbestandsmerkmale des § 4 Abs. 3 LaPlaG als vertretbar erscheint. Die landesrechtliche Vorschrift des § 4 Abs. 3 LaPlaG ist insoweit bundesrechtskonform anzuwenden.

5.2 Grundsätzlich soll nach § 1 Ziffer 19 der Raumordnungsverordnung (ROV) vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Art. 22a G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in der Regel ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden.

Im vorliegenden Fall kann nach Maßgabe des § 15 Abs. 2 Nr. 1 ROG in Verbindung mit § 14 Abs. 2 Nr. 1 Landesplanungsgesetz auf ein Raumordnungsverfahren verzichtet werden, da der Planung in der vorgelegten Form mindestens zwei Ziele der Raumordnung (siehe Ziffer 1.4) entgegenstehen. Ob eine Abweichung von den Zielen möglich ist, ist Gegenstand dieses Verfahrens. § 4 Abs. 3 LaPlaG i.V.m. § 11 ROG geht insoweit §§ 14 ff. LaPlaG i.V.m. § 15 ROG vor.

Im übrigen folgt dem Zielabweichungsverfahren eine qualifizierte Bauleitplanung nach, in die die Belange der Raumordnung einfließen können.

5.3 Das Zielabweichungsverfahren unterliegt nicht den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Insoweit ist die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung einschließlich Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen dieses

Verfahrens nicht erforderlich. Für das nachfolgende Bauleitplanverfahren besteht dagegen eine UVP-Pflicht.

6 Landesplanerische Verfahrensanforderungen für das Zielabweichungsverfahren

6.1 Um die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 der Gemeinde Halstenbek beurteilen zu können, hat die Landesplanungsbehörde von der Gemeinde die Vorlage folgender Unterlagen gefordert:

- Analyse über die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen schwerpunktmäßig der Region (Pinneberg, Elmshorn, Wedel, Schenefeld, Uetersen, Tornesch und Rellingen) aber auch der Gemeinde Halstenbek durch ein entsprechend qualifiziertes Planungsbüro,
- Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens bezogen auf die Gemeinde Halstenbek als Ganzes sowie die davon berührten Nachbarkommunen und
- Plausibilisierung der regionalen Verträglichkeit des angestrebten Angebotes an Wohn- und Büroflächen.

6.2 Die Gemeinde Halstenbek hat der Landesplanungsbehörde darauf hin mit Schreiben vom 04. Juli 2006 folgende Unterlagen vorgelegt:

- Verträglichkeitsanalyse „Fachmarktzentrum“ der BulwienGesa AG vom 21. März 2006,
- Verkehrsuntersuchung vom 07. November 2005 des Büros Masuch + Olbrisch und
- Projektdarstellung und Plausibilisierung der regionalen Verträglichkeit des angestrebten Angebots an Wohn- und Bürofläche.

Die Unterlagen sind im Zielabweichungsverfahren als Anlagen beigefügt worden.

7 Beteiligungsverfahren

Die Landesplanungsbehörde hat im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens entsprechend ihrer Praxis bei anderen raumplanerischen Abstimmungen zu Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels neben den fachlich berührten Ministerien frühzeitig die von den Auswirkungen ggf. betroffenen zentralen Orte einbezogen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Planvorhabens wurde auch die zentralörtlich nicht eingestufte Gemeinde Rellingen am Verfahren beteiligt.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wurde entsprechend der „Trilateralen Vereinbarung zur gegenseitigen Information über Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelseinrichtungen vom 03. Juni 1997“ in das Verfahren eingebunden.

Um die Auswirkungen auf die bestehenden Handels- und Arbeitsmarktstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO beurteilen zu können, wurden darüber hinaus beteiligt:

- die Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Elmshorn,
- der Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels,
- der Einzelhandelsverband Nord-Ost,
- die Arbeitsgemeinschaft der Hamburg-Randkreise,
- die Gewerkschaft ver.di,
- der Deutsche Gewerkschaftsbund,
- die Bürgerinitiative für den Erhalt der Halstenbeker Ortskerne sowie
- die Naturschutzverbände.

Die seinerzeit im Verfahren Beteiligten entsprechen dem Adressatenkreis dieses Abschlusses.

Das Beteiligungsverfahren wurde mit Einleitungsschreiben der Landesplanungsbehörde vom 17. August 2006 eröffnet. Den Beteiligten wurde die Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 01. Oktober 2006 gegeben. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 19. September 2006 bis zum 01. November 2006 verlängert. Den Naturschutzverbänden wurde mit gesondertem Schreiben vom 14. September 2006 die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01. November 2006 gegeben.

Die Landesplanung hat alle Stellungnahmen, die bis zum 07. November 2006 eingegangen sind, berücksichtigt.

III. Stellungnahmen der Beteiligten

Von den 23 im Verfahren Beteiligten haben 18 Beteiligte eine Stellungnahme abgegeben.

Davon haben 4 Beteiligte keine bzw. keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. 1 Beteiligter stimmt der Planung nur unter bestimmten Voraussetzungen zu. 3 Beteiligte lehnen die Planung teilweise ab. 10 Beteiligte lehnen die Planung vollständig ab oder haben erhebliche Bedenken.

Die Stellungnahmen lassen sich zu den einzelnen Planungsbestandteilen folgendermaßen zusammenfassen:

(+) = positiv, (-) = kritisch bis negativ

1. Festsetzung von Gewerbe- und Kerngebieten zur Errichtung von Bürogebäuden mit einer zulässigen Bruttogeschossfläche von 34.000 qm:

- Das vom Projektträger als Plausibilisierung der regionalen Verträglichkeit der geplanten Büroflächen erstellte Schreiben gehe über eine Projektbeschreibung nicht hinaus.
- Größenordnung der Büroflächen sei unter regionalplanerischen Aspekten üppig dimensioniert und vor dem Hintergrund des Versorgungsgrades mit Büroflächen in Hamburg sowie den zentralen Orten in der Metropolregion nicht unkritisch.
- Insbesondere im Mittelzentrum Pinneberg, das der geeignete Standort für eine derartige Ansiedlung wäre und das Flächenangebote bereithalte, wären mittel- bis langfristig entsprechende Ansiedlungen nicht mehr möglich.
- + Der Standort in Halstenbek verfüge über eine der letzten Entwicklungsreserven für Büroimmobilien in der Region.
- + Schaffung von Arbeitsplätzen und Verringerung der Zahl von Auspendlern im Kreis Pinneberg.

2. Festsetzung eines Mischgebietes zur Errichtung einer Seniorenresidenz mit einer zulässigen Bruttogeschossfläche von 22.000 qm:

- Das vom Projektträger als Plausibilisierung der regionalen Verträglichkeit der geplanten Wohnflächen erstellte Schreiben gehe über eine Projektbeschreibung nicht hinaus.
- Die Kaufkraft der in der Regel vollversorgten Bewohner dürfe nicht überschätzt werden.
- Zweifel an der Attraktivität des Standortes (Lage, Zugang zu öff. Einrichtungen etc.).
- Planungen zur Sanierung bestehender Altenzentren oder zur Errichtung weiterer altenbetreuter Wohnungen in den Nachbargemeinden würden gefährdet.
- Die Ausweisung der Fläche für die Seniorenresidenz in der örtlichen Bauleitplanung als Kerngebiet sei nicht geboten. Eine solche Ausweisung würde die Ansiedlung eines Hotels ermöglichen, die raumordnerisch betrachtet ganz andere Auswirkungen haben würde.
- + Die Standortwahl obliege der Abwägungsentscheidung der Gemeinde Halstenbek im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit.

3. Festsetzung eines Sondergebietes „Möbel“ mit einer Verkaufsfläche von 19.000 qm incl. 2.850 qm (= 15%) Verkaufsfläche für Randsortimente:

- Die Planungen für das großflächige Möbel- und Einrichtungshaus seien vor dem Hintergrund der erheblichen Anstrengungen, die raumordnerische Versorgungsfunktion des Oberzentrums HH in diesem Sortiment zukunftsfähig und leistungsstark zu verbessern und abzusichern, unverständlich.
 - Zentrenverträglichkeit der Randsortimente und Bedenken hinsichtlich der Beeinträchtigung vorhandener Einzelhandelsstrukturen seien durch die Verträglichkeitsanalyse nicht nachgewiesen bzw. ausgeräumt worden.
 - Planvorhaben zur Ansiedlung der Fa. Höffner in Eidelstedt sei nicht berücksichtigt worden.
- + „Möbelmeile“ in Halstenbek werde stabilisiert.

4. Festsetzung eines Sondergebietes für klein- und großflächigen Einzelhandel für die Komponenten SB-Warenhaus mit 6.000 qm Verkaufsfläche, Drogeriemarkt mit 800 qm Verkaufsfläche und Shop-/Mallzone mit 1.100 qm Verkaufsfläche:

- Der geplante Umfang der Verkaufsflächen im periodischen Bereich werde einen verschärften Wettbewerb der Nahversorgungsstandorte im Einzugsgebiet zur Folge haben.
- Verstoß gegen das Kongruenzgebot, der zu einer spürbaren Beeinträchtigung des Bestandes und der Entwicklungsperspektiven der benachbarten zentralen Orte führen werde.
- Geplante Erweiterung des Stadtzentrums Schenefeld sei nicht berücksichtigt worden.
- Gründe, die das Vorhaben zur Erweiterung einer mit den Zielen der Raumordnung ohnehin nicht mehr vereinbarten Einzelhandelsagglomeration landesplanerisch verträglich machen könnten, seien nicht zu erkennen.
- Dem übergeordneten raumordnerischen Ziel einer ausgewogenen EZH-Struktur, insbesondere der Erhaltung und Stabilisierung einer wohnortnahen Nahversorgung in der Region, widerspreche das Vorhaben.
- Die Ansiedlung eines SB-Warenhauses werde hinsichtlich der Änderung des Standortgefüges der Nahversorgungsstruktur und des nicht integrierten Standortes kritisch gesehen.
- Planungen für zentrenrelevante Sortimente sollten soweit wie möglich reduziert werden.

5. Verkehrssituation:

- Die jetzt schon problematische Verkehrssituation werde sich durch das Planvorhaben weiter verschärfen.
 - Eine realistischere Betrachtung der tatsächlichen Verkehrsströme sollte durch eine Überarbeitung des vorliegenden Gutachtens erfolgen.
 - Die Verkehrsuntersuchung befasse sich ausschließlich mit der Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten der Umgebung und betrachte nicht die Verlagerungen im Netz. Zudem seien Zweifel an der Gültigkeit der Inputdaten angebracht.
- + Aus verkehrlicher und straßenbaulicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Erforderliche Änderungen im vorhandenen Netz (u.a. Abbiegespuren, Lichtsignalanlagen) gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

6. Sonstiges:

- „Möbelmeile Halstenbek“ werde mit der geplanten EZH-Erweiterung die Verkaufsfläche des Bezirkszentrums Harburg mit seiner oberzentralen Bedeutung für das niedersächsische Umland übertreffen.
 - Das absolute Ausnahmeinstrument des Zielabweichungsverfahrens dürfe nicht entwertet werden, in dem es im weit überwiegenden Interesse eines Investors oder auf Betreiben einer Gemeinde eingesetzt werde.
 - Angesichts der wirtschaftlichen Gesamtsituation (erwartete Dämpfung des Konsumklimas) und der Perspektiven des Einzelhandels (Stagnation bzw. Schrumpfung des EZH-Umsatzes, bei anhaltender Flächenexpansion, Abbau von Vollzeitbeschäftigung) könne die positive Sichtweise des Verträglichkeitsgutachtens nicht geteilt werden.
 - Für das Zielabweichungsverfahren sei die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung einschließlich Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich, da das Verfahren einen Rahmen für das nachfolgende Bauleitplanverfahren setze und letzteres UVP-pflichtig sei.
- + Das Planvorhaben werde unter den gegebenen konjunkturpolitischen Gesichtspunkten und der Betrachtung der Region Pinneberg als zusammenhängenden Wirtschaftsraum einen ökonomischen Vorteil für die Gem. Halstenbek mitbringen (Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze und Stärkung der Möbelmeile gegenüber anderen Planungen an der Stadtgrenze zu HH).
- + Das Vorhaben könne als Impulsgeber für die Region fungieren, wenn die Stadt-Umland-Kooperation der Region Pinneberg vorangetrieben werde und zu positi-

ven Ergebnissen im Bereich der Gewerbe- und (Wohn-) ansiedlungspolitik führen würde.

IV. Landesplanerische Gesamtbetrachtung und Begründung des Ergebnisses des Zielabweichungsverfahrens unter Abwägung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Das Planvorhaben widerspricht in seiner Gesamtheit aufgrund der Qualität und der geplanten Verkaufsflächengrößen den Zielen der Raumordnung und kann insoweit nur über ein Zielabweichungsverfahren nach § 4 Abs. 3 Landesplanungsgesetz ermöglicht werden. Hinsichtlich der Voraussetzungen für eine Zielabweichung wird auf Ziffer II. 5.1 verwiesen.

Bei der nach § 4 Abs. 3 Landesplanungsgesetz vorzunehmenden raumordnerischen Bewertung, ob das Zielabweichungsverfahren antragsgemäß entschieden wird, sind weiterhin heranzuziehen:

- die zentralörtliche Einstufung der Gemeinde Halstenbek,
- die Aussagen der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels (Ziffer 7.5),
- der Regionalplan für den Planungsraum I und
- das Landesentwicklungsgrundsätzegesetz, insbesondere § 8 Abs. 3.

Bei der Ermittlung des landesplanerischen Ergebnisses werden die Planungen als Ganzes betrachtet.

1 Im Einzelfall aufgrund einer Veränderung der Sachlage unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbare Abweichung

1.1 Veränderung der Sachlage:

Gegenüber dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 vom 25. Mai 1998 haben sich Tatsachen und Erkenntnisse ergeben, die im Ergebnis zu einer Veränderung der Sachlage geführt haben. Die damaligen Planungsziele der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 zur Erweiterung der vorhandenen Gewerbe- und Sondergebiete durch Festsetzung weiterer Gewerbe- und Sondergebiete unter Ausschluss von Lebensmittelmärkten und Betrieben mit einem Warenangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs haben sich nicht realisieren lassen.

Zudem haben sich die Einzelhandelsstrukturen im südlichen Schleswig-Holstein in eine Richtung weiterentwickelt, die zum damaligen Zeitpunkt noch nicht absehbar war. Auslöser dieser Weiterentwicklung war nicht zuletzt die wettbewerbsgesteuerte

und wettbewerbsbedingte Marktentwicklung mit dem Trend zu größeren Verkaufsflächen ohne größere Umsatzsteigerungen, um im Markt mit den Wettbewerbern zu bestehen und Arbeitsplätze zu sichern bzw. zu schaffen.

Weiterhin ist mit Wirkung vom 31. Januar 2005 die Fortschreibung des Landesraumordnungsplans für den Bereich des großflächigen Einzelhandels in Kraft getreten, die einer als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuften Gemeinde wie Halstenbek weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten einräumt.

1.2 Einzelfall:

Die Abweichung betrifft mit der Gemeinde Halstenbek einen Einzelfall, der mit keinem anderen Fall im Planungsraum I und auch in den anderen Planungsräumen vergleichbar ist.

1.3 Unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbare Abweichung:

Die Abweichung nach § 4 Abs. 3 Landesplanungsgesetz ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten in Ansehung der bundesrechtlichen Rahmenregelung des § 11 ROG „vertretbar“, wenn sie zu einer für das Gemeinwesen wesentlich günstigeren Lage führt oder nicht unerhebliche negative Folgen verhindert werden.

Für die Gemeinde Halstenbek ist eine positive Entscheidung über das Zielabweichungsverfahren von großer Bedeutung für ihre weitere Entwicklung. Der Standort der „Wohnmeile“ in der Gemeinde Halstenbek hat sich aus raumordnerischer Sicht zu einem für das Land Schleswig-Holstein bedeutsamen Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort entwickelt. Die Beschränkung der Sortimente auf Möbel und Einrichtungsgegenstände wurde und wird der Angebotspalette mittlerweile aber nicht mehr gerecht. Aus raumordnerischer Sicht muss der Standort unter Wahrung seines traditionellen Charakters als „Wohnmeile“ gestärkt und weiterentwickelt werden, um den Entwicklungen im Einzelhandel gerecht werden zu können. Durch die Schaffung von Büroflächen sowie die Errichtung einer hochqualitativen Seniorenwohnanlage wird der traditionelle Charakter der „Wohnmeile“ nicht berührt. Das Fundament des gesamten Standortes wird aber gestärkt und auf eine breitere Basis gestellt. Das öffentliche Interesse an Investitionen und der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ist daher bei der Entscheidung über eine Zielabweichung mit einzustellen.

Für das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens folgt daraus für die Planungen zur Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ein Korridor an zulässiger Erweiterung, der sich tendenziell und unter Berücksichtigung der Bedeutung des beste-

henden Wirtschafts- und Einzelhandelsstandortes an vergleichbaren Großprojekten (z.B. Fa. Dodenhof, Kaltenkirchen oder Fa. Höffner in Barsbüttel sowie Hamburg-Eidelstedt) orientieren muss.

2 Die Abweichung darf die Raumordnungspläne in ihren Grundzügen nicht berühren.

2.1 Zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels führt die Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans folgendes aus:

- **Ziffer 7.5 Abs. 4**

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

- **Ziffer 7.5 Abs. 5 Nr. 8**

Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot). Dementsprechend vorbehalten sind in der Regel Stadtrandkernen II. Ordnung den ländlichen Zentralorten entsprechende Einkaufseinrichtungen: Maßgeblich sind die Einwohnerzahlen des jeweiligen Versorgungsbereiches. Auf der Grundlage übergreifender Konzepte sind in Abstimmung mit der Kernstadt auch höherwertige Einkaufseinrichtungen möglich.

- **Ziffer 7.5 Abs. 6**

*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (**siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**).*

*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**).*

Demnach ist die Gemeinde Halstenbek als Stadtrandkern II. Ordnung grundsätzlich für Einkaufseinrichtungen in der geplanten Größenordnung nicht geeignet.

Im Rahmen der Zielabweichung sind die dem Gemeinwesen erwachsenen Vorteile jedoch gegenzurechnen, so dass hier zu fragen war, welche Größenordnungen und Sortimente in Ansehung der Vorteile' einerseits und der raumstrukturellen Auswirkungen, wie sie auch in den während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen zum Ausdruck kommen, andererseits denkbar sind.

2.1.1 Planungen zur Festsetzung eines Sondergebietes „Möbel“ mit einer Verkaufsfläche von 19.000 qm incl. 2.850 qm (= 15%) Verkaufsfläche für Randsortimente:

Die Ansiedlung eines Möbelhauses mit einer Verkaufsfläche von 19.000 qm im Bereich einer bestehenden Agglomeration von überwiegend Möbel- und Einrichtungshäusern ist hinsichtlich der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zunächst eher als unkritisch zu sehen. Das Kernsortiment Möbel benötigt zu einer angemessenen Präsentation einen entsprechenden Flächenbedarf. Als sogenanntes nicht-zentrenrelevantes Sortiment werden die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der benachbarten zentralen Orte als nicht wesentlich eingestuft. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von 16.000 qm wird die Verkaufsfläche bei bestehenden oder geplanten Ansiedlungsvorhaben in Orten mit einer höherrangigen zentralörtlichen Funktion aber noch deutlicher unterschritten, so dass ein Bedeutungsverlust des zentralörtlichen Systems nicht zu erwarten ist. Insoweit bewegt sich das geplante Ansiedlungsvorhaben eines Möbelhauses hinsichtlich der absoluten Verkaufsfläche von max. 16.000 qm noch in dem für einen Stadtrandkern II. Ordnung vertretbaren Rahmen.

Problematisch ist dagegen die Größenordnung der sog. Randsortimente zu sehen, die ohne Beschränkung auf kernsortimentsergänzende Sortimente als zentrenrelevante Sortimente zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Zentrengefüges der Standortgemeinde und der benachbarten zentralen Orte sowie westlichen Zentren der Freien und Hansestadt Hamburg führen könnten.

Gemäß Ziffer 7.5 Abs. 7 der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans ist die Größenordnung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente regelmäßig auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen. Auch vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Planvorhaben um keine Einzelplanung handelt sondern vielmehr um eine die Alleinstellungsqualität der Wohnmeile Halstenbek stabilisierende Ergänzung, ist der vorliegende Fall geeignet, um eine Größenordnung der Randsortimente von max. 15% der Verkaufsfläche als gerechtfertigt ansehen zu können. Durch die Beschränkung der Randsortimente auf

Waren, die in einem inhaltlichen Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen, sowie die Begrenzung der Verkaufsflächen für sog. Aktionsware auf max. 50 qm (siehe Ziffern 1.1.2.3.2 bis 1.2.3.5) werden die Auswirkungen soweit begrenzt, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der benachbarten zentralen Orte sowie östlichen Zentren, der Freien und Hansestadt Hamburg nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Verträglichkeitsanalyse der BulwienGesa AG kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsatzumverteilungseffekte in Bezug auf die Randsortimente als moderat zu bezeichnen seien und deutlich weniger als 10% betragen würden.

Gleichzeitig wird aber der Tatsache Rechnung getragen, dass ein Möbelhaus der geplanten Größenordnung ohne ein entsprechendes Angebot an Randsortimenten incl. Aktionsware in der heutigen Zeit wirtschaftlich nicht betrieben werden kann. Die dynamische Entwicklung des Handels, insbesondere im Bereich der Randsortimente, wird durch die zugestandene Größenordnung und Zusammensetzung der Randsortimente anerkannt. Weiterhin wird der Chancengleichheit im Wettbewerb der Möbelhäuser untereinander Rechnung getragen.

2.1.2 Planung zur Festsetzung eines Sondergebietes für klein- und großflächigen Einzelhandel für die Komponenten SB-Warenhaus mit 6.000 qm Verkaufsfläche, Drogeriemarkt mit 800 qm Verkaufsfläche und Shop-/Mallzone mit 1.100 qm Verkaufsfläche:

Im Gegensatz zur geplanten Ansiedlung eines Möbelhauses ist die geplante Ansiedlung der Komponenten SB-Warenhaus, Drogeriemarkt und Shop-/Mallzone hinsichtlich der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung als kritisch anzusehen. Die Größenordnung der absoluten Verkaufsfläche für ausschließlich zentren- und nahversorgungs-relevante Sortimente überschreitet den für einen Stadtrandkern II. Ordnung vertretbaren Rahmen deutlich und wird Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Halstenbek sowie die benachbarten zentralen Orte haben.

Durch die Reduzierung der ursprünglich geplanten Verkaufsflächen von 7.900 qm Verkaufsfläche auf das jetzt geplante Maß von insgesamt 6.900 qm, durch die Reduzierung der Verkaufsflächen (max. 4.500 qm Verkaufsfläche) und Herabstufung des geplanten SB-Warenhauses auf einen Verbrauchermarkt mit einem max. zulässigen Non-Food-Anteil von 40% und die Einschränkung der zulässigen Sortimente, insbesondere hinsichtlich des Ausschlusses weiterer Lebensmittelmärkte, werden die Auswirkungen jedoch auf ein raumordnerisch verträgliches Maß reduziert. Die vorhandene Siedlungsstruktur und

Bevölkerungsdichte im Einzugsgebiet des Planvorhabens federn die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Halstenbek sowie der benachbarten zentralen Orte auch unter Berücksichtigung der Planungen in der Gemeinde Schenefeld oder in Hamburg- Eidelstedt entsprechend ab. Eine durch ein SB-Warenhaus mit einer entsprechenden Sortimentsbreite gegebene wesentliche Beeinträchtigung der klassischen Nahversorgungsstrukturen wird durch die „Herabstufung“ zu einem Verbrauchermarkt mit einem Non-Food-Anteil von max. 40% abgemildert. Zudem werden die bestehenden bzw. neu geschaffenen Nahversorgungseinrichtungen in der Standortgemeinde, wozu insbesondere die bereits umgesetzten flankierenden Maßnahmen zur Revitalisierung und Sicherung des Halstenbeker Ortskerns (Neubau Verbrauchermarkt und Lebensmitteldiscountmarkt) zu zählen sind, und in den benachbarten zentralen Orten als stabil eingestuft. Die Einzelhandelsstrukturen in den übrigen nicht-zentralen Orten im Einzugsbereich des Planvorhabens werden nicht nachhaltig beeinflusst werden, da es sich ausschließlich um kleinflächige Betriebe handelt, die aufgrund der räumlichen Nähe des Angebots und persönlicher Beziehungen weiterhin ihr Käuferpotenzial binden werden.

Auch die Verträglichkeitsanalyse der BulwienGesa AG stuft das Planvorhaben sowohl als zentren- als auch als wettbewerbsverträglich ein und erwartet keine Störung der Versorgungssituation der Standortgemeinde sowie der zentralen Orte im Einzugsgebiet. Die Umsatzumverteilungseffekte durch Lebensmittel und Verbrauchsgüter werden danach bei weniger als 5% liegen.

Der Standort des Planvorhabens liegt nicht in städtebaulich integrierter Lage, zumindest aber im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Gemeinde Halstenbek bzw. innerhalb des besonderen Siedlungsraumes. Aufgrund der Größenordnung des Planvorhabens und des dafür erforderlichen Flächenbedarfs, der in zentraleren Lagen nicht zur Verfügung steht, werden landesplanerische Bedenken hinsichtlich des Standortes zurückgestellt.

2.1.3 Planung zur Festsetzung eines Mischgebietes zur Errichtung einer Seniorenresidenz mit einer zulässigen Bruttogeschossfläche von 22.000 qm:

Die geplante Seniorenresidenz wird hinsichtlich ihrer Raumverträglichkeit als unkritisch angesehen. Aufgrund der gehobenen und höheren Qualität der Einrichtung, von der im Umkreis von mehreren Kilometern auf schleswig-holsteinischem Gebiet keine vergleichbare Einrichtung existiert, werden die bestehenden und geplanten Senioreneinrichtungen des normalen Standards bzw. deren geplante Erweiterungen in der Region nicht negativ tangiert. Die

Schaffung eines entsprechenden Angebotes von Senioreneinrichtungen der gehobenen und höheren Qualität sowie die Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen wird nicht nur die Standortgemeinde Halstenbek sondern die gesamte Region stärken. Hinsichtlich der besonderen Lage des Planvorhabens am Rande der „Wohnmeile“ stehen dem Planungswillen der Gemeinde Halstenbek und der Investoren, die das unternehmerische Risiko tragen, keine durchgreifenden landesplanerischen Bedenken entgegen. Durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung wird die Ansiedlung anderer Einrichtungen als einer Seniorenresidenz ausgeschlossen.

2.1.4 Festsetzung von Gewerbe- und Kerngebieten zur Errichtung von Bürogebäuden mit einer zulässigen Bruttogeschossfläche von 34.000 qm:

Die Größenordnung der geplanten Büroflächen von bis zu 34.000 qm Bruttogeschossfläche ist für den Stadtrandkern II. Ordnung Halstenbek sehr großzügig dimensioniert. Der Standort in der Gemeinde Halstenbek verfügt über eine der letzten Entwicklungsreserven für Büroimmobilien in der Region. Die Entscheidung des Investors, den Verlust von eigenen Büroflächen in Hamburg durch ein Angebot im Umland abzufedern, wird vor dem Hintergrund der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Verringerung der Zahl von Auspendlern im Kreis Pinneberg den Standort Halstenbek und die gesamte Region stärken. Durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung wird die Ansiedlung anderer Einrichtungen als Büro- und Gewerbeflächen, z. B. von weiteren Einzelhandelsbetrieben, ausgeschlossen.

2.1.5 Ansiedlung eines Schnellrestaurants auf max. 500 qm Bruttogeschossfläche:

Der Ansiedlung eines Schnellrestaurants incl. „Drive-In“ auf max. 500 qm Bruttogeschossfläche stehen keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.

2.1.6 Verkehrssituation:

Die Verkehrssituation im Bereich der „Wohnmeile“ gestaltet sich derzeit in den Spitzenzeiten als nicht unproblematisch. Die geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen werden zusätzliche Kundenströme nach Halstenbek lenken. Gleiches gilt hinsichtlich Pendler- und Besucherverkehre für die geplanten Büro- und Gewerbeflächen sowie die Seniorenresidenz. Die Bewältigung dieses zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist auch aus raumordnerischer Sicht eine wichtige Voraussetzung für die Realisierung des Planvorhabens. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung von Masuch + Olbrisch, die in Umfang sowie Methodik für das Zielab-

weichungsverfahren als ausreichend angesehen wird, hat aufgezeigt, dass eine leistungsgerechte Abwicklung der durch das Planvorhaben zusätzlich erzeugten Verkehre möglich ist. Dazu muss das im Verkehrsgutachten herausgearbeitete Maßnahmenpaket im nachfolgenden Bauleitplanverfahren hinreichend konkretisiert und vollständig umgesetzt werden (siehe Ziffern I 1.2.7 und III 5).

Nach alledem ist die Zielabweichung aus raumordnerischen Gesichtspunkten im dargelegten und im Tenor ausgesprochenen Umfang vertretbar.

2.2 Die Abweichung berührt die Raumordnungspläne nur dann, wenn die mit den landesplanerischen Zielaussagen verbundenen Langfristkonzeptionen für eine geordnete Raumentwicklung grundsätzlich in Frage gestellt werden.

Das ist hier nicht der Fall, denn zum einen wird die Schwerpunktbildung für Ansiedlungen dieser Art, die sich hier, wie auch bundesweit, am zentralörtlichen System Orientiert, nicht in Frage gestellt.

Zum anderen werden die raumrelevanten Auswirkungen durch die Begrenzung der Verkaufsflächen und Sortimente minimiert.

3. Die Ansiedlung erfolgt somit im Ergebnis standortadäquat und hält sich im Rahmen der landesweiten landesplanerischen Praxis der abgestuften und an Auswirkungen orientierten Zulassung großflächigen Einzelhandels.

4. In Ausfüllung der bundesrechtlichen Rahmenregelung des § 11 Raumordnungsgesetz (ROG) kann damit gem. § 4 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LaPlaG) von den Zielen der Ziffer 7.5 der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes abgewichen werden, weil die Abweichung nach raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und der Landesraumordnungsplan in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

V. Rechtliche Reichweite des Ergebnisses des Zielabweichungsverfahrens

Mit der landesplanerischen Stellungnahme, in der festgestellt wird, ob von den Zielen abgewichen werden kann oder nicht, endet das Zielabweichungsverfahren. Die Einhaltung der einzelnen Maßgaben ist Voraussetzung für die Zulassung der Zielabweichung.

Das Zielabweichungsverfahren ersetzt nicht das Bauleitplanverfahren oder die Planungsanzeige nach § 16 Landesplanungsgesetz.

VI. Kosten

Der Abschluss des Verfahrens ergeht kostenfrei.

Kurt Püstow