

Stadt Elmshorn

7. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010

für den Bereich nordwestlich des Adenauerdammes sowie nördlich der Straße
Hainholter Ohr

Erläuterungsbericht

Bauamt-Stadtplanung

Erstfertigung: Dez. 2003

Ergänzt: März 2004

Ergänzt August 2004

Endfassung: November 2004

7. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Elmshorn

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	Seite 3
2. Planungserfordernis	Seite 3
3. Planungsrechtliche Zulässigkeiten	Seite 3
3.1. Regionalplan	Seite 3
3.2. Gemeinsame Gebietsentwicklungsplanung	Seite 4
3.3. Flächennutzungsplan 2010	Seite 4
3.4. Innenbereich	Seite 4
3.5. Außenbereich	Seite 4
3.6. Landschaftsplan	Seite 4
3.7. Schutzgebiete	Seite 5
3.8. Altlasten	Seite 5
4. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Planung	Seite 5
4.1. Eingriffs-, Ausgleichsregelung	Seite 5
4.2. Grünordnungsplan	Seite 5
5. Räumlicher Geltungsbereich und Planungsinhalte	Seite 6
5.1. geplante Umwidmungen	Seite 6
5.1.1. Umwidmungen	Seite 6
5.1.2. Aufgabe der „Flächen für den Gemeinbedarf“	Seite 6
5.2. Schutz vor Lärm	Seite 7
6. Erschließung	Seite 7
6.1. Äußere Erschließung	Seite 7
6.2. Innere Erschließung	Seite 7
6.3. Ver- und Entsorgung	Seite 7

7. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Elmshorn

1. Allgemeines

Die Einwohnerzahl der Stadt Elmshorn hat in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen. Bei der letzten Volkszählung vom 25.05.1987 lag die Einwohnerzahl der Stadt bei 42.222 EW, am 31.03.2003 wohnten in der Stadt 48.045 Personen. Danach wuchs die Einwohnerzahl innerhalb von 15 Jahren um 5.823 Personen. Die landesplanerische Prognose geht davon aus, dass die Einwohnerzahl der Stadt weiterhin zunehmen und im Jahr 2010 die Grenze von 50.000 EW überschreiten wird. Daher ist in der Stadt Elmshorn ein anhaltender Bedarf an Wohnbauflächen 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 13 Jahren mehrere Eingemeindungen vorgenommen. Die Fläche der Stadt wuchs um 190 ha und beträgt heute mehr als 2.136,5 ha.

2. Planungserfordernis

Der Bauausschuss der Stadt Elmshorn hat am 18.08.2003 den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des FNP 2010 und zum Bebauungsplan Nr. 174 gefasst. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden folgende Planungsziele festgesetzt:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA)
- Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“.
- Ausweisung einer privaten Grünfläche

Da diese Nutzungen teilweise mit den bisherigen Darstellungen des wirksamen FNP 2010 der Stadt Elmshorn nicht übereinstimmten, wurde die 7. Änderung des FNP 2010 erforderlich. Nach dem Beschluss vom 18.08.03 sollten folgende Planungsziele erreicht werden:

- Umwandlung von Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen
- Umwandlung von öffentlichen Grünflächen in Wohnbauflächen

Die Stadt hat für die 7. Änderung des FNP 2010 und den Bebauungsplan Nr. 174 ein Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

3. Planungsrechtliche Zulässigkeiten

Die Stadt Elmshorn ist verpflichtet, bei der Ausarbeitung von städtebaulichen Konzeptionen auf Ziele, 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 Achsen Schwerpunkt 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 wirksam ist. Der Geltungsbereich der 7. Änderung des FNP 2010 ist in diesem Plan teilweise als „Wohnbauflächen“, „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Kindertagesstätte“ und „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Kinderspielplatz“ und „Schutzgrün“ dargestellt. Da nach § 8 BauGB die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, ist in diesem Fall, um die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 174 verwirklichen zu können, eine Änderung des FNP 2010 erforderlich.

3.4. Innenbereich

Ein Teil des Plangeltungsbereiches ist bebaut. Wegen der Nähe dieser Zone zum bebauten Bereich Am Erlengrund ist dieser Teil als unbeplanter Innenbereich einzustufen. Hier ist eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig.

3.5. Außenbereich

Wegen der Größe des Plangebietes kann der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches als Außenbereich eingestuft werden. Dieser Teil wird zur Zeit als Baumschule genutzt. Eine Bebauung kann in diesem Bereich nach den Zulässigkeitskriterien des § 35 BauGB erfolgen.

3.6. Landschaftsplan

Die Stadt Elmshorn verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan. Der Geltungsbereich der 7. Änderung des FNP 2010 ist in diesem Fachplan teilweise als „Siedlungszuwachsfäche“ und teilweise als „öffentliche und private Grünfläche mit Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage“ dargestellt. Die beabsichtigte 7. Änderung des FNP 2010 stimmt teilweise nicht mit dem Inhalt des Landschaftsplanes überein, die im Landschaftsplan dargestellte und inzwischen realisierte „naturnahe Parkanlage“ wird aus städtebaulichen Gründen nur marginal und geringfügig von der 7. Änderung betroffen. Nach Wirksamwerden der 7. Änderung des FNP soll eine Anpassung des Landschaftsplanes erfolgen.

Da nach § 4, Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes Abweichungen von den Ergebnissen der Landschaftsplanung nur zulässig sind, wenn dadurch die Ziele des Naturschutzes nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt werden, wurde in Verbindung mit dem Bebauungsplan

Nr. 174 der Stadt Elmshorn ein Grünordnungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich der 7. Änderung wird von diesem Plan erfasst. Nach dem mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Konzept des Grünordnungsplanes wurde für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft eine Ausgleichfläche von 8.897 m² Größe ermittelt. Hierfür wurde eine Teilfläche des Flurstückes 58 der Flur 33 Gemarkung Elmshorn ausgewählt. In einem städtebaulichen Vertrag hat der Planbegünstigte sich verpflichtet, diese Fläche im Sinne des Grünordnungsplanes aufzuforsten. Die Ausgleichsfläche ist inzwischen in das Eigentum der Stadt Elmshorn übergegangen.

3.7. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der 7. Änderung zum FNP 2010 ist nicht Bestandteil eines Natur- bzw. Landschaftsschutzgebietes. Seit 1. Januar 2002 liegt das Plangebiet innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Elmshorn Köhnholz/Krückaupark. Nach der Landesverordnung vom 11. 12. 2001 sind innerhalb dieser Zone eine Reihe von Nutzungen genehmigungspflichtig, bzw. verboten, die geplanten Einzelhandelseinrichtungen sind aber weder genehmigungspflichtig noch verboten.

3.8. Altlasten

Nach dem Altlastenkataster des Kreises Pinneberg liegen für den Plangebietsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174 keine Verdachtsinformationen vor.

4. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Das Ziel der 7. Änderung zum Flächennutzungsplan 2010 besteht darin, die Voraussetzungen zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 174 der Stadt Elmshorn vorzubereiten. Daher wurde hier ein Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Zweck dieser Änderung war, die erforderlichen Umwidmungen im Flächennutzungsplan darzustellen. Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde überprüft, 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 § 21 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 Geltungsbereich zur 7. Änderung ist im FNP 2010 teilweise als „Wohnbauflächen“, „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Kindertagesstätte“ und „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Kinderspielplatz“ und „Schutzgrün“ dargestellt. Nach der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 174 der Stadt Elmshorn wurden nun im Geltungsbereich der 7. Änderung nur Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt.

Aufgrund der vorhandenen Darstellung des wirksamen FNP 2010 und der Darstellungen im Landschaftsplan liegt nach dem Bundesnaturschutzgesetz bei der geplanten 7. Änderung des FNP 2010 ein weitergehender Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vor, daher wurde im Rahmen dieser Änderung ein Nachweis für eine erforderliche Ausgleichsbilanzierung bzw. -maßnahme erforderlich.

4.2. Grünordnungsplan

Zur Ermittlung der Belange von Boden, Natur und Landschaft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174 wurde ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. In diesem Fachplan fand eine ausführliche Abwägung der Belange von Boden, Natur und Landschaft statt, deren Ergebnisse mit bodenrechtlicher Relevanz in den Bebauungsplan Nr. 174 übernommen wurden. Wegen der geplanten städtebaulichen Konzeption dieses Bebauungsplanes sollen die erforderlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches realisiert werden. Hierfür hat die Stadt innerhalb der Planungshoheit der Stadt Elmshorn Flächen erworben, diese sollen aufgeforstet werden.

5. Räumlicher Geltungsbereich und Planungsinhalte

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des FNP 2010 umfasst den Bereich nordwestlich des Adenauerdammes sowie nördlich der Straße Hainholter Ohr. Das Gebiet ist ca. 3,33 ha groß.

5.1 Geplante Umwidmungen

Nach der Konzeption der 7. Änderung zum FNP 2010 wurde die bisherige Zweckbestimmung des Geltungsbereiches als „Flächen für den Gemeinbedarf“ gänzlich aufgegeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 können nun innerhalb dieses Areals „Wohnbauflächen“ bzw. „öffentliche und private Grünfläche“ entstehen.

Die Aufgabe der 7. Änderung bestand darin, eine Anpassung zwischen dem FNP 2010 und dem Bebauungsplan Nr. 174 vorzunehmen. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde die folgende Umwidmung vorgenommen:

5.1.1 Umwidmungen

Um die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes Nr. 174 zu schaffen, ist eine Änderung der im FNP 2010 dargestellten „Flächennutzungen“ erforderlich. In diesem Fall werden die geplanten „Flächen für den Gemeinbedarf“ zu „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmungen „Privatgrün“ und „Schutzgrün“ umgewidmet. Auch eine Umwidmung der geplanten „Grünflächen“ zu „Wohnbauflächen“ wird vorgenommen.

5.1.2 Aufgabe der „Flächen für den Gemeinbedarf“

Die Einwohnerzahl der Stadt lag am 31.03.2003 bei 48.045 EW. Nach den Zielen der FNP 2010 sollte die Einwohnerzahl der Stadt im Jahre 2010 bei rd. 51.000 EW liegen. Danach sollte die Stadt in den nächsten 7 Jahren um rd. 3.000 EW wachsen, was eine durchschnittliche Einwohnerentwicklung von 420 EW/Jahr voraussetzt. Tatsächlich ist aber die Stadt Elmshorn in den letzten 5 Jahren um 752 EW oder um 150 EW/Jahr gewachsen. Aufgrund dieser geänderten demographischen Entwicklung der Stadt ist davon auszugehen, dass die Ziele des FNP 2010 bezüglich der Einwohnerentwicklung nicht erreicht werden.

In den letzten Jahren wurden die Grundschule Astrid-Lindgren-Schule, die Realschule Nord und drei Kindertagesstätte realisiert. In Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Kinder, Jugend, Schule und Sport wurde festgestellt, dass die im Geltungsplan der 7. Änderung geplanten „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kindertagesstätte“ nicht mehr benötigt werden, da

mit den vorhandenen und realisierten Einrichtungen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung bis zum Jahr 2010 sichergestellt ist.

Darüber hinaus wurden mit den in Elmshorn aktiven Kirchengemeinden Gespräche geführt. In einer Zeit, in der Kirchen mangels Besucher und GemeindemitgliederInnen geschlossen werden, könnte, bei der jetzigen guten Ausstattung des Stadtteiles Hainholz, keine zusätzliche Kircheneinrichtung bzw. kein Gemeindehaus finanziert werden.

5.2 Schutz vor Lärm

Der Geltungsbereich der 7. Änderung wird vom Verkehrslärm der Straßen Adenauerdamm, Hainholter Ohr und Hainholzer Damm sowie der Bahnstrecke Hamburg-Elmshorn tangiert. Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse einzuhalten, wurde ein Lärmgutachten ausgearbeitet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden im Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 174 berücksichtigt und die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der im Plangeltungsbereich wohnenden Menschen festgesetzt.

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 der geplanten Wohnbauflächen erfolgt über die vorhandene Straße Adenauerdamm, die als äußere Umgehungsstraße einzustufen ist.

6.2. Innere Erschließung

Nach der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 174 ist für die innere Erschließung des geplanten Wohngebietes eine verkehrsberuhigte Straße geplant.

6.3. Ver- und Entsorgung

Innerhalb der Straße Adenauerdamm sind Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit ausreichender Kapazität vorhanden.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist nördlich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken mit ausreichender Kapazität vorhanden.

Für die Beseitigung des Abwassers der geplanten Wohnbaufläche stehen innerhalb des Adenauerdamms ausreichende Reserven zur Verfügung.

Elmshorn, 02. Dez. 2004

Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin



Dr. Franzek
Bürgermeisterin



Müller
Stadtbauamt