

Stadt Elmshorn

4. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010

Für den Bereich nördlich der Krückau begrenzt durch die Stellplatzanlage der Einzelhandelsnutzung Wedenkamp 9-9b, der Krückau, teilweise durch das Flurstück 41/1 der Flur 52, die Parkplatz-Palette am Nordufer sowie dem Wedenkamp



Begründung

Amt für Stadtentwicklung -Stadtplanung

4. 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 4
3.2. Gemeinsame Gebietsentwicklungsplanung	Seite 4
3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept	Seite 4
3.4. Flächennutzungsplan 2010	Seite 4
3.5. Innenbereich	Seite 4
3.6. Landschaftsplan	Seite 4
3.7. Schutzgebiete	Seite 5
3.8. Bundeswasserstraße	
3.9. Gewässer- und Erholungsschutzstreifen	Seite 5
3.10. Altlasten	Seite 5
4. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Planung	Seite 5
4.1. Eingriffs-, Ausgleichsregelung	Seite 6
4.2. Grünordnerischer Beitrag	Seite 6
4.3. Umweltverträglichkeitsprüfung	Seite 6
5. Räumlicher Geltungsbereich und Planungsinhalte	Seite 6
5.1. geplante Umwidmungen	Seite 7
5.1.1. Von der Gemeinbedarfsfläche zur gemischte Baufläche	Seite 7
5.1.2. Von der Fläche für Maßnahmen zur Sonderbaufläche	Seite 7
5.1.3. Von der Fläche für Maßnahmen zur Fläche für Ver- und Entsorgung	Seite 7
5.1.4. Von der Fläche für Maßnahmen zur Grünfläche	Seite 8
5.2. Schutz vor Lärm	Seite 8
6. Erschließung	Seite 8
6.1. Äußere Erschließung	Seite 8
6.2. Innere Erschließung	Seite 9
6.3. Ver- und Entsorgung	Seite 9

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 und Stadtumlandkooperation (SUK)

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 zu koordinieren. Danach soll der Anteil des Flächenbedarfes für Wohn- und Gewerbebauland, der auf Elmshorner Stadtgebiet nicht mehr realisiert werden kann, in anderen Nachbargemeinden gedeckt werden.

Diese Zusammenarbeit soll durch die SUK fortgesetzt bzw. ergänzt werden, insbesondere auch in Hinblick auf die Infrastruktur des Gebietes der SUK.

3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Die Stadt Elmshorn ist im Jahr 2004 in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau-West“ aufgenommen worden. Um Fördermittel für konkrete Maßnahmen zu erhalten, muss für das Gesamtgebiet der Stadt ein ISEK vorliegen. In diesem Konzept sollen städtebauliche Ziele, aber auch Visionen formuliert und dargestellt werden. Auch Ausarbeitung von Leitbildern für Wohnen, Wirtschaft, Handel, Bildung, Freizeit, Umwelt und Verkehr sind erforderlich.

Das ISEK wurde von einem Büro in enger Zusammenarbeit mit der Stadtplanung ausgearbeitet und befindet sich zur Zeit in der politischen Diskussion. Mitte Juli 2007 wurden die Inhalte des ISEK durch das Stadtverordnetenkollegium beschlossen.

3.4. Flächennutzungsplan 2010 (FNP 2010)

Die Stadt verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 22.07.2000 wirksam ist. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des FNP 2010 ist in diesem Plan als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden“ sowie als „Maßnahmenfläche“ dargestellt. Da nach § 8 BauGB die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, um die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 118 verwirklichen zu können, ist in diesem Fall eine Änderung des FNP 2010 erforderlich.

3.5. Innenbereich

Der Plangeltungsbereich ist als Innenbereich einzustufen. Eine Bebauung kann in diesem Bereich nach den Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB erfolgen.

3.6. Landschaftsplan

Die Stadt Elmshorn verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des FNP 2010 ist in diesem Fachplan teilweise als vorhandene Siedlungsfläche und teilweise als Grünfläche - Parkanlage - dargestellt. Die beabsichtigte 4. Änderung des FNP 2010 stimmt teilweise mit dem Inhalt des Landschaftsplanes nicht überein, eine Anpassung ist vorzunehmen.

3.7. Schutzgebiete

Die durch das Plangebiet fließende Krückau ist Teil des mit der 3. Tranche gemeldeten FFH-Gebietes P2224-306 „Obere Krückau“.

Das Gebiet ist für die Erhaltung folgender Lebensraumtypen des Anhangs I und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie

a) von besonderer Bedeutung:

3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion*

6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe

b) von Bedeutung:

1095 Meerneunaue (*Petromyzon marinus*)

1096 Bachneunaue (*Lampetra planeri*)

1099 Flussneunaue (*Lampetra fluviatilis*)

Im Zusammenhang mit der 4. Änderung des FNP und der Aufstellung des B-Plan Nr. 118 der Stadt Elmshorn wurde eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 FFH-RL bzw. § 34 BNatSchG erforderlich. Eine Untersuchung der Verträglichkeit der Planung (u. a. Querung der Krückau) im Bereich des vorgeschlagenen Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Obere Krückau“ erfolgte durch das Kieler Institut für Landschaftsökologie.

3.8. Bundeswasserstraße

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes befindlichen Wasserflächen als „Bundeswasserstraßen“ der Planungshoheit des Bundes unterliegen. Diese Flächen sind im Teil A des Bebauungsplanes als Wasserfläche nicht besonders gekennzeichnet.

3.9. Gewässer- und Erholungsschutzstreifen

Die Krückau ist von der Elbe bis zur Brücke Wedenkamp Bundeswasserstraße erster Ordnung. An Gewässer I. Ordnung besteht gem. § 26 Abs. 1 LNatschG ein Gewässer- und Erholungsschutzstreifen. Demnach gilt:

- an Gewässern erster Ordnung ... ist es verboten, bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m von der Uferlinie zu errichten oder wesentlich zu ändern,
- gem. § 26 Abs. 2 gilt der Absatz 1 nicht für öffentliche Häfen.

Der Bereich innerhalb des Geltungsbereiches ist als öffentlicher Hafen anzusehen.

3.10. Altlasten

Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 und der 4. Änderung des FNP liegen Informationen vor, dass Bodenverunreinigungen existieren.

Im Geltungsbereich wurde ein Gutachten zur orientierten technischen Erkundung des Untergrundes auf Schadstoffverunreinigungen ausgearbeitet.

Zusätzlich werden im Bereich der gesamten zukünftigen Trasse der „Hafenspange“ und für das geplante Kerngebiet durch den beauftragten Bodensachverständigen weitere Untersuchungen vorgenommen, um die Belastung des Bodens genau einschätzen zu können und

um Art und Umfang der nötigen Maßnahmen als Sanierungskonzept zu beschreiben. Diese werden im Zuge der Baumaßnahme der „Hafenspange“ durchgeführt.

4. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Das Ziel der 4. Änderung zum Flächennutzungsplan 2010 besteht darin, die Voraussetzungen zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 118 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. Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes soll überprüft werden, ob öffentliche und private Belange den beabsichtigten Planungen entgegenstehen und ob aus dem vorbereiteten 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.

4.2. Grünordnerischer Beitrag

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 wurde ein grünordnerischer Beitrag ausgearbeitet. Der Untersuchungsraum wurde so geschnitten, dass auch die Flächen der 4. Änderung mit untersucht wurden. In diesem Fachplan findet eine ausführliche Abwägung der Belange von Boden, Natur und Landschaft statt, deren Ergebnisse mit bodenrechtlicher Relevanz in den Bebauungsplan Nr. 118 übernommen wurden. Durch geplante grünordnerische Festsetzungen werden die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen.

Darüber hinaus werden Ersatzflächen und Maßnahmen für den Wegfall der Maßnahmenflächen in der 4. Änderung geschaffen.

4.3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gem. § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet sind.

Gem. Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein v. 19.9.2005 wird bei der parallelen Aufstellung von Landschafts- und Bauleitplänen die Erstellung eines Umweltberichts, der für jeden im Parallelverfahren aufzustellenden Landschafts- und Bauleitplan gilt, für sinnvoll erachtet.

Dementsprechend wurde für die 4. Änderung des FNP, für den B-Plan Nr. 118 und den grünordnerischen Beitrag zum B-Plan Nr. 118 ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Den weiteren Anforderungen des o. g. Erlasses wird entsprochen, indem sichergestellt wird, dass sich aus dem Titel des gemeinsamen Umweltberichts ergibt, für welche Pläne er erstellt wurde und dass der Untersuchungsrahmen den detailgenausten Plan (hier den B-Plan) berücksichtigt. Gleichzeitig wird den spezifischen Anforderungen und Notwendigkeiten der jeweiligen Planart nachgekommen.

5. Räumlicher Geltungsbereich und Planungsinhalte

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des FNP 2010 umfasst den Bereich nördlich der Krückau begrenzt durch die Stellplatzanlage der Einzelhandelsnutzung Wedenkamp 9-9b, der Krückau, teilweise durch das Flurstück 41/1 der Flur 52, die Parkplatz-Palette am Nordufer sowie dem Wedenkamp. Das Gebiet ist ca. 2,67 ha groß.

5.1. Geplante Umwidmungen

Nach der geplanten Konzeption der 4. Änderung zum FNP wird die bisherige Zweckbestimmung innerhalb des Geltungsbereiches als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ganz aufgegeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 118 sollen dafür „gemischte Bauflächen“ entstehen.

Außerdem werden „Flächen für Maßnahmen“ in einer Gesamtgröße von 0,97 ha zu „Fläche für Ver- und Entsorgung, Sonderbaufläche und Grünfläche“ geändert. Der überwiegende Flächenanteil von 0,81 ha ist noch nicht als Maßnahmenfläche umgesetzt, sondern nur dargestellt auf Ebene des FNP. Eine Fläche in der Größe von 0,16 ha ist bereits eine konkrete Maßnahmenfläche.

Mit den Umwidmungen wird die Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 118 erreicht.

5.1.1. Von der Gemeinbedarfsfläche zu gemischten Baufläche

Nach dem städtebaulichen Konzept des FNP 2010 sollte die Fläche der Gemeinbedarfseinrichtungen im Jahr 2010 insgesamt 75,4 ha betragen. Eine Bestandsaufnahme von 2004 legte offen, dass die Gesamtfläche der vorhandenen Einrichtungen 66,9 ha betrug, weitere 3,1 ha standen als Reserve zur Verfügung. Seinerzeit wurde bei der Ermittlung der Gemeinbedarfseinrichtung für das Jahr 2010 eine Einwohnerzahl von 51.000 EW zugrunde gelegt.

Es steht heute aber fest, dass diese Entwicklung nicht eintreten wird, da die Einwohnerzahl Elmshorns im Jahr 2015 die Grenze von 49.500 EW nicht überschreiten wird. Insoweit ist von einer Überdimensionierung der im FNP 2010 dargestellten Gemeinbedarfsflächen auszugehen.

Die im FNP 2010 dargestellte „Fläche für den Gemeinbedarf“ für kulturelle Zwecke in der Größe von 1,21 ha kann aufgegeben werden, da innerhalb der angestrebten Umwidmung in eine „gemischte Bauflächen“ diese Bauaufgabe trotzdem realisiert werden könnte. Die Stadt erhält aber dadurch eine höhere städtebauliche Flexibilität bei der Nutzung dieser Fläche am Nordufer.

5.1.2. Von der Fläche für Maßnahmen zur Sonderbaufläche

1994 waren in Elmshorn rd. 72,3 ha „Maßnahmenflächen“ vorhanden. Nach der Konzeption des FNP 2010 sollten 2010 insgesamt 296,9 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorhanden sein.

In Verbindung mit der 4. Änderung wird eine Fläche von 0,16 ha, die bisher im FNP 2010 als „Maßnahmenfläche“ dargestellt ist, aufgrund notwendiger städtebaulicher Bedürfnisse zur „Sonderbaufläche“ umgewidmet. Sie wird zur Arrondierung einer angrenzenden vorhandenen Sonderbaufläche benötigt.

5.1.3. Von der Fläche für Maßnahmen zur Fläche für Ver- und Entsorgung

In Verbindung mit der 4. Änderung wird eine Fläche von 0,44 ha, die bisher im FNP 2010 als „Maßnahmenfläche“ dargestellt ist, aufgrund notwendiger städtebaulicher Bedürfnisse zur „Fläche zur Ver- und Entsorgung“ umgewidmet. Sie wird im Bebauungsplan Nr. 118 zur Realisierung der Krückauquerung (Hafenspange) benötigt.

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 118 zu erstellenden öffentlichen Flächen sind Entwässerungsanlagen gemäß den "Allgemein anerkannten Stand der Technik" herzustellen. Aufgrund der erwarteten Verkehrsdichte, des Unfallpotenzials von Stadtverkehr und der Sensibilität des Vorfluters (Krückau) wird eine Behandlung des Oberflächenabflusses von Verkehrsflächen gemäß der "Richtlinie zur Anlage von Straßen, Kapitel Entwässerungen (RAS EW)" erforderlich.

Hierzu wird im nördlichen B-Plangebiet (Nordufer) eine Regenbeckenanlage erstellt, die die technische Nutzung sicherstellt und naturnah zu gestalten ist. Am geplanten Standort der Regenbeckenanlage befindet sich ein Vorflutgraben mit Rückhaltefunktion, in den eine Regenwasserleitung der Stadt Elmshorn mündet (Einleitungsstelle E18). Zum Umbau dieses Grabens zur Regenbeckenanlage ist der Umschluss der städtischen Entwässerungsleitungen erforderlich.

5.1.4. Von der Fläche für Maßnahmen zur Grünfläche

In Verbindung mit der 4. Änderung wird eine Fläche von 0,37 ha, die bisher im FNP 2010 als „Maßnahmenfläche“ dargestellt ist, aufgrund notwendiger städtebaulicher Bedürfnisse zur „Grünfläche“ umgewidmet.

Diese Umwidmung ist die logische Fortsetzung der vorhandenen Darstellung „Grünfläche“ östlich davon. Nach einem „Wanderwegkonzept“ sollen entlang der Krückau kombinierte Geh- und Radwege mit überörtlichem Charakter entstehen, die das Stadtgebiet mit den regionalen Hauptwanderwegen Richtung Elbe bzw. Rantzauer Wald in Barmstedt verbinden.

5.2. Schutz vor Lärm

Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird vom Verkehrslärm der „Hafenspange“ und des östlichen Wedenkamps tangiert. Um die allgemeinen Anforderungen an die Rahmenbedingungen für die angestrebten Nutzungen zu gewährleisten, wurde eine schalltechnische Untersuchung und eine Schallmessung ausgearbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen bzw. Messung wurden im Bauleitverfahren des Bebauungsplanes Nr. 118 berücksichtigt und die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der zukünftig im Geltungsbereich lebenden oder arbeitenden 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 erfolgt über die neue Krückauquerung mit der Brücke sowie des dazugehörigen neuen Straßenbauwerkes „Hafenspange“ bzw. die heranführenden Straßen im Innenstadtbereich

6.2. Innere Erschließung

Für die innere Erschließung ist der östliche Wedenkamp, die neue Zufahrt zur vorhanden gewerblichen Baufläche sowie das verbliebene Stück des Nordufers nutzbar.

6.3. Ver- und Entsorgung

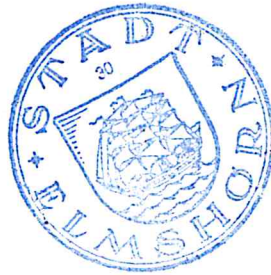
Bei der Planung der „Hafenspange“ werden erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen in der Trasse vorgesehen, außerdem bestehen bereits ausreichend dimensionierte Leitungen in den vorhanden angrenzenden Straßenzügen. Für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser wird Regenrückhaltebecken gebaut.

Elmshorn, 20. 03. 2008

Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin



Dr. Fronzek
Bürgermeisterin



Hohnsbenn
Amt für Stadtentwicklung