

Stadt Elmshorn

Begründung **zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes** **2010**

**für den Bereich südlich der Wittenberger Straße (B431), westlich der
Bundesautobahn (A 23) und östlich der Straße Ramskamp**

Bauamt-Stadtplanung

Endfassung: 2005

6. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Elmshorn

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	Seite 3
2. Planungserfordernis	Seite 3
2.1 Stellungnahme der Landesplanung	Seite 5
2.2 Einzelhandelsstruktur der Elmshorner Innenstadt	Seite 5
3. Planungsrechtliche Zulässigkeiten	Seite 5
3.1. Regionalplan	Seite 5
3.2. Gemeinsame Gebietsentwicklungsplanung	Seite 6
3.3. Flächennutzungsplan 2010	Seite 6
3.4. Außenbereich	Seite 6
3.5. Landschaftsplan	Seite 6
3.6. Schutzgebiete	Seite 6
3.7. Altlasten	Seite 6
4. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Planung	Seite 7
4.1. Eingriffs-, Ausgleichsregelung	Seite 7
4.2. Grünordnungsplan	Seite 7
4.3. Entwicklung des Einzelhandels in der Außenstadt	Seite 7
4.4. Flankierende Maßnahmen zum Schutz der Innenstadt	Seite 9
5. Räumlicher Geltungsbereich und Planungsinhalte	Seite 10
5.1. geplante Umwidmungen	Seite 10
5.1.1. Ergänzung der Zweckbestimmungsliste	Seite 10
5.2. Schutz vor Lärm	Seite 11
6. Erschließung	Seite 11
6.1. Äußere Erschließung	Seite 11
6.2. Innere Erschließung	Seite 11
6.3. Ver- und Entsorgung	Seite 11

6. 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 30.09.2001 wohnten in der Stadt 47.549 Personen. Danach wuchs die Einwohnerzahl innerhalb von 13 Jahren um 5.327 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, Gewerbebauflächen sowie Sonderbauflächen 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 ha. Die eingemeindeten Flächen ermöglichen der Stadt neue Gewerbegebiete bzw. Sondergebiete zu erschließen.

2. Planungserfordernis

Die städtischen Gremien der Stadt Elmshorn haben zuerst am 06.02.1997 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 170 und die 35. Änderung des FNP 1980 für das Gebiet südlich der Wittenberger Straße (B 431), westlich der Autobahn 23 (A 23) und östlich des Ramskamps gefasst. Seinerzeit sollten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende Planungsziele festgesetzt werden:

- Ausweisung von Sonderbaugebieten mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt und Teppichmarkt“.
- Ausweisung von Gewerbegebieten
- 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 „Schutzgrün“.
- Ausweisung von Wasserflächen.

Diese Ziele wurden seinerzeit bei dem im Verfahren befindlichen FNP 2010 berücksichtigt, insofern war die Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 170 im Einklang mit den Darstellungen des FNP 2010. Im Erläuterungsbericht des FNP 2010 (Abschnitt 8.6.2) wurde das Sondergebiet westlich der Autobahn, südlich der Wittenberger Straße explizit behandelt und es wurde darauf hingewiesen, dass das Teppichhaus „Kibek“, um weiter expandieren zu können, von der Peripherie der Elmshorner Innenstadt zur Autobahn umsiedeln möchte. Am neuen Standort sollten aufgrund des Raumordnungsverfahrens der Landesplanung ein Teppichhaus mit einer Nettoverkaufsfläche von 23.000 m² und ein Möbelhaus mit einer Nettoverkaufsfläche von 28.000 m² entstehen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, sollten die Verkaufsflächen für

Nebensortimente pro Einrichtungshaus auf maximal 4.000 m² eingeschränkt werden. Diese Konzeption wurde seinerzeit sowohl von der Stadt Elmshorn als auch von der Landesplanung befürwortet, weil grundsätzlich davon auszugehen war, dass die Teppich- und Möbelmärkte nicht zu den innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben gehören. Daher war seinerzeit davon auszugehen, dass durch die geplante Aussiedlung des Teppichhauses Kibek und die Neuansiedlung eines Möbelhauses im Bereich der Autobahneinfahrt „Elmshorn“ keine negative städtebauliche und strukturelle Entwicklung für die Elmshorner Innenstadt entstehen könnte. Vielmehr könnte die Stadt die freiwerdenden Grundstücke an der Peripherie der Innenstadt für die Umgestaltung und Ergänzung der innenstadtrelevanten Strukturen und Funktionen nutzen.

Um dieses Projekt zu fördern, wurde das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 170 forciert und am 03.09.1998 der Entwurfsbeschluss gefasst. Die Stadt hat aber auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes verzichtet, weil seitens des Inhabers des Teppichhauses darauf hingewiesen wurde, dass sein Konzept bestehend aus der Kombination Teppich- und Möbelhäuser aufgrund der veränderten Marktlage nicht mehr realisierbar ist. Auf eine separate Ansiedlung des Teppichhauses von der Peripherie der Innenstadt in die autobahnnahen Außenstadt wurde verzichtet, weil keine Standortvorteile festgestellt werden konnten.

Im Jahre 2001 wurde seitens des Teppichhauses der Stadt ein neues Agglomerationskonzept vorgelegt. Danach sollten innerhalb des geplanten Sondergebietes folgende Einzelhandelsnutzungen untergebracht werden:

- Ein Teppichhaus mit einer Verkaufsfläche von 23.000 m²
- Ein Bau- und Heimwerkermarkt mit einer Verkaufsfläche von 11.000 m²
- Ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 10.000 m²
- Ein Sportfachhaus mit einer Verkaufsfläche von 5.000 m²
- Ein Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m²

Von der Firma Teppich Kibek wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass aus betriebswirtschaftlichen Gründen ihr Konzept als eine Einheit realisiert werden müsste, daher könnten keine Reduzierungen der geplanten Verkaufsflächen zugestanden werden.

Um die Auswirkungen dieses Projektes auf die Innenstadt festzustellen, wurde seitens der städtischen Gremien festgelegt, das bestehende Einzelhandelsgutachten aus dem Jahre 1995 fortzuschreiben. In diesem Zusammenhang wurden insgesamt 3 Einzelhandelsgutachten seitens der Stadt bzw. des Investors finanziert. Die Ergebnisse dieser Gutachten bezüglich der Zukunft der Innenstadt waren unterschiedlich. Schließlich haben die städtischen Gremien in Abstimmung mit der Landesplanung eine Reduzierung der beantragten Verkaufsflächen vorgenommen. Der städtische Bauausschuss hat am 18.02.02 einen Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 170 mit dem Inhalt beschlossen, dass innerhalb des geplanten Sondergebietes folgende Einzelhandelsnutzungen ausgewiesen werden sollen:

- Teppichhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 23.000 m².
- Bau- und Heimwerkermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 11.000 m².
- SB-Warenhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.500 m²
- Sportfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.000 m².
- Möbelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m².

Aufgrund dieses Beschlusses könnten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes insgesamt 48.500 m² einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche realisiert werden.

Diese neugeplanten Nutzungen weichen von den bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Elmshorn ab. Zwar bleibt die Fläche des geplanten Sondergebietes gleich groß, die Zahl der Läden und deren Verkaufsflächen werden aber verändert. Aus diesem Grunde ist eine Änderung des FNP 2010 erforderlich.

Die Stadt beabsichtigt für die 6. Änderung des FNP 2010 und den Bebauungsplan Nr. 170 ein Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

2.1 Stellungnahme der Landesplanung

Die Landesplanung hat in ihrer Stellungnahme vom 07.02.2002 darauf hingewiesen, dass die Konzeption für die Ansiedlung der Fa. Teppich Kibek im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 170 mit den Zielen der Landesplanung in Einklang steht. Elmshorn als Mittelzentrum ist grundsätzlich geeignet, Einkaufseinrichtungen, wie in dem „Kibek-Konzept“ geplant, aufzunehmen. Auch die angedachten Größenordnungen sind auf der mitttelzentralen Ebene grundsätzlich möglich. Alle der Landesplanung vorliegenden Gutachten halten die Komponenten Teppichhaus, Bau- und Heimwerker Markt sowie Möbelhaus für relativ unproblematisch. Unterschiedlich problematisiert werden aber die Auswirkungen des SB-Warenhauses sowie des Sportfachmarktes auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur im Bereich der Elmshorner Innenstadt. Mit der Realisierung des geplanten Konzeptes wird es zu Marktaustritten und Umsatzrückgängen bei Wettbewerbern im Bereich der Elmshorner Innenstadt kommen. Es bedarf hierzu flankierender Anstrengungen der Stadt Elmshorn, um eine qualifizierte Balance zwischen den als peripher einzustufenden Einkaufsbereichen einerseits und den Innenstadtlagen andererseits herzustellen.

2.2. Einzelhandelsstruktur der Elmshorner Innenstadt

Aufgrund der vorliegenden Einzelhandelsgutachten sind innerhalb der engeren Elmshorner Innenstadt 166 Geschäfte mit ca. 38.000 m² Verkaufsfläche (VKF) vorhanden. Der Gesamtumsatz für diesen Bereich beträgt 124,2 Mio. €, davon entfallen 41,8 % auf modischer Bedarf, 24,7 % auf periodischen Bedarf, 17,7 % auf Hartwaren, 6,6 % auf Elektro/Technik, 5,3 % auf DIY/Garten/Sport etc. und 3,9 % auf Einrichtungsbedarf.

Innerhalb des erweiterten Innenbereichs sind 63 Geschäfte mit 33.500 m² Gesamtverkaufsfläche und einem Gesamtumsatz von 96,2 Mio. € vorhanden. Davon fallen 47,0 % auf periodischen Bedarf, 28,1 % auf Einrichtungsbedarf, 10,9 % auf modischen Bedarf, 6,8 % auf DIY/Garten/Sport etc., 3,8 % auf Elektro/Technik und 3,4 % auf Hartwaren. Der jetzige Standort des Teppichhauses Kibek liegt innerhalb dieser Zone.

Das Gesamtumsatzpotential des Einzelhandels in Elmshorn betrug 2001 381,3 Mio. €, der Anteil der gesamten Innenstadt lag bei 220,4 Mio. € (57,8 %).

Sowohl innerhalb des Kernbereiches als auch innerhalb der erweiterten Innenstadt sind Leerstände vorhanden.

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 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 wirksam ist. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des FNP 2010 ist in diesem Plan als „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus“ bzw. „Teppichhaus“ dargestellt. Da nach § 8 BauGB die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, ist in diesem Fall, um die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 170 verwirklichen zu können, eine Änderung des FNP 2010 erforderlich.

3.4. Außenbereich

Der gesamte Plangeltungsbereich ist als Außenbereich einzustufen. Dieser Teil wird zur Zeit als Ackerfläche genutzt. Eine Bebauung kann in diesem Bereich nach den Zulässigkeitskriterien des § 35 BauGB erfolgen.

3.5. Landschaftsplan

Die Stadt Elmshorn verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des FNP 2010 ist in diesem Fachplan teilweise als „geplante Gewerbezuwachsfläche“ und teilweise als Flächen für die Neuwaldbildung und Flächen für die vorhandenen und geplanten Knicks dargestellt. Die beabsichtigte 6. Änderung des FNP 2010 stimmt teilweise mit dem Inhalt des Landschaftsplanes nicht überein, eine Anpassung ist in der Form vorzunehmen, dass die Flächen für Neuwaldbildung als Ausgleichsflächen im Sinne der Konzeption des Grünordnungsplanes und zwar als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ umgestaltet werden sollen.

3.6. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der 6. 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.

3.7. Altlasten

Nach dem Altlastenkataster des Kreises Pinneberg liegen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 keine Verdachtsinformationen vor.

Für das geplante Baugebiet wurde ein Gutachten zur orientierten technischen Erkundung des Untergrundes auf Schadstoffverunreinigungen ausgearbeitet. Anhand intensiver Untersuchungen stellte der Gutachter fest, dass aufgrund der Art und Konzentration der nachge-

wiesenen Schadstoffe bei einer gewerblichen Nutzung des Plangebietes keine Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der auf dem Gelände beschäftigten Personen notwendig sind.

4. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Das Ziel der 6. Änderung zum Flächennutzungsplan 2010 besteht darin, die Voraussetzungen zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 170 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 6. 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 Geltungsbereich zur 6. Änderung ist im FNP 2010 als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung Teppichhaus/Möbelhaus dargestellt. Nach der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 170 der Stadt Elmshorn sollen nun innerhalb dieser „Sonderbaufläche“ die Zweckbestimmungen um ein SB-Warenhaus, einen Sportfachmarkt und einen Bau- und Heimwerkermarkt mit integriertem Gartencenter erweitert werden.

Aufgrund der vorhandenen Darstellung des wirksamen FNP 2010 und den Darstellungen im Landschaftsplan liegt nach dem Bundesnaturschutzgesetz bei der geplanten 6. Änderung des FNP 2010 kein weitergehender Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vor, daher ist im Rahmen dieser Änderung kein Nachweis für eine erforderliche Ausgleichsbilanzierung bzw. -maßnahme erforderlich.

4.2. Grünplanerischer Fachbeitrag

Trotz dieser Tatsache wurde zur Ermittlung der Belange von Boden, Natur und Landschaft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 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. 170 übernommen wurden. Durch geplante grünordnerische Festsetzungen sollen die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden.

4.3 Entwicklung des Einzelhandels in der Außenstadt

Im Erläuterungsbericht des wirksamen FNP 2010 wurde darauf hingewiesen, dass das Stadtverordneten-Kollegium der Stadt Elmshorn am 18.01.1996 den Beschluss „Subzentrum“ zum Schutz der Elmshorner Innenstadt gefasst hat. Nach diesem Beschluss sollte unter anderem seitens der Verwaltung durch Einleitung von geeigneten planungsrechtlichen Schritten „der Verödung der Innenstadt entgegengewirkt“ werden. Darüber hinaus sollte durch Inanspruchnahme „aller rechtlicher Mittel“ die Entstehung von Subzentren in den Randbereichen des Stadtgebietes erschwert werden.

Im Einklang mit diesem Beschluss wurde als erster Schritt im Geltungsbereich des seit 1996 rechtgültigen Bebauungsplanes Nr. 158 nur innerhalb eines kleinen Gewerbegebietes mit

einer Gesamtfläche von 1,2 ha Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m² je Betrieb für die Versorgung der im Industrie- und Gewerbegebiet „Elmshorn-Süd“ Beschäftigten sowie im Stadtteil Hainholz/Rethfeld bzw. in den Nachbargemeinden Seeth-Ekholt und Kölln-Reisiek Wohnenden zugelassen.

Auch im Geltungsbereich des noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 169 wurde innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen. Weitere nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen wurden bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² zugelassen, weil von den Einzelhandelsbetrieben dieser Größe keine Verdrängungseffekte gegenüber den produzierenden Gewerbe- bzw. Dienstleistungseinrichtungen zu erwarten sind.

Um den Beschluss „Subzentrum“ konsequent umzusetzen, wurden am 19.06.2000 für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 61 bzw. Nr. 61 (1. Änd.), Nr. 116, Nr. 139 und Nr. 146, die allesamt Teile des Industriegebietes „Süd“ beinhalten, Änderungsbeschlüsse mit dem Ziel gefasst, innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne in ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten auszuschließen. Diesbezüglich wird zur Zeit die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 durchgeführt.

Abweichend von dieser Konzeption wurde 1996 durch die Rechtskraft der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 146 ein Teil des Gewerbegebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartencenter“ umgewandelt. Hier entstand der Praktiker-Baumarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.500 m². Da die Baumärkte und Gartencenter keine innenstadtrelevanten Warensortimente verkaufen, lag keine Gefährdung der Innenstadt vor. Aufgrund der vorliegenden Einzelhandelsgutachten ist nachweislich festzustellen, dass durch die Realisierung dieses Baumarktes der Standort des Mittelzentrums Elmshorn gestärkt wurde.

Darüber hinaus wurde im Jahre 2000 mit der Rechtskraft der 1. Änderung zum Bebauungsplan 158 ein weiterer Teil der vorhandenen Gewerbeflächen als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Elektrofachmarkt und Möbelmarkt“ ausgewiesen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden insgesamt 8.000 m² Nettoverkaufsflächen zugelassen, davon entfielen bis zu 5.000 m² auf die Sparte Möbelmarkt und bis zu 3.000 m² auf die Sparte Elektrofachmarkt. Die Möbelbranche verkauft keine innenstadtrelevanten Sortimente, ist aber innerhalb der Stadtgrenzen unterentwickelt. Insoweit lag durch diese Ausweisung keine Gefährdung der Innenstadt vor. Dagegen werden in einem Elektrofachmarkt innenstadtrelevante Sortimente verkauft. In diesem Zusammenhang wurde in der Begründung dieses Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass nach dem GfK-Einzelhandelsgutachten von 1994 die Elektrofachbranche in Elmshorn nicht optimal entwickelt war. Um dieses Defizit zu beheben, wurde im Gutachten empfohlen, einen Elektrofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² in der Innenstadt zuzulassen. Obwohl seinerzeit in der Innenstadt Läden in bester Lage leer standen, konnte dieses Projekt nicht realisiert werden. Vielmehr wurde seinerzeit ein in der Fußgängerzone ansässiger Elektrofachmarkt in die Peripherie der Innenstadt umgesiedelt, ein anderer Elektrofachmarkt verlagerte seinen Standort von der Peripherie der Innenstadt in das Industriegebiet Süd. Um zu verhindern, dass die Stadt als Mittelzentrum ihre Attraktivität für den Einzelhandel verliert, wurde im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 der Elektrofachmarkt festgesetzt. Mit dieser Ausweisung wurde zwar ein Teil der innenstadtrelevanten Einzelhandelsfunktion in die Außenstadt verlagert, insgesamt aber durch diese Ausweisung die Position der Stadt als Mittelzentrum und Einzelhandelsstandort qualitativ erheblich verbessert.

Durch die geplante Auslagerung des Teppichhauses Kibek von der Peripherie der Innenstadt zum Stadtteil „Franzosenhof“ wird der alte Standort mit einer Verkaufsfläche von 11.000 m² frei. Um einerseits die Belange der Innenstadt zu schützen und andererseits die Position der Innenstadt gegenüber der Außenstadt zu stärken, wurde im städtebaulichen

Vertrag mit der Firma Kibek vereinbart, dass auf dem freiwerdenden Altstandort eine Mischnutzung bestehend aus Einzelhandel, Freizeit, Wohnen usw. realisiert werden soll. Für die Einzelhandelsnutzung dürfen nach dem Vertrag max. 6.000 m² Nettoverkaufsfläche in Anspruch genommen werden, davon sind aber SB-Märkte ausgeschlossen.

In Verbindung mit dem neuen Agglomerationskonzept des Teppichhauses Kibek wurden drei Einzelhandelsgutachten ausgearbeitet. Nach dem icon-Gutachten könnte die Stadt ein SB-Warenhaus mit rd. 10.000 m² Verkaufsfläche und einen Sportfachmarkt mit 5.000 m² Verkaufsfläche verkraften. In diesem Gutachten wurde darauf hingewiesen, dass die Elmshorner Innenstadt nicht gefährdet wird, weil der zu erwartende Umsatzrückgang unter 10 % liegen wird. Das GfK-Gutachten hat eine Reduzierung der Verkaufsfläche des geplanten SB-Warenhauses vorgeschlagen, ohne aber diesbezüglich einen konkreten Vorschlag zu machen. Hinsichtlich des Sportfachmarktes wurde keine Gefährdung der Innenstadt festgestellt. Das Gesa-Gutachten prophezeit dagegen eine Gefährdung der Innenstadt, falls die Einrichtungen SB-Warenhaus und Sportfachmarkt in der Außenstadt realisiert werden und spricht sich einerseits für die Zulassung eines Warenhauses mit rd. 5.000 – 6.000 m² Verkaufsfläche aus, und andererseits hat sie empfohlen, auf die Zulassung dieser Einrichtungen zu verzichten. Aufgrund dieser Sachlage haben die städtischen Gremien in Abstimmung mit der Landesplanung, um die Gefahren für die Innenstadt so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses auf 7.500 m² und des Sportfachmarktes auf 4.000 m² beschlossen. Aufgrund der erneuten Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange wurde die Fläche des Sportfachmarktes erneut um weitere 2.000 m² reduziert. Nach dieser Regelung kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 lediglich ein Sportfachmarkt von maximal 2.000 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Durch die Verkleinerung des Sportfachmarktes soll ein weiterer Bedeutungsverlust der Innenstadt vermieden werden.

Obwohl nicht auszuschließen ist, dass aufgrund der geplanten Realisierung des Agglomerationsprojektes im Geltungsbereich der 6. Änderung die Elmshorner Innenstadt einen Teil ihres Umsatzes einbüßen wird, soll dieser Verlust durch eine Reihe flankierender Maßnahmen kompensiert werden.

4.4. Flankierende Maßnahmen zum Schutz der Innenstadt

Um eine qualifizierte Balance zwischen den Interessen der Innenstadt und den Belangen der Außenstadt herzustellen, sind seitens der Stadt eine Reihe flankierender Maßnahmen geplant bzw. teilweise durchgeführt worden.

Nachdem das Stadtverordneten-Kollegium der Stadt Elmshorn am 18.02.2002 das neue städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 170 befürwortet hat, wurde im Übrigen am 18.04.2002 vom gleichen Gremium der Subzentrumsbeschluss vom Jahre 1996 erneut bestätigt. Damit wurde der Wille der Selbstverwaltung der Stadt zum Ausdruck gebracht, dass der Bildung von Subzentren in den Randbereichen Elmshorns mit allen rechtlichen Mitteln entgegengewirkt werden soll.

Darüber hinaus wurde in Zusammenarbeit mit dem Elmshorner Stadtmarketing-Verein ein Architektenwettbewerb für die Umgestaltung der Innenstadt durchgeführt. Um diesen Wettbewerb vorzubereiten, wurde Ende Juni 2002 in Zusammenarbeit mit der TU-Harburg ein vorbereitender offener Workshop zur Ausarbeitung einer Innenstadtkonzeption veranstaltet. Die Teilnehmer dieses Workshops haben sich diesbezüglich mit den Problemen der Innenstadt beschäftigt und eine Reihe grober Ideen und Konzepte für die Standortverbesserung der Elmshorner Innenstadt ausgearbeitet. Die Ergebnisse dieses offenen Workshops sollten mit Zustimmung der städtischen Gremien als Anforderungsprofil der Wettbewerbsaufgabe für den durchgeführten Architektenwettbewerb formuliert werden. Die Ergebnisse des Architektenwettbewerbes lagen Anfang 2003 vor. Die Stadtverwaltung hat die Realisierung der

Teilabschnitte des Innenstadtkonzeptes für das Jahr 2004 beschlossen. Als erste Maßnahme wurde 2005 mit der Neugestaltung der Königstraße als Fußgängerzone begonnen.

Das Hauptziel des geplanten Innenstadtkonzeptes besteht darin, die Urbanität, Nutzungsvielfalt und Lebendigkeit der Elmshorner Innenstadt zu wahren, zu stärken und zu fördern. In diesem Zusammenhang sind folgende Leitlinien zu berücksichtigen:

- Die Elmshorner Innenstadt stellt den wichtigsten Agglomerationsbereich des Einzelhandels- und der Dienstleistung dar, deren Standortqualität ist vor allem von der baulichen und nutzungsstrukturellen Verdichtung der Versorgungseinrichtungen abhängig.
- Darüber hinaus kann die Stabilisierung und die Attraktivierung des innerstädtischen Versorgungsnetzes bei der Berücksichtigung der ökonomischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen zur verbesserten Standortqualität beitragen.
- Bei der Weiterentwicklung der Elmshorner Innenstadt sind die vorhandenen Potenziale des Innenstadtkernes zu nutzen. Hier können durch Verdichtung der vorhandenen Freiräume zusätzliche Standorte für weitere Fachgeschäfte und innenstadtrelevante Dienstleistungsbetriebe geschaffen werden.
- Die durch Aussiedlung der produzierenden Gewerbe in der Peripherie des Innenstadtkernes freiwerdenden Flächen sind als Entwicklungsräume zur Ausweisung von innenstadtrelevanten, großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsfunktionen und verdichteter Wohnnutzung in Anspruch zu nehmen.

5. Räumlicher Geltungsbereich und Planungsinhalte

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des FNP 2010 umfasst den Bereich südlich der Wittenberger Straße (B 431), westlich der Bundesautobahn (A 23) und östlich der Straße Ramskamp. Das Gebiet ist ca. 9,2 ha groß.

5.1 Geplante Umwidmungen

Nach der Konzeption der 6. Änderung zum FNP 2010 soll die bisherige Zweckbestimmung des Geltungsbereiches als „Sonderbaufläche“ ergänzt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 soll nun innerhalb dieses Areals ein Einzelhandelskomplex bestehend aus 5 Einzelhandelseinrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von 48.500 m² entstehen. Insoweit wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 von den bisherigen Darstellungen des FNP 2010 abgewichen.

Die Aufgabe der 6. Änderung besteht darin, eine Anpassung zwischen dem FNP 2010 und dem Bebauungsplan Nr. 170 vorzunehmen. Um dieses Ziel zu erreichen, wird die folgende Umwidmung vorgenommen:

5.1.1 Ergänzung der Zweckbestimmungsliste

Um die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes Nr. 170 zu schaffen, ist eine Ergänzung der im FNP 2010 festgelegten Zweckbestimmungsliste der „Sonderbaufläche“ erforderlich. In diesem Fall wird die vorhandene Umwidmungsliste um die Funktionen „SB-Warenhaus“, „Sportfachmarkt“ und „Bau- und Heimwerkermarkt mit integriertem Gartencenter“ erweitert.

5.2 Schutz vor Lärm

Im Geltungsbereich der 6. Änderung sind Lagerstätten, Einzelhandelseinrichtungen und eventuelle Dienstwohnungen zulässig. Um einerseits die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen, wurde ein Lärmgutachten ausgearbeitet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden im Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 170 berücksichtigt und die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der im Plangeltungsbereich arbeitenden und 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 Sonderbauflächen bzw. Gewerbebauflächen kann über die vorhandene Straße Ramskamp erfolgen. Da der vorhandene Ausbau dieser Straße für die geplante Erschließung nicht ausreichend ist, muss ein Teilabschnitt umgestaltet werden. Die neue städtebaulich erforderliche Verkehrskonzeption ist im Bebauungsplan Nr. 170 berücksichtigt. Die Kosten hierfür werden aufgrund des städtebaulichen Vertrages vom Investor des im Bebauungsplan Nr. 170 geplanten Projektes übernommen.

6.2. Innere Erschließung

Der vorhandene Ramskamper Weg ist für die innere Erschließung der geplanten Sonderbaufläche nicht geeignet. Um die innere Erschließung zu sichern, ist eine neue Erschließungsstraße erforderlich. Auch in diesem Fall werden aufgrund des geschlossenen städtebaulichen Vertrages die gesamten Herstellungskosten dieser Straße vom Investor übernommen.

6.3. Ver- und Entsorgung

Innerhalb der Straße Ramskamp sind nur teilweise Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit nicht ausreichender Kapazität vorhanden.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist südlich des Ramskamper Weges ein Regenrückhaltebecken mit Kläranlage geplant.

Für die Beseitigung des Abwassers der geplanten Sonderbaufläche sind seitens der Stadt Investitionen erforderlich, die vom Investor übernommen werden.

Elmshorn, 29.5.05

Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin



Dr. Fronzek
Bürgermeisterin



Müller
Oberamtsrat

