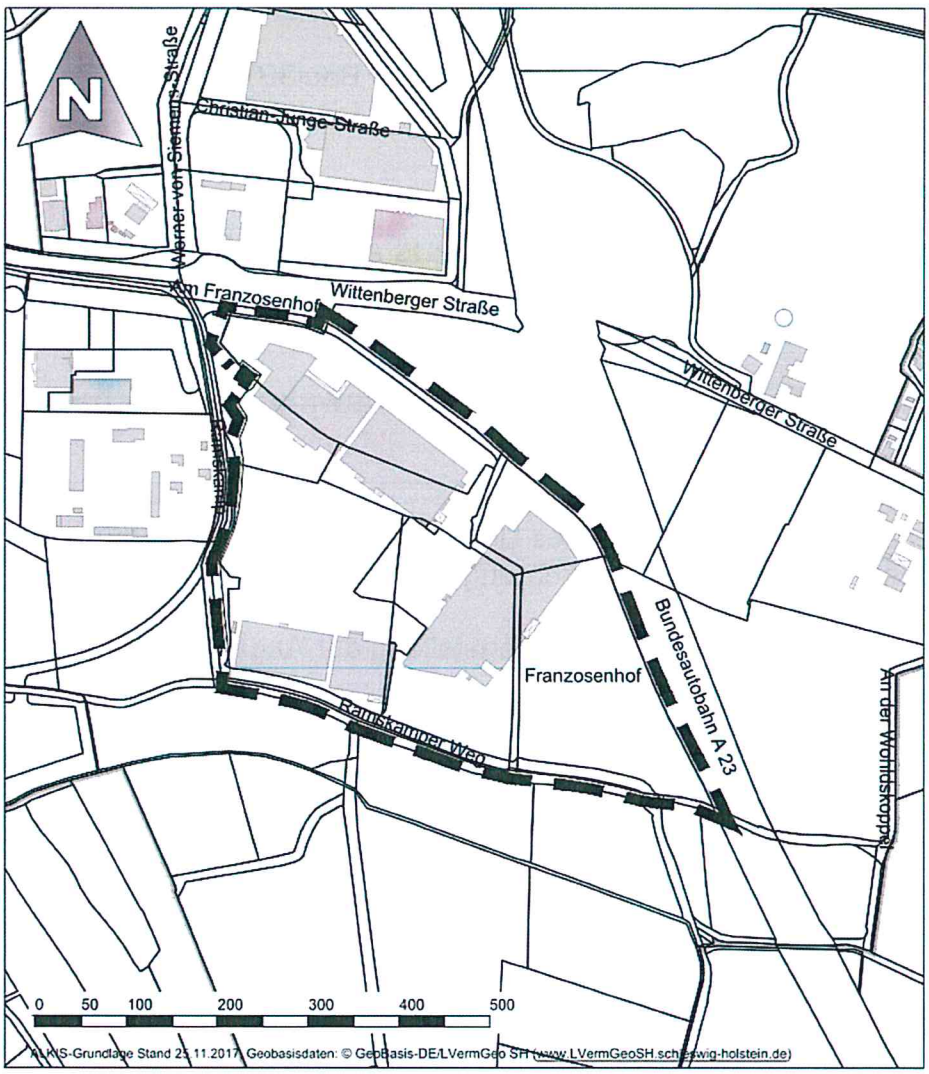
Begründung

der Stadt Elmshorn
über die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Sonderbaufläche und gewerbliche Baufläche Franzosenhof“

für den Bereich

nördlich Ramskamper Weg, östlich der Straße Ramskamp, südlich der öffentlichen Verkehrsfläche Am Franzosenhof und der Wittenberger Straße und südwestlich der Bundesautobahn A 23



Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Planungsgrundlagen - 3 -

1.1. Planungsanlass - 3 -
1.2. Planungsziele - 3 -
1.3. Lage im Stadtgebiet/Geltungsbereich - 3 -
1.4. Rechtsgrundlagen - 3 -
1.5. Bisheriges verbindliches Planungsrecht und Bezug zu übergeordneten Plänen - 4 -
1.5.1. Regionalplanung - 4 -
1.5.2. Bisheriges verbindliches Planungsrecht im Flächennutzungsplan - 4 -
1.5.3. Landschaftsplan - 4 -
1.5.4. Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK) - 4 -
1.5.5. Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2011(Entwurf) - 5 -
1.6. Verfahren und Bürgerbeteiligung - 5 -
1.7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation - 6 -

2. Umsetzung der Planungsziele der Flächennutzungsplan-Änderung und Begründung der Darstellungen - 6 -

2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) - 6 -
2.2. Verkehrliche Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) - 8 -

Umweltbericht

1. Einleitung / Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen - 9 -

2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele - 9 -

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen/technische Verfahren - 9 -

3.1. Schutzgüter - 10 -
3.2. Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung/Anderweitige Planungsmöglichkeiten - 11 -
3.3. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben - 12 -

4. Monitoring/ Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen - 12 -

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung - 12 -

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass

Im so genannten „Gewerbegebiet Grauer Esel" soll zur Umsetzung des „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes 2011" der Stadt Elmshorn im vorhandenen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel die Zulässigkeit eines Sportfachmarktes durch die Zulässigkeit eines Elektronikfachmarktes ersetzt werden.

1.2. Planungsziele

Das Plangebiet der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) „Sonderbaufläche und gewerbliche Baufläche Franzosenhof" besteht aus einem Sondergebiet Einzelhandel, einer angrenzenden gewerblichen Baufläche.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Anpassung der Zuschnitte der Sonderbaufläche und der gewerblichen Baufläche
- Anpassung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche in Elektronikfachmarkt anstatt Sportfachmarkt und Anpassung der Verkaufsflächenfestsetzung für den Möbelmarkt an den genehmigten Bestand
- Einbeziehung von im nordöstlichen Änderungsbereich dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in das Sondergebiet und die gewerblichen Bauflächen

1.3. Lage im Stadtgebiet/Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des FNP, die den Geltungsbereich der 6. Änderung mit umfasst, liegt in der südöstlichen Außenstadt, ca. 3,5 km von der Innenstadt entfernt direkt an der Autobahn A 23, deren Anschlussstelle über die Hauptverkehrsstraßen Ramskamp und Wittenberger Straße (B 431) nach ca. 500 m erreicht wird.

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des FNP zwischen Autobahn A 23, Ramskamper Weg und den Hauptverkehrsstraßen Ramskamp und Wittenberger Straße umfasst eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Möbelhaus, SB-Warenhaus, Elektronikfachmarkt, Teppichhaus, Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter, eine östlich angrenzende gewerbliche Baufläche und zwischen der Autobahn A 23 und den Bauflächen dargestellte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

1.4. Rechtsgrundlagen

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.5. Bisheriges verbindliches Planungsrecht und Bezug zu übergeordneten Plänen

1.5.1. Regionalplanung

Der Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd - (Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn) in der Fortschreibung aus dem Jahr 1998 gibt die grundsätzlichen Ziele der Siedlungsentwicklung vor.

Die Schwerpunkte der von der Metropole Hamburg ausgehenden Entwicklungsachsen haben eine besondere Bedeutung für die Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung. Elmshorn wird als äußerer Achsenschwerpunkt gewertet.
Die 11. Änderung des FNP „Sonderbaufläche und gewerbliche Baufläche Franzosenhof" steht den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

1.5.2. Bisheriges verbindliches Planungsrecht im Flächennutzungsplan (F-Plan)

Der Geltungsbereich der 11. Änderung „Sonderbaufläche und gewerbliche Baufläche Franzosenhof" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Möbelhaus, SB-Warenhaus, Sportfachmarkt, Teppichhaus, Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter und eine östlich angrenzende gewerbliche Baufläche dargestellt, zwischen der Autobahn A 23 und den Bauflächen sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet.

1.5.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt den Plangeltungsbereich als Gewerbezuwachsfläche mit vorhandenen und geplanten Knicks und Gehölzflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

1.5.4. Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK)

Ein für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept, das Aussagen über die städtebaulichen Ziele der Innenstadtentwicklung und zum Einzelhandelsstandort – Einkaufsstadt Elmshorn enthält, ist das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Elmshorn im Programm Stadtumbau West, das somit eine Grundlage für die Ausarbeitung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist. Am 12.07.2007 wurde der Beschluss zum ISEK durch das Stadtverordneten-Kollegium gefasst und am 29.09.2011 evaluiert.

Prioritäres Ziel unter der Rubrik „6.2 Einzelhandelsstandort - Einkaufsstadt Elmshorn" ist es, keine weiteren Belastungen für den Handel in der Innenstadt zuzulassen. Großflächige Betriebe sowie Agglomerationen mit „zentrenrelevanten" Kernsortimenten sind daher nur im Innenstadtbereich und in geprüften Ausnahmefällen in siedlungsintegrierten Lagen denkbar. Damit soll das zusammenhängende innerstädtische Hauptgeschäftszentrum geschützt werden.

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes findet ein vom ISEK abweichender Sonderweg für Elektroniksortimente des beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Elmshorn Eingang in die Bauleitplanung. Da in der Innenstadt die Sparte Elektronik nicht vertreten ist und mehrere Elektronikfachmärkte in der Außenstadt am Grauen Esel angesiedelt sind, kann die Außenstadt planungsrechtlich

an diesem Standort für einen Elektronikfachmarkt geöffnet werden, ohne eine Konkurrenz für die Innenstadt aufzubauen.

Im ISEK wird als Leitziel die Innenentwicklung als städtebaulicher Leitgedanke für die Gesamtstadt herausgestellt. Mit der Ausnahme der Sparte Elektronik, deren Stärkung in der Außenstadt für die Innenentwicklung als verträglich eingestuft wird, entspricht die 11. Änderung des FNP diesem Ziel.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Arbeitsausschuss der SUK abzustimmen.

1.5.5. Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2011

Der unter dem Abschnitt 1.5.4 dargelegte Sonderweg der Nichteinbeziehung von Elektro und Elektronik in die zentrenrelevanten Sortimente wurde am 8.12.2012 vom Stadtverordnetenkollegium als Bestandteil des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes 2011 für die Gesamtstadt Elmshorn beschlossen. Es hat folgende Bausteine:

1. Festlegung der innenstadtrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente (Elmshorner Liste),
2. Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt",
3. Festlegung von drei Nahversorgungszentren „Hainholzer Markt", „Koppeldamm" und „Meteorstraße" als zentrale Versorgungsbereiche für die Nahversorgung und
4. Zielsetzungen/Leitbild.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes geht mit den Zielen und Leitlinien dieses Konzeptes konform.

1.6. Verfahren und Bürgerbeteiligung

Ein erstes Aufstellungsverfahren der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, das zeitgleich mit der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 170 zur planungsrechtlichen Berücksichtigung der abweichenden Nutzungsentwicklung mit dem März 2011 gefassten Aufstellungsbeschluss erfolgte, wurde nach mehreren öffentlichen Auslegungen in den Jahren 2011 bis 2013 politisch nicht weiterverfolgt.

Mit dem vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 26. März 2015 gefassten erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 170 wurden die Änderungsverfahren neu begonnen.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 11.05.2016 bis zum 24.05.2016 im Rathaus der Stadt Elmshorn über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichtet und konnte sich zur Planung äußern. Die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden gleichzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichtet und gebeten sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu der Planung zu äußern.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 16.11.2016 bis zum 15.12.2016. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange über die Auslegung benachrichtigt.

1.7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

Mit der Realisierung des Fachmarktzentrums nach Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 170 wurde die landwirtschaftliche Nutzung im Plangeltungsbereich vor ca. 10 Jahren aufgegeben. Der überwiegende Teil des Änderungsgebietes, das zum großen Teil von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingefasst ist, wird von den Gebäuden des Fachmarktzentrum und den zugeordneten Anlagen des fließenden und ruhenden Verkehrs in Anspruch genommen. Im Jahre 2006 eröffneten das Teppichhaus, das SB-Warenhaus und ein Möbelhaus am „Franzosenhof". Im Jahre 2009 folgte ein Baumarkt. Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 170 wurde 2012 ein Elektronikfachmarkt eröffnet. Ein planungsrechtlich zulässiger Sportfachmarkt entstand nicht. 2014 wurde das im Gewerbegebiet befindliche Hochregallager des Teppichhauses Kibek für einen Onlineversand in die nördlichen anschließenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hinein erweitert Bisher noch unbebaute Flächen sind als Rasenflächen angelegt.

Östlich an den Geltungsbereich der Planänderung grenzt die Autobahn A 23 und nordöstlich die Zufahrt der Anschlussstelle Elmshorn. Im Norden ist die Wittenberger Straße, die als Hauptverkehrsstraße (B 431) den Anschluss an die Autobahn herstellt und im Westen der Ramskamp und der Ramskamper Weg die Plangebietsbegrenzung. Der Ramskamper Weg bildet auch die südliche Grenze. Die südlich anschließenden Ausgleichs- und Regenrückhalteflächen sind nicht Bestandteil der F-Planänderung.

2. Umsetzung der Planungsziele der Flächennutzungsplan-Änderung und Begründung der Darstellungen

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes soll einerseits der Stärkung des Einzelhandelsstandortes Elmshorn auch in der Außenstadt entsprochen werden und andererseits den Grundsätzen des vom Kollegium der Stadt Elmshorn beschlossenem ISEK und dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept gefolgt und keine weiteren Belastungen für den Handel in der Innenstadt zugelassen werden. Darüber hinaus soll das Planungsrecht den abweichend genehmigten Nutzungen angepasst werden.

2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (Inkl. 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 08.07.2005) ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Möbelhaus, SB-Warenhaus, Sportfachmarkt, Teppichhaus, Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter und eine östlich angrenzende gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im so genannten „Gewerbegebiet Grauer Esel" soll zur Umsetzung des „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes 2011" der Stadt Elmshorn im vorhandenen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel die Zulässigkeit eines Sportfachmarktes durch die Zulässigkeit eines Elektronikfachmarktes ersetzt werden.

Nachfolgend aufgeführte Kriterien waren bei der Entwicklung des „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes 2011" zur Einordnung von Sport- und Elektronikfachmärkten hinsichtlich der Zentrenrelevanz zu berücksichtigen.
Die zentralörtliche Bedeutung wird gestärkt, wenn kein Sportfachmarkt im Sondergebiet errichtet wird. Ein Sportfachmarkt in der Außenstadt wäre eine Konkurrenz für mehrere in der Innenstadt vorhandene Sportfachmärkte und würde aller Wahrscheinlichkeit nach

Kaufkraft aus der Elmshorner Innenstadt abziehen. Da kein Elektronikfachmarkt in der Innenstadt vorhanden war, konnte die Ansiedlung in der Außenstadt im Jahre 2012 keine Kaufkraft aus der Innenstadt abziehen.

Es ist geplant, mit der Umsetzung des Rahmenplans Krückau/Vormstegen attraktive Frequenzbringer auch anderer Sparten anstelle des ursprünglich anvisierten Elektronikfachmarktes zu etablieren. Damit wird die Zielstellung für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches weniger stark auf den Magneten „Elektronik-Fachmarkt“ fokussiert und eröffnet weitere Möglichkeiten.

An den Außenstandorten am Ramskamp und an der Kurt-Wagener-Straße sind bereits seit geraumer Zeit Elektronikfachmärkte vorhanden. Insoweit führt die Ansiedlung in der sortimentbezogenen Betrachtung zu keiner Verschlechterung der gewachsenen Funktion des zentralörtlichen Versorgungsstandortes.

Elmshorn hat sich 2011 entschieden, zur Bindung der Kaufkraft der Elektronik-Sparte an die Stadt deren Nicht-Zentrenrelevanz im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept festzuschreiben. Da im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches kurzfristig keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung standen und stehen und wesentliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsstandort der Stadt Elmshorn nicht zu erwarten waren, wurde anstelle des bisher zulässigen großflächigen Sportfachmarktes am Außenstandort der beantragte großflächige Elektronik-Fachmarkt nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 170 im Wege der Befreiung nach § 31 BauGB. genehmigt.

Ein Sportfachmarkt in der Außenstadt wäre eine Konkurrenz für mehrere in der Innenstadt vorhandene Sportfachmärkte und würde aller Wahrscheinlichkeit nach Kaufkraft aus der Elmshorner Innenstadt abziehen. Der Einzelhandel mit Sportartikeln wurde im Einzelhandelskonzept als zentrenrelevant eingestuft.

Der Rahmenplan Krückau/Vormstegen, in dem Entwicklungsflächen für großflächigen Einzelhandel geplant sind, wurde am 23.06.2011 beschlossen. Die hier vorgesehen Flächen stehen damit aber noch nicht zur Verfügung, da das Baurecht hier planungsrechtlich erst geschaffen werden muss. Eine wichtige Grundvoraussetzung dafür ist die geplante Neuordnung des Verkehrs, die nach Fertigstellung der Hafenspange schrittweise umgesetzt werden kann. Der Ausbau der Kreuzung Berliner Straße-Reichenstraße ist für den für den Frequenzbringer im Einzelhandel zusätzlich erwarteten Verkehr unumgänglich.
Darüber hinaus wird die Abgrenzungslinie zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet und dem Sondergebiet an den abweichend genehmigten Nutzungsbestand angepasst. Die Flächengrößen der Baugebiete bleiben unverändert.

Zwischen der BAB 23, der Autobahnanschlussstelle Elmshorn und den Baugebieten im Bebauungsplan Nr. 170 sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Größenordnung von 2,2 ha in das Sondergebiet Einzelhandel und das Gewerbegebiet einbezogen worden. Diese Flächen befinden sich innerhalb der Anbauverbotszone und sind gem. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) nicht bebaubar.
Für die Entlassung aus dem Status als Maßnahmenflächen wird die verbindliche Zuordnung der dafür mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindlichen Kompensationsflächen in der gleichzeitig aufgestellten ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 170 geregelt.

2.2. Verkehrliche Erschließung (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzt im Westen an die innerörtliche Hauptverkehrsstraße Ramskamp, die an die am nördlichen Plangebietsrand verlaufende vierstreifige Wittenberger Straße (B 431) anbindet. Im Nordosten bildet die von der Hamburger Straße abzweigende Auffahrt auf die Autobahn A 23 die Grenze der Planänderung. Der Standort ist somit hervorragend an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

2.3 Lärmimmissionen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

Einerseits sind die im Plangebiet arbeitenden und im Ausnahmefall wohnenden Menschen erheblichen verkehrlichen Lärmimmissionen von der Autobahn A 23, der Wittenberger Straße (B 431) und der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße Ramskamp ausgesetzt.

Andererseits wirkt der Gewerbelärm aus dem Plangebiet, der sich im Wesentlichen aus dem Kunden- und Beschäftigtenverkehr und dem Lieferverkehr zusammensetzt, auf die außerhalb des Änderungsgebietes vorhandenen Nutzungen innerhalb im Umfeld des Änderungsgebietes im FNP dargestellter Sondergebiete und gewerblicher Bauflächen ein. Der im Rahmen der gleichzeitig aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 170 ermittelte relativ geringe Schutzanspruch der benachbarten erübrigt eine Lärmkontingentierung in der verbindlichen Bauleitplanung.

In der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans sind die in einer schalltechnischen Untersuchung auf der Grundlage einer Verkehrsprognose ermittelten Lärmpegelbereiche ausgewiesen und für zulässige Nutzungen mit einem erhöhten Schutzanspruch enthält der Satzungsteil B darauf abgestellte verbindliche Zulässigkeiten und Schutzmaßnahmen.

Umweltbericht

1. Einleitung / Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen

Nach § 2 Nr. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt hierzu fest, in welchem Detaillierungsgrad und welchem Umfang die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Ergebnisse stellt sie in einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB dar.

Der Landschaftsplan stellt den Plangeltungsbereich als Gewerbezuwachsfläche mit vorhandenen und geplanten Knicks und Gehölzflächen dar.

2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Möglichkeit vorbereitet werden, einen bisher planungsrechtlichen nicht zulässigen Elektronikfachmarkt ansiedeln zu können.

Folgende Planungsziele werden dabei angestrebt:

- Anpassung der Zuschnitte der Sonderbaufläche und der gewerblichen Baufläche
- Anpassung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche in Elektronikfachmarkt anstatt Sportfachmarkt
- Einbeziehung von im nordöstlichen Änderungsbereich dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in das Sondergebiet und die gewerblichen Bauflächen

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen/technische Verfahren

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch die 11. Änderung nicht vorbereitet oder begründet, da im Wesentlichen nur die Zulässigkeit eines Sportfachmarktes mit 2.000 m^2 Verkaufsfläche durch die Zulässigkeit eines Elektronikfachmarktes mit 3.200 m^2 Verkaufsfläche ersetzt und die zulässige Verkaufsfläche des Fachmarktzentrums insgesamt reduziert wird.

Nach § 2 Absatz 3 Nr. 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) vom 05.09.2001 wäre zwar für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 ein UVP-Verfahren erforderlich gewesen. Da der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss jedoch schon vor Rechtskraft des UVPG 1997 gefasst wurde, konnte in Abstimmung mit der Landesplanung auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Für die Bewertung wird der derzeit wirksame Flächennutzungsplan sowie dessen 6. Änderung zu Grunde gelegt. Die 6. Änderung ist seit dem 08.07.2005 wirksam, der Flächennutzungsplan ist seit dem 22.07.2000 wirksam. In der nachfolgenden Tabelle werden für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Flächen die bisher geltenden sowie die geplanten Flächendarstellungen gegenübergestellt.

	FNP mit 6. Änderung	11. FNP-Änderung	Veränderung
Gewerbegebiet	ca. 46.000 m²	ca. 58.000 m²	ca. + 12.000 m²
Sondergebiet	ca. 93.000 m²	ca. 103.000 m²	ca. + 10.000 m²
Maßnahmenflächen	ca. 25.500 m²	ca. 3.500 m²	ca. – 22.000 m²

Aus der Übersicht wird deutlich, dass mit der 11. Änderung des FNP eine Erweiterung der Gewerbe- und Sondergebietsflächen zu Lasten der Maßnahmenflächen in einer Größenordnung von ca. 2,2 ha einhergeht. Es handelt sich hierbei um die Übernahme von erteilten Befreiungen auf Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes. Ursächlich ist also nicht die jetzt vorliegende Änderung des Planes. Um das Kompensationsverhältnis des zugrunde liegenden Planes wieder herzustellen, ist es erforderlich, die durch die Befreiungen ermöglichte Inanspruchnahme der Maßnahmenfläche zu kompensieren. Es ist vorgesehen, diese Maßnahmenflächen in räumlicher Nähe zum Eingriffsvorhaben im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Detailliertere Ausführungen dazu können der ersten Änderung des B-Planes Nr. 170 entnommen werden.

Zum B-Plan Nr. 170 wurde durch das Büro Zumholz ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem die umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens ausführlich beschrieben und eine Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet wurde.

Der Grünordnungsplan kam bei der schutzgutbezogenen Bewertung unter Anwendung des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (GL.-Nr. 2130.64, Amtsblatt Schleswig-Holstein 1998, S. 604) zu dem zusammenfassenden Ergebnis, dass dem Eingriff nur unter der Voraussetzung einer Minimierung des Eingriffes und einer ausreichenden Bemessung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zugestimmt werden kann. Dem wurde durch die konkrete Zuordnung von 8 ha Kompensationsflächen zum B-Plan 170 Rechnung getragen.

3.1. Schutzgüter

Folgende Schutzgüter wurden dabei bewertet

- Wasser
- Boden
- Klima/Luft
- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Landschaftsbild

Für das **Schutzgut Wasser** wurde festgestellt, dass kein Ausgleichsbedarf besteht. Das Schmutzwasser und das anfallende Niederschlagswasser werden zentral abgeleitet. Die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt über ein Regenklär-/-rückhaltesystem.

Für das **Schutzgut Boden** wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von 7,025 ha errechnet, der durch die Bereitstellung von 10,87 ha Ausgleichsflächen mit der Festsetzung „Extensivierung von Grünland mit der Zielsetzung Wiesenvogelschutz" vorbereitet wurde. Die Einhaltung der im Grünordnungsplan beschriebenen Maßnahmen bzw. das Erreichen des Schutzzieles werden laufend überprüft und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen veranlasst.

Die Beeinträchtigung des **Schutzgutes „Klima/Luft"** wurde durch den Erhalt wertvoller Grünstrukturen, die Schaffung einer umfassenden Stellplatzbegrünung durch großkronige Bäume

sowie der teilweisen Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbeläge der Stellplätze gewährleistet. Dabei wurden beseitigte Waldflächen im erforderlichen Verhältnis nach Maßgabe der unteren Forstbehörde durch die Schaffung von Neuaufforstungsflächen kompensiert.

Beim Schutzgut **„Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotopfunktion"** wurden auf Grundlage des oben genannten Erlasses die Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz herausgearbeitet und mit einem individuellen Kompensationsfaktor für die Wiederherstellung der Funktionen und Werte multipliziert. Daraus resultierte als Kompensationsbedarf eine Fläche von 3,27 ha, die über eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von 3,8 ha gewährleistet wird.

Für das Schutzgut **„Landschaftsbild"** wurde ein Kompensationsbedarf von 1,33 ha errechnet, der innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gewährleistet wird. Dabei wurde das Kriterium „Flächenhafte Siedlungsentwicklung am Rand der freien Landschaft" mit einem Kompensationsfaktor für das gesamte Baugebiet belegt.

Da mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich eine Umverteilung der Flächenanteile zwischen gewerblicher und Sonderbaufläche begründet wird, finden keine über den bisher zulässigen Rahmen hinausgehenden Beeinträchtigungen statt. Die Notwendigkeit zum Nachweis zusätzlicher Kompensationsflächen begründet sich in erteilten Befreiungen auf Grundlage des Ursprungsplanes, die zu kompensieren sind und in die 11. Änderung des FNP übernommen werden. Von daher ist davon auszugehen, dass sich der Umweltzustand mit der 11. Änderung gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändern wird.

Beim Schutzgut „Mensch" liegt vornehmlich eine Beeinträchtigung durch den Verkehr vor. Dieser. Dieser setzt sich zusammen aus Kunden- und Beschäftigten sowie Anlieferungsverkehr im Gebiet selbst, aber auch durch die Lage des Gebietes an der Autobahn A 23, der Bundesstraße B 431 (Wittenberger Straße) sowie der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße „Ramskamp".

Einerseits sind die im Plangebiet arbeitenden und im Ausnahmefall wohnenden Menschen erheblichen verkehrlichen Lärmimmissionen von der Autobahn A 23, der Wittenberger Straße (B 431) und der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße Ramskamp ausgesetzt.

In der detaillierten Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 170, 1. Änderung, wurde herausgearbeitet, dass ein relativ geringer Schutzanspruch für das Gebiets als auch die unmittelbare Umgebung vorliegt. Deshalb wird sowohl im Rahmen des FNP als auch des B-Planes auf eine Lärmkontingentierung verzichtet.

In der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans sind die in einer schalltechnischen Untersuchung auf der Grundlage einer Verkehrsprognose ermittelten Lärmpegelbereiche ausgewiesen und für zulässige Nutzungen mit einem erhöhten Schutzanspruch enthält der Satzungsteil B darauf abgestellte verbindliche Zulässigkeiten und Schutzmaßnahmen.

3.2. Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung/Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da lediglich eine Flächenverschiebung von gewerblicher zu Sonderbaufläche erfolgt, ergeben sich keine Unterschiede der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung oder bei Nicht-Durchführung der Planung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht.

3.3. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben vor.

4. Monitoring/ Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen

Die Ausgleichsflächen werden im Rahmen der Biotop- und Ausgleichsflächenkontrolle der Stadt kontinuierlich auf die Einhaltung der im Grünordnungsplan beschriebenen Maßnahmen überprüft. Die ist auch weiterhin so vorgesehen.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine weiteren oder umfangreichere als bisher bereits zulässige Eingriffe ausgelöst. Von daher geht die Stadt Elmshorn davon aus, dass die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bereits auf der Ebene des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 170 bzw. der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes umfassend beschrieben und bewertet wurden und keine zusätzlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Durch die Umverteilung der Flächenanteile zwischen gewerblicher und Sonderbaufläche wird die Ansiedlung des Elektronikfachmarktes innerhalb eines bereits beplanten Gebietes vorbereitet. Für die Einbeziehung von im FNP dargestellten Maßnahmenflächen in die Bauflächen werden benachbarte Kompensationsflächen im Flächenverhältnis 1:1 mit der 1. Änderung des zeitgleich aufgestellten 1. Änd. des B-Planes Nr. 170 bereitgestellt. Die Einbeziehung der Maßnahmenflächen erfolgte auf Grundlage erteilter Befreiungen zum FNP, die einer Kompensation bedürfen. Auslösendes Element ist somit nicht die Änderung des FNP, sondern vielmehr die im Vorfeld erteilten Befreiungen, für die im Rahmen der FNP Änderung die Kompensation auch planungsrechtlich gesichert wird.

Elmshorn, 17.12.2018

Stadt Elmshorn
Der Bürgermeister

Halje
Bürgermeister

STADT ELMSHORN

i.A. Hohnsbehn
Amt für Stadtentwicklung