

Stadt Elmshorn

5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010

für den Bereich nordwestlich der Wilhelmstraße

Erläuterungsbericht

Bauamt-Stadtplanung
Zweitfertigung: Nov. 2001

5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Elmshorn

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	Seite 3
2. Planungserfordernis	Seite 3
3. Planungsrechtliche Zulässigkeiten	Seite 4
3.1. Regionalplan	Seite 4
3.2. Gemeinsame Gebietsentwicklungsplanung	Seite 4
3.3. Flächennutzungsplan 2010	Seite 4
3.4. Innenbereich	Seite 4
3.5. Außenbereich	Seite 4
3.5. Landschaftsplan	Seite 4
3.6. Schutzgebiete	Seite 5
3.7. Altlasten	Seite 5
4. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Planung	Seite 5
4.1. Eingriffs-, Ausgleichsregelung	Seite 5
4.2. Grünplanerischer Fachbeitrag	Seite 5
5. Räumlicher Geltungsbereich und Planungsinhalte	Seite 6
5.1. Umwidmungen	Seite 6
5.1.1. Neue „Maßnahmenflächen“	Seite 6
5.1.2. Neue „Wohnbauflächen“	Seite 6
5.2. Schutz vor Lärm	Seite 6
5.3. Änderung des Landschaftsplanes	Seite 7
6. Erschließung	Seite 7
6.1. Äußere Erschließung	Seite 7
6.2. Innere Erschließung	Seite 7
6.3. geplante A 20	Seite 7
6.4. Ver- und Entsorgung	Seite 7

5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Elmshorn

1. Allgemeines

Die Einwohnerzahl der Stadt Elmshorn hat in den letzten 10 Jahren kontinuierlich zugenommen. Bei der letzten Volkszählung vom 25.05.1987 lag die Einwohnerzahl der Stadt bei 42.222 EW, am 31.10.2000 wohnten in der Stadt mehr als 47.378 Personen. Danach wuchs die Einwohnerzahl innerhalb von 12 Jahren um 5.156 Personen. Die landesplanerische Prognose geht davon aus, dass die Einwohnerzahl der Stadt weiterhin um weitere 3.650 Personen zunehmen und im Jahr 2010 die Grenze von 51.000 EW überschreiten wird. Daher ist in der Stadt Elmshorn ein anhaltender Bedarf an Wohnbauflächen bzw. Gewerbebauflächen vorhanden, der planungsrechtlich befriedigt werden muss.

Die Fläche der Stadt war bei der letzten Volkszählung 1.946 ha groß. Um die Funktionen eines Mittelzentrums ausüben zu können, wurden in den letzten Jahren mehrere Eingemeindungen vorgenommen. Die Fläche der Stadt wuchs um 190 ha und beträgt heute mehr als 2.136 ha. Die eingemeindeten Flächen ermöglichen der Stadt neue Gewerbegebiete zu erschließen.

2. Planungserfordernis

Die städtischen Gremien der Stadt Elmshorn haben am 22.11.1999 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 85 für das Gebiet nordwestlich der Wilhelmstraße beschlossen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sollen folgende Planungsziele festgesetzt werden:

- Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet.
- Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen.
- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz.

Diese Ziele weichen teilweise von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Elmshorn ab. Daher ist eine Anpassung zwischen den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 85 und den Darstellungen des FNP 2010 vorzunehmen.

Aus oben genannten Gründen hat der Bauausschuss am 10.09.2001 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des FNP 2010 gefasst und gleichzeitig die Unterlagen zur Beteiligung der Träger der öffentlichen Beläge freigegeben. Der Plangeltungsbereich erfasst eine Fläche von rd. 0,8 ha, dort sollen folgende Nutzungen dargestellt werden:

- Wohnbauflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Stadt beabsichtigt hier ein Parallelverfahren durchzuführen.

3. Planungsrechtliche Zulässigkeiten

Die Stadt Elmshorn ist verpflichtet, bei der Ausarbeitung von städtebaulichen Konzeptionen auf Grundsätze und Grundzüge übergeordneter Pläne Rücksicht zu nehmen.

3.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum I sieht für Elmshorn die Funktion eines Mittelzentrums vor. Die Stadt soll als äußerer Achsenswerpunkt ihre dynamische Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung auch in Zukunft fortsetzen.

3.2. Gemeinsame Gebietsentwicklungsplanung

Da eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung mangels Flächenreserven im Stadtgebiet zunehmend an ihre Grenzen stößt, wurde 1995 mit den umliegenden Gemeinden eine „Gemeinsame Gebietsentwicklungsplanung Elmshorn und Umland“ (GEP) mit dem Ziel durchgeführt, die Nutzungsansprüche besser koordinieren zu können. Danach soll der Anteil des Flächenbedarfes für Wohn- und Gewerbebauland, der auf Elmshorner Stadtgebiet nicht mehr realisiert werden kann, in anderen Nachbargemeinden gedeckt werden.

3.3. Flächennutzungsplan 2010

Die Stadt verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 22.07.2000 rechtswirksam ist. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP 2010 ist in diesem Plan teilweise als „Wohnbaufläche“ und teilweise als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Da nach § 8 BauGB die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, ist in diesem Fall, um die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 85 verwirklichen zu können, eine Änderung des FNP 2010 erforderlich.

3.4. Innenbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP 2010 gehört teilweise zum unbeplanten Innenbereich der Stadt Elmshorn. Bauvorhaben für diesen Bereich können daher nach den Kriterien des § 34 bzw. BauGB genehmigt werden.

3.5. Außenbereich

Ein weiterer Teil des Plangeltungsbereiches ist als Außenbereich einzustufen. Dieser Teil wird zur Zeit als Baumschulgelände genutzt. Eine Bebauung kann in diesem Bereich nach den Zulässigkeitsrichtlinien des § 35 BauGB erfolgen, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

3.6. Landschaftsplan

Die Stadt Elmshorn verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP 2010 ist in diesem Fachplan teilweise als

„vorhandene Siedlungsfläche“ und teilweise als „Feuchtgrünland, intensiv genutztes Grünland“ dargestellt. Mit der beabsichtigten 5. Änderung des FNP 2010 wird der Inhalt des Landschaftsplanes marginal tangiert.

3.6. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der 5. Änderung zum FNP 2010 ist nicht Bestandteil eines Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebietes. Das Gebiet liegt ca. 0,9 Km entfernt von der aktuellen Abgrenzung des FHH-Gebietsvorschlages „57.4 Untereibe westlich Hamburg“.

3.7. Altlasten

Nach dem Altlastkataster des Kreises Pinneberg liegen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 keine Verdachtsinformationen vor.

4. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Das Ziel der 5. Änderung zum Flächennutzungsplan 2010 besteht darin, die Voraussetzungen zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Elmshorn vorzubereiten. Daher soll hier ein Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Zweck dieser Änderung ist, die erforderlichen Umwidmungen im Flächennutzungsplan darzustellen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die 5. Änderung des FNP 2010 erforderlich. Im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes soll überprüft werden, ob öffentliche und private Belange den beabsichtigten Planungen entgegenstehen und ob aus dem vorbereitenden Bauleitplan der verbindliche Bebauungsplan entwickelt werden kann.

4.1. Eingriffs-, Ausgleichsregelung

Wenn gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches zur 5. Änderung ist im FNP 2010 als „Wohnbaufläche“ und ein kleiner Teil als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Nach der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Elmshorn soll eine Teilfläche, die bisher im FNP 2010 als „Wohnbaufläche“ dargestellt war, als „Maßnahmenfläche“ umfunktioniert werden. Im Gegenzug soll eine weitere Fläche, die bisher im FNP 2010 als „Maßnahmenflächen“ dargestellt war, in Zukunft als „Wohnbaufläche“ dienen. Da hier Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten sind, hat die Stadt Elmshorn beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 einen grünplanerischer Fachbeitrag ausarbeiten zu lassen. Die Ergebnisse des Fachbeitrages werden soweit sie bodenrechtlichen Relevanz haben, in der 5. Änderung des FNP 2010 übernommen.

4.2. Grünplanerischer Fachbeitrag

Zur Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 ein grünplanerischer Fachbeitrag ausgearbeitet. In diesem Fachbeitrag fand eine ausführliche Abwägung der Belange von Boden, Natur

und Landschaft statt, dessen Ergebnisse mit bodenrechtlicher Relevanz in den 5. Änderung des FNP 2010 und in den Bebauungsplan Nr. 85 übernommen wurden. Durch geplante grünordnerische Festsetzungen sollen die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden.

5. Räumlicher Geltungsbereich und Planungsinhalte

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des FNPs 2010 umfasst den Bereich nordwestlich der Wilhelmstraße. Das Gebiet ist ca. 0,8 ha groß.

5.1 Umwidmungen

Nach der Konzeption des FNPs 2010 soll das gesamte Gebiet nordwestlich der Wilhelmstraße als „Wohnbauflächen“ umfunktioniert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 soll nun ein Teilbereich dieses Areals, welcher zur Zeit als Baumschule fungiert, zum Wohngebiet umfunktioniert werden. Der Plangeltungsbereich grenzt aber an einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdezucht und Pferdepension. Die Verhandlungen mit den Betreibern dieses Betriebes stellten klar, dass eine kurzfristige Verlagerung dieses Betriebes aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist. Insoweit wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 und mit der Ausweisung von Wohngebieten eine Gemengelage entstehen, die sowohl für den Pferdebetrieb als auch für die künftigen Bewohner des Wohngebietes gegenseitige Rücksichtnahme erfordert.

Die Aufgabe der Stadtplanung besteht darin, solche Gemengelagen zu vermeiden bzw. durch Umgestaltung der Räume die konflikterzeugenden Nutzungen auf ein Minimum zu reduzieren. Aus diesem Grunde werden folgende Umwidmungen vorgenommen:

5.1.1 Neue „Maßnahmenfläche“

Im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 85 wurden ein Lärmgutachten und ein Geruchsimmissionsgutachten in Auftrag gegeben. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass eine Trennung zwischen Wohnnutzung und Pferdebetrieb erforderlich ist. Aus diesem Grunde wird abweichend von den bisherigen Darstellungen des FNPs 2010, um eine Pufferzone zwischen dem Pferdebetrieb und dem geplanten Wohngebiet zu schaffen, ein Streifen mit einer Gesamtfläche von 0,26 ha, der im rechtswirksamen FNP 2010 als „Wohnbauflächen“ dargestellt ist, zu „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ umgewidmet. Diese Pufferzone verfügt über eine Breite von 25 m und soll als naturnahe Grünanlage umgestaltet werden.

5.1.2. Neue Wohnbaufläche“

Um die Wohnbauflächenverluste auszugleichen und eine wirtschaftliche Erschließung des neuen Wohngebietes zu ermöglichen, soll eine Fläche mit einer Gesamtgröße von 0,54 ha, die im FNP 2010 als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt ist, zu „Wohnbauflächen“ umgewidmet werden.

5.2. Schutz vor Lärm

Der Geltungsbereich der 5. Änderung zum FNP 2010 liegt nordwestlich der Wilhelmstraße und eines Vereinssportplatzes. Um einerseits die Lärmimmissionen zu

dimensionieren und andererseits die notwendigen aktiven bzw. passiven Maßnahmen zu bestimmen, wurde ein Lärmgutachten ausgearbeitet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden in den Bebauungsplan Nr. 85 eingearbeitet und die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner des geplanten Wohngebietes bzw. des vorhandenen Pferdebetriebes festgesetzt.

5.3. Änderung des Landschaftsplanes

Für den Bebauungsplan Nr. 85 wurde im Auftrage der Stadt ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. In diesem Fachplan fand eine ausführliche Abwägung der Belange von Boden, Natur und Landschaft statt. Der Grünordnungsplan ist gleichzeitig die Grundlage zur Änderung bzw. Ergänzung des festgestellten Landschaftsplanes der Stadt Elmshorn. Abgestimmt mit der UNB des Kreises Pinneberg wird der Landschaftsplan nach der Rechtswirksamkeit der 5. Änderung des FNP 2010 geändert. In diesem Fall wird ein Teil der im Landschaftsplan dargestellten Siedlungsfläche zu „Grünland“ und ein Teil der im Landschaftsplan als „Grünland“ eingestuft Fläche zu „Siedlungsfläche“ umfunktioniert.

6. Erschließung

Auch im Rahmen des FNP-Verfahrens besteht eine Verpflichtung, über die künftige Erschließung des geplanten Areals Konzepte zu entwickeln.

6.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des geplanten Wohngebietes kann über die vorhandene Wilhelmstraße erfolgen.

6.2. Innere Erschließung

Für die innere Erschließung ist eine neue Verkehrsanlage erforderlich.

6.3. Geplante A 20

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen des Ministeriums für Wirtschaft, Technologie und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein liegt der Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP 2010 innerhalb eines der Untersuchungskorridore der geplanten A 20. Das Plangebiet hat aber von der westlichen Stadtgrenze einen Abstand von rd. 550 m. Der Abstand der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Wilhelmstraße von der Stadtgrenze beträgt etwa 100 m. Der FNP 2010 hat aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen diese Gebiete als Wohnbaufläche dargestellt. Insoweit ist im Rahmen der Planung der A 20 auf die vorhandenen Strukturen, die der geplanten Autobahntrasse näher liegen, Rücksicht zu nehmen.

6.4. Ver- und Entsorgung

Innerhalb der Wilhelmstraße sind Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit ausreichender Kapazität vorhanden. Für die Niederschlagswasserversorgung wird die vorh. Anlage in der Wilhelmstraße nur für einen Teil des Gebietes in Anspruch genommen. Für die Restflächen ist eine dezentrale Entwässerung vorgesehen.

Bei der Planung der neuen Erschließungsanlage sollen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Versorgungsleitungen vorgesehen werden.

Elmshorn, 19. Juli 2002

Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin



Dr. Fronzek
Bürgermeisterin

12.5)

I.A.



Müller
Oberamtsrat

ly.