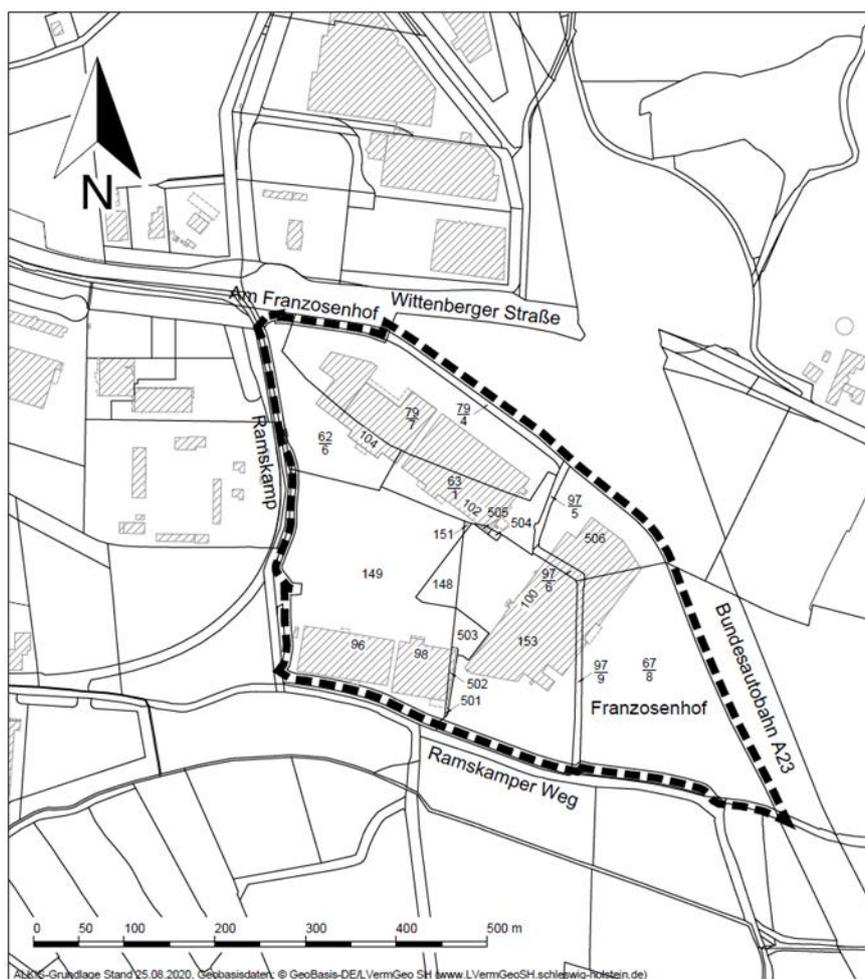




BEGRÜNDUNG

der Stadt Elmshorn über den Bebauungsplan Nr. 170, 2. Änderung „Sondergebiet Franzosenhof“

für den Bereich
nördlich Ramskamperweg,
östlich der Straße Ramskamp,
südlich der öffentlichen Verkehrsfläche Am Franzosenhof und der Wittenberger Straße und
südwestlich der Bundesautobahn A 23





INHALT

1. PLANUNGSANLASS UND AUSGANGSSITUATION	3
2. RECHTSGRUNDLAGEN	4
3. ÜBERGEORNETE PLANUNGEN	5
3.1 Landesentwicklungsplanung	5
3.2 Regionalplanung.....	8
3.3 Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK).....	9
3.4 Flächennutzungsplan (FNP).....	10
3.5 Landschaftsplan	11
4. STÄDTISCHE SATZUNGEN UND ENTWICKLUNGSKONZEPTE	11
4.1 Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	11
4.2 Bestehende Bebauungspläne	12
4.3 Baumschutzsatzung.....	13
4.4 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept	13
5. BEACHTLICHE TATBESTÄNDE UND RAHMENBEDINGUNGEN	14
5.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	14
5.1.1 Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse	14
5.1.2 Verkehrsuntersuchung zum Fachmarktzentrum Franzosenhof - Ergänzung und Fortschreibung 2020	16
6. VERFAHREN UND BETEILIGUNG.....	17
6.1 Verfahren	17
6.2 Beteiligung	18
7. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT	18
7.1 Umsetzung der Planungsziele.....	18
7.2 Verkehrliche Erschließung	18
7.3 Ver- und Entsorgung	19
8. PLANINHALT.....	19
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	19
9. KOSTEN	23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Geltungsbereich der Planänderung	1
Abbildung 2 Luftbild 2019 (ohne Maßstab)	3
Abbildung 3 Ausschnitt aus dem LEP (ohne Maßstab)	5
Abbildung 4 Ausschnitt aus dem RegPl (ohne Maßstab)	8
Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan SUK (ohne Maßstab)	9
Abbildung 6 Ausschnitt aus dem F-Plan 2010 (ohne Maßstab)	10
Abbildung 7 Ausschnitt aus dem L-Plan (ohne Maßstab)	11

ANLAGEN

Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse vom 23.02.2022 (kurz: Wirkungsanalyse)
Verkehrsuntersuchung zum FMZ Franzosenhof - Ergänzung und Fortschreibung 2020



1. PLANUNGSANLASS UND AUSGANGSSITUATION

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170, 2. Änderung gab es in der vergangenen Zeit immer wieder Anfragen, dort Fachmärkte anzusiedeln, deren Sortimente nicht dem derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 170, 1. Änderung entsprechen. Für die Stadt Elmshorn ergibt sich durch die Ansiedlung neuer Fachmärkte zum einen die Möglichkeit einer umfassenden Basisversorgung im Sportsortiment und zum anderen ein ergänzendes Angebot im Bereich Wohnen/Heimwerken/Garten/Freizeit/Schönheit/Gesundheit.

Das verbindliche Planungsrecht soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 angepasst werden. Durch die Nachsteuerung wird die Möglichkeit von Betriebsumstrukturierungen und –ansiedlungen unter der Berücksichtigung des Bestandes angestrebt.

Das Plangebiet (siehe Deckblatt S. 1 und Luftbild S. 3) liegt in der südöstlichen Außenstadt, rd. 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 rd. 500 m erreicht wird.



Quelle: Stadt Elmshorn auf Grundlage, copyright, GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)
Abbildung 2: **Luftbild 2019 (ohne Maßstab)**



Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 und umfasst die Flächen für den im festgesetzten sonstigen Sondergebiet realisierten Einzelhandel, ein Gewerbegebiet und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Östlich an den Geltungsbereich der Planänderung grenzt die Autobahn A 23 und nordöstlich die Zufahrt der Anschlussstelle Elmshorn. Im Norden sind 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. Südlich des Ramskamper Weges schließen Ausgleichs- und Regenrückhalteflächen an.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

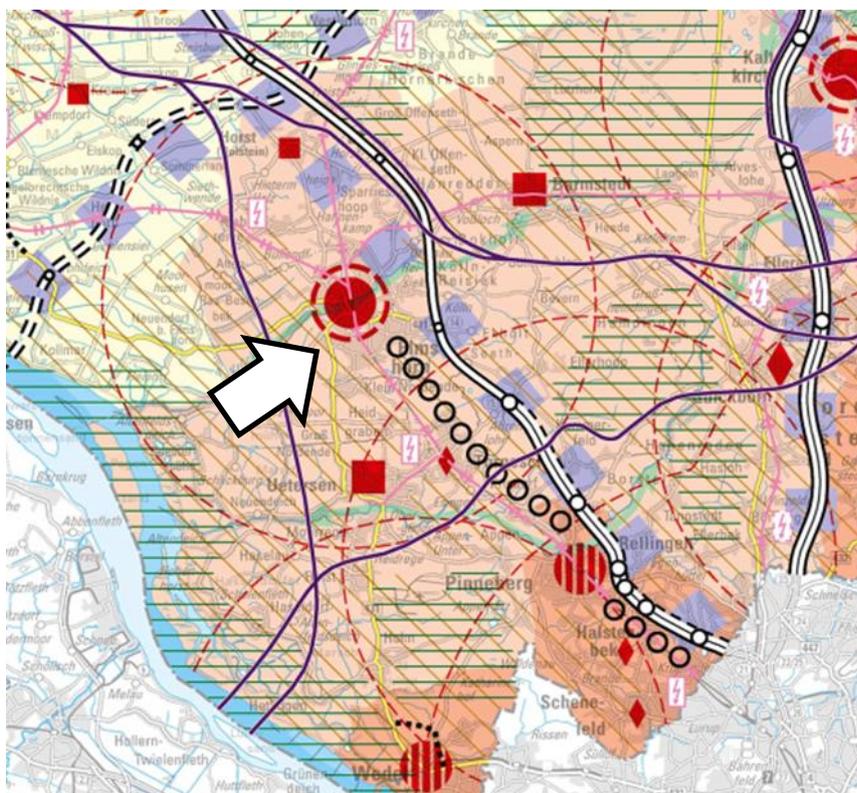
Für den Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung (Gesetzes vom 06. Dezember 2021, GVOBl. S. 1422).



3. ÜBERGEORNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsplanung



Quelle: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
Abbildung 3: **Ausschnitt aus dem LEP (ohne Maßstab)**

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist eine wesentliche Planungsgrundlage auf Landesebene, um verschiedene räumliche Nutzungsansprüche in Einklang zu bringen. Am 17. Dezember 2021 trat die Fortschreibung des LEP Schleswig-Holstein in Kraft. Er steuert die räumliche Entwicklung für die nächsten 15 Jahre.

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 wird die Stadt Elmshorn (Verortung siehe weißer Hinweispfeil) als Mittelzentrum dem Ordnungsraum Hamburg zugeordnet. Der siedlungsstrukturelle Ordnungsraum Hamburg wird aus dem Verdichtungsraum und weiteren Gemeinden (sogenannte Randgebiete) gebildet. Die Ordnungsräume sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung im Land gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben. Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen und ist außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Die Räume zwischen den Siedlungsachsen sollen in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben (vgl. Kap. 2.2 LEP). Die Stadt Elmshorn bildet das Ende einer Siedlungsachse, die im LEP als Grundrichtung dargestellt wird und im Regionalplan gebietsscharf darzustellen ist. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden.



Die Stadt Elmshorn liegt unmittelbar westlich einer Landesentwicklungsachse. Diese sind entlang überregionaler Verkehrswege in der Hauptkarte des LEP symbolisch dargestellt. Sie sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen (vgl. Kap. 2.5 LEP).

Die Zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.

Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsanbindung im Verflechtungsbereich und zu anderen Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen (vgl. Kap. 3.1.2 LEP).

Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen - nach Größe und Angebot differenziert - verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden (vgl. Kap. 3.10 LEP).

Im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung wurden intensive Gespräche mit der Landesplanung geführt. Bereits bei einer ersten Einschätzung 2020 wurde seitens der Landesplanung für den großflächigen Einzelhandel -Wohnen/Heimwerken/Garten/Freizeit/Schönheit/Gesundheit- eine sich abzeichnende Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielen gesehen, wenn entsprechende Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung erfolgen. Die Festsetzungen wurden bezüglich der Differenzierung der maximal zulässigen Verkaufsflächenzahlen und der Sortimentszuordnung in Kern- und Randsortimente, auch hinsichtlich ihrer Zugehörigkeit zu zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten, geschärft (vgl. Kap. 8.1 dieser Begründung). Für die Ansiedlung eines Sportfachmarktes wurde eine Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse erarbeitet.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot), (vgl. Kap. 3.10 LEP).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 und die damit intendierte Einzelhandelsansiedlung entsprechen dem Zentralitätsgebot.

Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in



anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtungsverbot), (vgl. Kap. 3.10, Absatz 4, Satz 1 und 2 LEP). Das Beeinträchtungsverbot bleibt aus Gutachtersicht durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 und die damit intendierte Einzelhandelsansiedlung eines Sportfachmarktes gewahrt. Die Bewertung des Beeinträchtungsverbot, den Sportfachmarkt betreffend, erfolgt in Kapitel 5.1.1 Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse der Begründung.

Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist (...) für Mittel- und Oberzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen, außer solchen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, der Mittelbereich, (...) (vgl. Kap. 3.10 LEP). Aus gutachterlicher Sicht könnte in der Gesamtabwägung für die Ansiedlung eines Sportfachmarktes eine Tolerierung die erwartbaren Überschreitung des Kongruenzgebotes ermöglichen (vgl. Kap. 9 Wirkungsanalyse).

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen (vgl. Kap. 3.10, Absatz 6, Satz 3 LEP).

In Mittelzentren mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Verflechtungsbereich und Oberzentren darf bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ausnahmsweise die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche überschreiten, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von Absatz 4 Z (Beeinträchtungsverbot) (vgl. Kap. 3.10, Absatz 4 LEP) zu erwarten sind (Einzelfallprüfung) (vgl. Kap. 3.10, Absatz 6, Satz 4 LEP).

Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen (vgl. Kap. 3.10, Absatz 6, Satz 5 LEP).

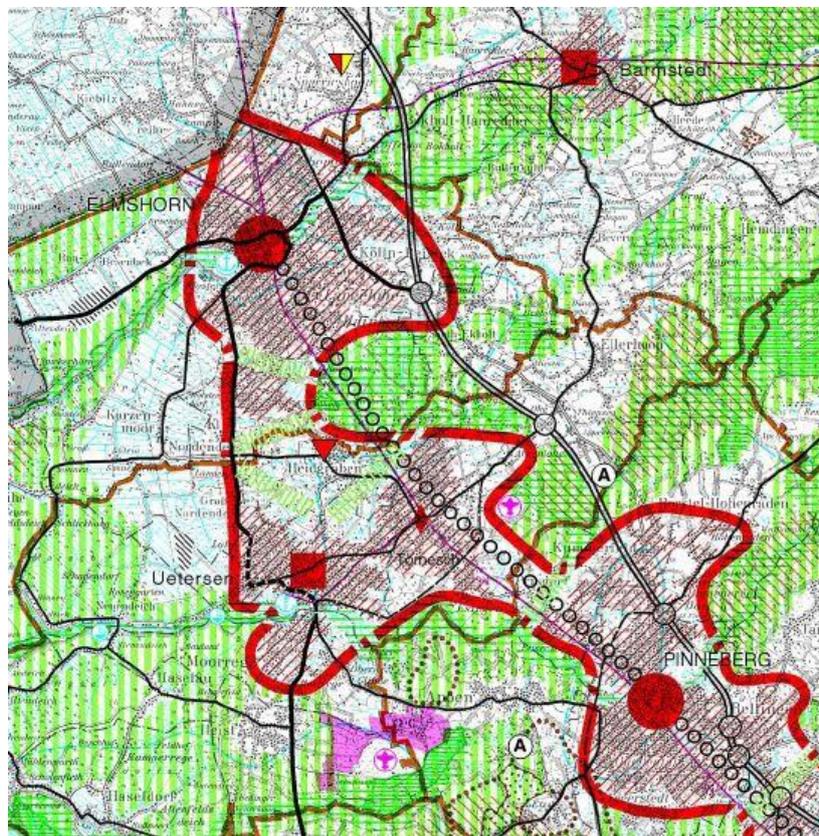
Der Bevölkerungsstand der Stadt Elmshorn beträgt 49.948 Einwohner (EW), Stand 31.12.2020, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein bzw. 52.373 EW, Stand November 2021, Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Elmshorn.

Das Beeinträchtungsverbot bleibt aus Gutachtersicht gewahrt.

Die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung werden durch die Regionalpläne konkretisiert.



3.2 Regionalplanung



Quelle: Staatskanzlei

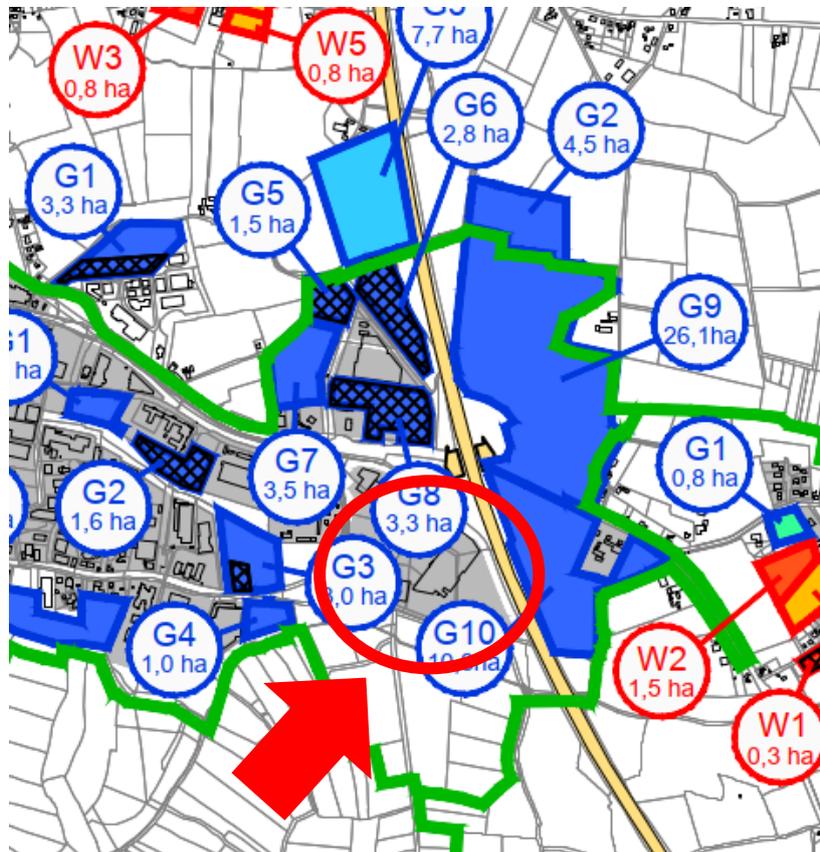
Abbildung 4: **Ausschnitt aus dem RegPI (ohne Maßstab)**

Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Elmshorn ist der Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd - (Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn) vom 5. Oktober 1998 eine wesentliche Grundlage. Im Planungszeitraum gelten die folgenden Entwicklungsziele für die einzelnen Siedlungsachsen: Auf der Achse Hamburg - Elmshorn soll eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung insbesondere in den Schwerpunkten außerhalb des Verdichtungsraums stattfinden; dabei kommt der Stärkung des äußeren Achsenswerpunktes Elmshorn, dessen Siedlungsraum sich inzwischen über die Kreisgrenze hinaus erstreckt, eine besondere Bedeutung zu.“ (vgl. Kap. 5.3, Absatz 3 RegPI.)

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 steht den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.



3.3 Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK)



Quelle: Stadt Elmshorn

Abbildung 5: **Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan SUK
(ohne Maßstab)**

Die Stadt Elmshorn gehört der im September 2009 gegründeten Stadt-Umland-Kooperation (SUK) für die Stadtregion Elmshorn an, in der insbesondere die Siedlungsentwicklung und die Inanspruchnahme von Flächen miteinander abgestimmt werden. Der Bebauungsplan Nr. 170, 2. Änderung ist durch die Stadt-Umland-Kooperation nicht betroffen, da das Plangebiet nicht als Entwicklungsfläche, sondern als Bestandsfläche ausgewiesen ist. Die inhaltlich umfangreichere 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 wurde durch den Arbeitsausschuss der SUK seinerzeit abgestimmt.



3.4 Flächennutzungsplan (FNP)



Quelle: Stadt Elmshorn

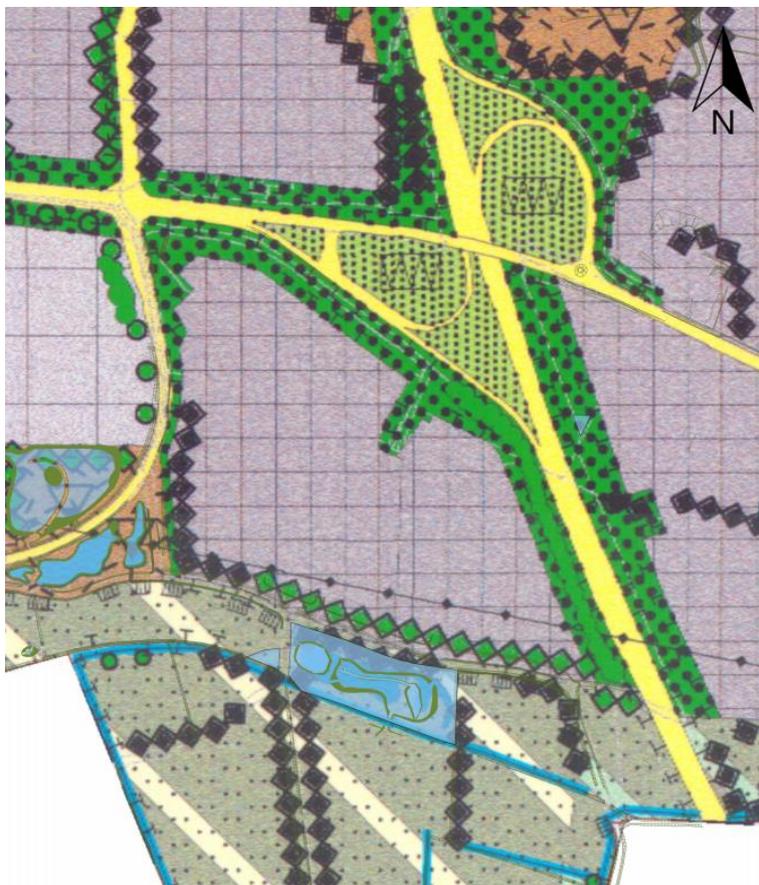
Abbildung 6: **Ausschnitt aus dem F-Plan 2010 (ohne Maßstab)**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus, SB-Warenhaus, Elektronikfachmarkt, Teppichhaus und Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter“, als gewerbliche Bauflächen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 wird die Sonderbaufläche um weitere Sortimente ergänzt. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist es erforderlich, diesen im Parallelverfahren, der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes, zu ändern. Die Sonderbaufläche erhält die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.



3.5 Landschaftsplan



Quelle: Stadt Elmshorn

Abbildung 7: **Ausschnitt aus dem L-Plan (ohne Maßstab)**

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes enthält ausschließlich Festsetzungen zur Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung und weist keine neuen Baugebiete aus. Sie wirkt sich daher nicht auf die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus.

4. STÄDTISCHE SATZUNGEN UND ENTWICKLUNGSKONZEPTE

4.1 Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Ein für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 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. Am 12.07.2007 wurde der Beschluss zum ISEK durch das Stadtverordneten-Kollegium gefasst und am 29.09.2011 evaluiert.



Prioritäres Ziel im Abschnitt 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.

Der Lagebereich des Fachmarktzentruns (FMZ) Franzosenhof stellt eine klassische Fachmarkttagglomeration dar. Die Stadt Elmshorn beauftragte einen unabhängigen Gutachter, die bulwiengesa AG, mit der Erarbeitung einer Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, die im Jahr 2020 erstellt wurde und durch eine Überarbeitung 2022 ersetzt wurde. Diese notwendige Überarbeitung ergab sich unter anderem durch die Inkraftsetzung des neuen Landesentwicklungsplanes von 2021 mit seinen erneuerten raumordnerischen Zielen für großflächige Einzelhandelsvorhaben.

Für den Umgang mit den Sortimenten Sport, Fahrräder und Zubehör war ebenfalls die Weiterentwicklung des Einzelhandelskonzeptes 2016 der Stadt Elmshorn (Stand: 21.08.2017), erstellt durch die bulwiengesa AG, notwendig.

Das Ziel dieser 1. Ergänzung des Elmshorner Einzelhandelskonzeptes von 2016 war die Entlassung der Sortimente Sportartikel, Sportbekleidung und Sportschuhe sowie Fahrräder und Zubehör aus der Zentrenrelevanz und die Übernahme dieser Sortimente in den Kreis der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Das Sportsegment war zum damaligen Zeitpunkt nicht mehr nennenswert in der Innenstadt vertreten und ein Fahrrad-Vollsortimenter war für Standorte in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt hinsichtlich der Objekt- und Standortanforderungen ungeeignet.

Durch die im Laufe des vergangenen Jahres konkreter werdende Realisierung einer Sportfachmarktansiedlung in der Königsstraße und die Inkraftsetzung des neuen LEP 2021 wurde die Erarbeitung der 2. Ergänzung des Elmshorner Einzelhandelskonzeptes 2016 mit einer weiteren Differenzierung des Sortimentes Sport (Artikel, Bekleidung, Schuhe) notwendig.

Die Ergebnisse der 1. und 2. Änderung des Einzelhandelskonzeptes werden zusammenfassend in der Wirkungsanalyse genannt. Es stehen aus Gutachtersicht (nach Beschlussfassung durch das Stadtverordnetenkollegiums auch der 2. Änderung des Einzelhandelskonzeptes) der Ansiedlung eines Sportfachmarktes raumordnerische Grundsätze und Ziele sowie auch die Leitlinien des Elmshorner Einzelhandelskonzeptes nicht entgegen (vgl. Kap. 10 Wirkungsanalyse).

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 170 (aus dem Jahr 2005) weist bei Aufstellung im Plangebiet der 2. Änderung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünfläche, ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen und ein Sonstiges Sondergebiet mit Einschränkungen und mit Zweckbestimmung „Möbelhaus, SB-Warenhaus, Sporthaus, Teppichhaus und Bau- und Heimwerkermarkt“ aus. Durch Baugrenzen werden Baufelder, die Verkehrsflächen bzw. Erschließungsmaßnahmen und die Gestaltung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Das Plangebiet der 1. Änderung (Rechtskraft seit 2018) besteht im Wesentlichen aus dem Sonstigen Sondergebiet mit Einschränkungen und dem Gewerbegebiet mit



Einschränkungen. Kleinere Flächen, ausgewiesen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Schutzgrün, sind ebenfalls Bestandteil der Planung.

Die Anpassung der Zuschnitte des Sondergebietes und des Gewerbegebietes war das Planungsziel der 1. Änderung. Des Weiteren wurde die Firsthöhe an die geänderte Höhe der Freileitung angepasst, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einbezogen und die Zulassung eines Elektronikfachmarktes anstatt eines bis dahin zulässigen (aber nicht realisierten) Sportfachmarktes durchgeführt sowie die Anpassung der Verkaufsflächenfestsetzung für den nicht innenstadtrelevanten Möbelmarkt an den genehmigten Bestand.

4.3 Baumschutzsatzung

Die Stadt Elmshorn verfolgt das Ziel den Baumbestand im Stadtgebiet besonders zu schützen, denn Bäume dienen der Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Sie sollen wegen ihrer Seltenheit, Eigenart und Schönheit sowie zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes erhalten und gepflegt werden. Außerdem dienen sie zur Verbesserung des Klimas im Siedlungsbereich. Um diese Ziele zu erreichen, wurde die Baumschutzsatzung der Stadt Elmshorn erlassen. Danach stehen grundsätzlich alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 23 cm, gemessen in 1 m Höhe, unter Schutz und dürfen ohne Genehmigung weder gefällt noch beschnitten werden. Nicht unter die Satzung fallen Obstbäume, Birken, Pappeln und Fichten. Die Baumschutzsatzung ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 nicht betroffen.

4.4 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept

Die Stadt Elmshorn orientiert ihre Steuerung des großflächigen Einzelhandels an einem kommunalen Einzelhandelskonzept, welches 2016/2017 erstellt und am 07.12.2017 vom Rat der Stadt beschlossen worden ist. Das Einzelhandelskonzept bestimmt den innerstädtischen "zentralen Versorgungsbereich" als städtebaulich besonders geschützten Lagebereich gem. § 1 (6) Nr. 4 BauGB und § 34 (3) BauGB.

Er schließt das innerstädtische Hauptgeschäftszentrum zwischen Bahnhof und Marktstraße sowie daran angrenzende ergänzende Bereiche am Wedenkamp (Standort E-Center Hayunga/Aldi), östlich der Bahn um die Mühlenstraße sowie als künftigen Erweiterungsbereich Teile des Stadtumbaugebietes Vormstegen/Buttermarkt auf der Südseite der Krückau ein.

Der im Abschnitt 4.1 dieser Begründung genannten Absicht, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 konform mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Elmshorn zu entwickeln, wurde durch die 1. Ergänzung des Elmshorner Einzelhandelskonzeptes von 2016 und die 2. Ergänzung des Elmshorner Einzelhandelskonzeptes von 2016 in jeweils eigenständigen Verfahren nachgekommen.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170, dem Fachmarktzentrum (FMZ) Franzosenhof, sind derzeit ein Möbelhaus, ein SB-Warenhaus, ein Elektronikfachmarkt, ein Teppichhaus und ein Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter angesiedelt.

Seit 2010 wurden ein Küchenstudio (Astroh-Küchen) durch einen Möbelfachmarkt (Roller) ersetzt und ein Elektronikfachmarkt (Media Markt) zusätzlich angesiedelt. Ein ursprünglich geplanter Sportfachmarkt wurde nicht realisiert. Durch den Wechsel der Fachmärkte wurden



in der Vergangenheit Reichweite und Kundenfrequenz gestärkt und die Attraktivität des Fachmarktzentrum stabilisiert.

Das Ziel der 1. Ergänzung des Elmshorner Einzelhandelskonzeptes von 2016 (Stand: 06.11.2020, bulwiengesa AG), die in einem eigenständigen Verfahren am 03.12.2020 durch das Stadtverordnetenkollegium beschlossen wurde, war seinerzeit die Entlassung der Sortimente Sportartikel, Sportbekleidung und Sportschuhe sowie Fahrräder und Zubehör aus der Zentrenrelevanz und die Übernahme dieser Sortimente in den Kreis der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Das Sportsegment war zum damaligen Zeitpunkt nicht mehr nennenswert in der Innenstadt vertreten und ein Fahrrad-Vollsortimenter war für Standorte in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt hinsichtlich der Objekt- und Standortanforderungen ungeeignet.

Durch die im Laufe des vergangenen Jahres konkreter werdende Realisierung einer Sportfachmarktansiedlung in der Königsstraße und die Inkraftsetzung des neuen LEP 2021 wurde die Erarbeitung der 2. Ergänzung des Elmshorner Einzelhandelskonzeptes 2016 (Stand: 26.01.2022, bulwiengesa AG) notwendig. Dabei erfolgte eine weitere Differenzierung des Sortimentes Sport (Artikel, Bekleidung, Schuhe). Das Sport-Teilsortiment „Breitensportliche Sportbekleidung/Sportschuhe“ wird wieder zentrenrelevant eingestuft und flächenmäßig beschränkt. Das Sport-Teilsortiment „Sportartikel und Ausrüstung für spezifische Sportarten“ verbleibt bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Ebenfalls weiterhin (Ergebnis der 1. Änderung des Einzelhandelskonzeptes) als nicht zentrenrelevant eingruppiert werden „Fahrräder und Zubehör“. Auch die 2. Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes durchläuft ein eigenes Verfahren. Die Beschlussfassung durch das Stadtverordnetenkollegium wird am 31.03.2022 erwartet.

5. BEACHTLICHE TATBESTÄNDE UND RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

5.1.1 Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse

Für die Ansiedlung eines Fachmarktes für Sportartikel am Standort FMZ Franzosenhof hat die Stadt Elmshorn eine Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse beauftragt, die von der bulwiengesa AG aus Hamburg erstellt wurde. Am 17. Dezember 2021 trat die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 mit erneuerten raumordnerischen Zielen für großflächige Einzelhandelsvorhaben (darin Kap. 3.10) in Kraft. Daraufhin wurde die bulwiengesa AG seitens der Stadt Elmshorn mit der notwendigen Aktualisierung der Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse beauftragt. Die vorliegende aktualisierte Fassung ersetzt somit die Erstfassung. Die Analyse berücksichtigt auch die Auswirkungen auf die beabsichtigte Verlagerung eines Sportfachmarktes von der Berliner Straße in die Fußgängerzone Königsstraße. Untersucht werden u.a. der Marktstandort Elmshorn, der Microstandort und das Planvorhaben, das Einzugsgebiet und die Nachfrage, die Wettbewerbssituation und die raumordnerischen Vorgaben.

Mit der 1. Ergänzung des Elmshorner Einzelhandelskonzeptes wurde das gesamte Sportsortiment sowie Fahrräder und Zubehör aus der Zentrenrelevanz entlassen. Der Markt für Fahrräder und Zubehör wächst in den vergangenen Jahren signifikant. Entsprechend nimmt auch der Bedarf an Pflege, Wartung und Ausrüstung zu. Ein Fahrradvollsortimenter (u.a. Kinderrad, E-Bikes/Pedelecs, Lastenrad) benötigt für Ausstellungsflächen, Lagerhaltung, Reparatur und Service eine großflächige Verkaufsfläche



und vorgelagerte Stellplätze. Damit sind Fahrradvollsortimenter für Standorte in zentralen Lagen zunehmend ungeeignet. Die Einstufung von Fahrrädern und Zubehör zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten war Ergebnis der 1. Ergänzung des Elmshorner Einzelhandelskonzepts und erfährt keine Änderung durch die 2. Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes.

In der 2. Ergänzung wurde das Sortiment der Sportartikel noch differenzierter betrachtet. Unter anderem die zwischenzeitlich in Kraft getretene Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 und die konkreter werdenden Pläne eines innerstädtischen Sportfachmarktes ermöglichten eine Schärfung der Festsetzungen, die raumordnerischen Grundsätzen und Zielen nicht entgegenstehen.

Der Charakter der „innenstadt“- bzw. „zentrenrelevanten“ Sportsortimente wird in der 2. Ergänzung zum Einzelhandelskonzept Elmshorn vom 26. Januar 2022 dahingehend wie folgt weiter differenziert:

- „Zentrenrelevant“ sind in Elmshorn Sortimente für Breiten-, Team- und Ballsport wie Schwimmen, Racket- und Ballsportarten, Fitness, Joggen, Walking, Gymnastik, Tanzen sowie Wandern, Trekking, Bergsteigen und Wintersport (jeweils Bekleidung/Schuhe/ persönliche Ausrüstung).
- „Nicht zentrenrelevant“ sind in Elmshorn Sortimente für spezifische „Special Interest“- Sportarten ohne breite Zielgruppenansprache wie z. B. Tauchen, Bootssport, Surfen, Kiten, Reiten, Golf, Präzisionssport/Bogenschießen, Kampfsport, Jagen und Angeln, Roll- und Eissport sowie besondere Sportausrüstung (sperrige, flächenbeanspruchende und üblicherweise mit dem Pkw zu transportierende Hardware [z. B. Badepools, Fitnessgeräte und Hometrainer, Tischtennisplatten, Fußballtore, Skier, Rodelschlitten, trekkinggeeignete Campingartikel wie z. B. Zelte, Grillgeräte usw.]) auch aus den Schul- und Breitensportarten; zudem Camping- und Caravanbedarf (vgl. Kap. 1 Wirkungsanalyse).

Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes kommt die Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis: (...), dass lediglich innerörtlich im Hinblick auf den gegenwärtig im Bau befindlichen innerstädtischen Sport-Fachmarkt Umsatzumschichtungen in einer Höhe zu erwarten sind, die seine wirtschaftliche Tragfähigkeit berühren können (Zielumsatzrücknahme um rechnerisch -19 %). Da der Betreiber in Kenntnis des Vorhabens am Franzosenhof an seiner Planung festhält und eine Eröffnung im Jahresverlauf 2022 beabsichtigt, ist ein Totalausfall unwahrscheinlich geworden. Eine etwaige Flächenrücknahme oder Sortimentsstraffung würde die städtebauliche Zielsetzung einer (Wieder-)Ansiedlung eines innerstädtischen breitensportlich geprägten Angebotes jedoch nicht zunichte machen. In Abwägung der mit der Decathlon-Ansiedlung verbundenen zusätzlichen Angebotsbreite, die in der Innenstadt nicht darstellbar wäre und den Standort Elmshorn ansonsten deutlich stärken würde, kann das innerstädtische geringe Restrisiko in Kauf genommen werden. Überörtlich sind keine kritischen Auswirkungen zu erwarten. Das Beeinträchtigungsverbot bleibt aus heutiger Gutachtersicht gewahrt (vgl. Kap. 9 Wirkungsanalyse).

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Fachmarkt mit überwiegend „nicht zentrenrelevantem“ Sortiment gemäß Elmshorner Sortimentsliste auf Basis der 2. Ergänzung zum Elmshorner Einzelhandelskonzept vom 26.1.2022, welche nach entsprechendem Beschluss des Stadtverordnetenkollegiums hier anzuwenden ist. Das FMZ Franzosenhof liegt klar außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und gilt als städtebaulich „nicht integriert“. Der Lagebereich ist damit, soweit es sich um großflächige Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, nur Betrieben mit überwiegend „nicht zentrenrelevanten“



Sortimenten zulässig. Die regelhaft angeführte Obergrenze von max. 10 % Flächenanteil für „zentrenrelevante“ Teil- und Randsortimente kann vom Decathlon-Konzept nicht eingehalten werden, sofern wie in der 2. Ergänzung zum Elmshorner Einzelhandelskonzept und bereits im Ausgangskonzept 2016 festgelegt, breitensportliche Sortimente als „zentrenrelevant“ klassifiziert sind.

Sie nehmen gemäß Auswertung der vom Betreiber im Vorwege der Auswirkungsanalyse an die bulwiengesa AG übermittelten Sortimentsgliederung etwa 31 % der Gesamtverkaufsfläche des Decathlon-Fachmarktes bzw. 900 von 2.900 qm VKF ein und stehen unstrittig in einem engen funktionalen Zusammenhang zum übrigen Angebot des Marktes.

Die Auswirkungsanalyse erbringt den Nachweis, dass die prognostizierten Auswirkungen auf umgebende zentrale Orte und zentrale Versorgungsbereiche gering und infolgedessen überörtlich keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Lokal ist in der Elmshorner Innenstadt mit erhöhten Verdrängungswirkungen zu rechnen. In Abwägung der mit der Decathlon-Ansiedlung verbundenen zusätzlichen Angebotsbreite, die in der Innenstadt nicht darstellbar wäre und den Standort Elmshorn ansonsten deutlich stärken würde, kann ein daraus resultierendes geringes Restrisiko in Kauf genommen werden. Das Beeinträchtigungsverbot bleibt aus Gutachtersicht gewahrt (siehe auch die Ausführungen zu Ziel 4 Beeinträchtigungsverbot). Damit sollten insgesamt ausreichend Argumente für eine Begründung erhöhter zentrenrelevanter Randsortimentsanteile bestehen (vgl. Kap. 9 Wirkungsanalyse).

Im Gesamtergebnis ergibt die Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, dass dem Vorhaben raumordnerische Grundsätze und Ziele sowie auch die Leitlinien des Elmshorner Einzelhandelskonzeptes unter Berücksichtigung der 1. Ergänzung aus 2020 und der 2. Ergänzung aus 2022 aus Gutachtersicht nicht entgegen stehen (vgl. Kap. 10 Wirkungsanalyse).

5.1.2 Verkehrsuntersuchung zum Fachmarktzentrum Franzosenhof - Ergänzung und Fortschreibung 2020

Für das FMZ Franzosenhof wurde im Jahr 2019 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Die seinerzeitige Planung zur Änderung der Nutzung vorhandener Verkaufsflächen ist mittlerweile überholt und es gibt einen neuen Planungsansatz.

Die „Ergänzung und Fortschreibung 2020“ der Verkehrsuntersuchung zum FMZ Franzosenhof wurde durch das Büro IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG aus Wallenhorst mit Datum vom 29.10.2020 erarbeitet.

In dieser Ergänzung wird primär die Prognose des Verkehrsaufkommens anhand der geänderten Planung nach der in der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2019 angewendeten Methodik berechnet und mit dem Ergebnis von 2019 verglichen.

Die „Ergänzung und Fortschreibung 2020“ bezieht sich auf folgende Aspekte: Bewertung der Analysedaten aus dem Jahr 2018, Zählungen von Fußgängern und Radfahrern im Kreuzungsbereich der B 431 / Ramskamp, Allgemeine Verkehrsprognose 2030, Berechnung der Verkehrserzeugung bezüglich Bestand und Prognose und Bewertung der Verkehrsqualität für die Kreuzung B 431 / Ramskamp. Zu diesen Themen werden im folgenden Text Auszüge aus der „Ergänzung und Fortschreibung 2020“ zusammengefasst.

Die Zählwerte für die Kreuzung B 431 / Ramskamp vom 03.12.2018 stimmen sehr gut mit aktuellen Daten einer Verkehrsuntersuchung für ein Gewerbegebiet östlich der A 23 überein und werden daher für die aktuelle „Ergänzung und Fortschreibung 2020“ herangezogen.



Ergänzend zu den Zählungen des Kraftfahrzeugverkehrs im Jahr 2018 wurde im Oktober 2020 das Aufkommen von Fußgängern und Radfahrern in den Bereichen B 431 und Werner-von-Siemens-Straße gezählt und in der „Ergänzung und Fortschreibung 2020“ herangezogen.

Aufgrund der durch die Corona-Pandemie verursachten Auswirkungen auf das Privatleben und die Wirtschaft ist mit einem mindestens kurzfristigen Rückgang des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Auch ohne diesen „Corona-Effekt“ ist seit einigen Jahren eine Stagnation der Kfz-Fahrleistungen zu beobachten. Seit 2016 ist die Fahrleistung nahezu konstant bis rückläufig.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die zusätzlichen bzw. geänderten Verkaufs- und Nutzflächen betrug in der Prognose rd. 9 % (Stand 2019). Durch die geänderte Nutzerstruktur ergibt die Prognose (Stand 2020) einen geringfügigen Rückgang des Verkehrsaufkommens um rd. 2 %, das entspricht rd. 230 Kraftfahrzeugen pro Tag. Faktisch kann also die Feststellung getroffen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen des Fachmarktzentrums Franzosenhof durch die geplanten Änderungen nicht verändert. Durch die Anwendung verschiedener Programme wurde nachgewiesen, dass für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer im Kreuzungsbereich B 431 / Ramskamp eine ausreichende Verkehrsqualität gegeben ist.

Im Fazit wird laut Gutachten durch die geplanten Änderungen im Fachmarktzentrum Franzosenhof keine relevante Veränderung des Verkehrsaufkommens in den Zubringerstraßen eintreten, und damit auch keine Veränderung der Verkehrsqualität.

6. VERFAHREN UND BETEILIGUNG

6.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170, 2. Änderung „Sondergebiet Franzosenhof“ der Stadt Elmshorn im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde am 26.11.2020 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen. Das vereinfachte Verfahren findet Anwendung, da in dem Bebauungsplan lediglich eine Feinsteuerung für einen Teil der Sortimente geregelt wird. Im Bebauungsplan Nr. 170 war seinerzeit ein Sportfachmarkt festgesetzt. Die Absichten des Plangebers werden durch diese Planänderung erneut aufgenommen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen. Gleiches gilt für die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und 10a Abs. 1 BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durch die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.



6.2 Beteiligung

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit wird im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

7. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

7.1 Umsetzung der Planungsziele

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 soll sowohl der Stärkung des Einzelhandelsstandortes Elmshorn im Sondergebiet Franzosenhof als auch vor allem der gezielten Steuerung des Einzelhandels am Stadtrandbereich planungsrechtlich entsprochen werden. Die Grundsätze des vom Stadtverordnetenkollegiums beschlossenen ISEK sind zu beachten.

Für den Planbereich gibt es Anfragen und Anträge von Unternehmen zur Ansiedlung ergänzender Nutzungen. Die Festsetzungen der derzeit geltenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 decken hinsichtlich der Sortimente nicht die intendierte Entwicklung des Einzelhandelsstandortes ab.

Geplant ist eine Flächenreduzierung des bestehenden Möbelfachmarktes. Die dadurch zur Verfügung stehende Fläche soll künftig durch weitere Fachmärkte, Fachmärkte für Wohnen/Heimwerken/Garten/Freizeit/Schönheit/Gesundheit und Sportfachmärkte ergänzt werden. Im Planungsverlauf zeichneten sich bereits zwei konkrete Vorhaben ab.

Die Ansiedlung des Sportfachmarktes im Plangebiet ermöglicht dem Mittelzentrum Elmshorn künftig eine umfassende Basisversorgung im Sportsortiment, die in diesem Umfang an einem innerstädtischen Standort nicht realisierbar wäre.

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich daher ausschließlich auf die Änderung der Art der baulichen Nutzung (vgl. Kapitel 8.1). Alle anderen Festsetzungen bleiben unberührt. In der Planzeichnung ändert sich daher nur die Bezeichnung der Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet.

Die textliche Festsetzung für das Möbelhaus wird in Fachmärktehaus geändert. Die Festsetzungen werden inhaltlich entsprechend geändert.

Im Zuge der Umnutzung werden lediglich notwendige Umbauten eines Bestandsgebäudes wie z.B. Anpassung der Eingangsbereiche und Umbauten im Innenbereich des Gebäudes erwartet. Durch das Vorhaben kommt es zu keinen Aufstockungen oder Anbauten am bestehenden Gebäude, die die Statik beeinflussen oder die Kubatur des Gebäudes wesentlich verändern. Um den Fachmarkt für Wohnen/Heimwerken/Garten/Freizeit/Schönheit/Gesundheit und den Möbelfachmarkt getrennt voneinander erschließen zu können, wird der bestehende Eingangsbereich durch eine eingeschossige untergeordnete Erweiterung an gleicher Stelle umgebaut. Funktional erhält der Sportfachmarkt einen zusätzlichen vorgebauten Eingangsbereich.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes grenzt im Westen an die innerörtliche Hauptverkehrsstraße Ramskamp, die an die am nördlichen Plangebietsrand verlaufende vierstreifig ausgebaute 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 Einzelhandelsstandort ist im Bestand somit optimal an das öffentliche Straßennetz angebunden. Er ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr, den Anlieferungsverkehr, für Radfahrer und für Fußgänger gut erreichbar, als auch durch die bestehende Busanbindung gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Für das FMZ Franzosenhof wurde im Jahr 2019 eine Verkehrsuntersuchung gemacht. Die seinerzeitige Planung zur Änderung der Nutzung vorhandener Verkaufsflächen ist mittlerweile überholt und es gibt einen neuen Planungsansatz. Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Ergänzung und Fortschreibung 2020 zur Verkehrsuntersuchung zum Fachmarktzentrum Franzosenhof erarbeitet. Die Herangehensweise und Ergebnisse der Ergänzung 2020 sind im Kapitel 5.1.2 dieser Begründung dargelegt.

7.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ausgebaut und erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Netze. Durch die Planänderung ergeben sich keine Auswirkungen.

8. PLANINHALT

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Einzelhandel im Sondergebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 170, 1. Änderung mit den zulässigen großflächigen Einzelhandelsnutzungen Möbelhaus, SB-Warenhaus, Elektronikfachmarkt, Teppichhaus und Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter festgesetzt.

Gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind (...) großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können (...) außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. (...) Auswirkungen sind (...) insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich (...), auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. (...) Auswirkungen (...) sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet.

Im bestehenden Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, dem FMZ Franzosenhof, soll durch Nutzungsänderung die Zulässigkeit eines Möbelhauses durch die Zulässigkeit eines Fachmärktehauses ersetzt werden.

Im Fachmärktehaus wird weiterhin die Nutzung für Möbelfachmärkte festgesetzt (bestehender, flächenreduzierter Möbelfachmarkt) und zusätzlich die Möglichkeit der Fachmarktansiedlung für Wohnen/Heimwerken/Garten/Freizeit/Schönheit/Gesundheit und der Sportfachmarktansiedlung eröffnet werden.

Sportartikel werden in der Elmshorner Innenstadt aktuell wie auch zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes zwar nicht nennenswert angeboten, jedoch besteht durch die Beschlusslage des Einzelhandelskonzeptes eine konkrete städtebauliche



Entwicklungsabsicht zur (Wieder-)Ansiedlung entsprechender Angebote in der Innenstadt (vgl. Kap. 1 Wirkungsanalyse).

Für die Ansiedlung des Sportfachmarktes im FMZ Franzosenhof wurde eine Markt-, Standort- und Auswirkungsanalyse erarbeitet, da der geplante Sportfachmarkt bei Planungsbeginn im Konflikt mit dem aktuellen Elmshorner Einzelhandelskonzept (EHK) 2016 stand.

(...) Dieses weist breitensportliche Sortimente als „zentrenrelevant“ aus und verweist derartige Kernsortimente – soweit großflächig – in den innerstädtischen „Zentralen Versorgungsbereich“, vulgo das innerstädtische Geschäftszentrum inkl. zugeordneter Neben- und Ergänzungsflächen. Letztere sind v. a. der im Rahmenplan Innenstadt ausgewiesene und in das EHK aufgenommene innerstädtische Erweiterungsbereich Buttermarkt/Vormstegen (vgl. Kap. 1 Wirkungsanalyse)

Die Flächen im innerstädtischen Erweiterungsbereich Buttermarkt/Vormstegen stehen momentan noch nicht zur Verfügung. Der innenstadtnah, an der Berliner Straße gelegene Sportfachmarkt verlagert sein Angebot in die Königsstraße. Dort soll noch in diesem Jahr (2022) ein breitensportliches Angebot im Bereich Sportsortiment (überwiegend Sportbekleidung) angesiedelt werden. Das Gebäude an der Berliner Straße liegt in den Geltungsbereichen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 200 und 202, die voraussichtlich 2022-23 Rechtskraft erlangen werden. Dort ist das Gebäude in Umsetzung des Rahmenplans Krückau-Vormstegen als zukünftig fortfallend markiert. Es erfolgt gemäß Vorentwurfsstand der Bebauungspläne eine Ausweisung des Grundstücks als Straßenverkehrsfläche bzw. Allgemeines Wohngebiet. Eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels ist an diesem Ort somit zukünftig nicht möglich.

Elmshorn hat sich dazu entschieden, Sportsortimente durch deren Differenzierung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente, die in der 1. und 2. Ergänzung des Elmshorner Einzelhandelskonzeptes erfolgte, sowohl in der Innenstadt anzusiedeln als auch Sportsortimente, vor allem spezifischer Sportarten (z.B. Bootssport, Golf, Präzisionssport) sowie sperrige, flächenbeanspruchende Hardware (z.B. Tischtennisplatten, Rodelschlitzen, Hometrainer) und untergeordnet, flächenmäßig begrenzt, Sortimente der Breitensportarten (z.B. Breiten-, Team- und Ballsport) am Standort Franzosenhof anzusiedeln. Das Sortiment Fahrräder und Zubehör wurde ebenfalls in der 1. Ergänzung des Elmshorner Einzelhandelskonzeptes betrachtet und als fortan nicht zentrenrelevant eingestuft. Dieses Sortiment wie auch das Sortiment Camping- und Caravanbedarf, das schon in der Vergangenheit am Standort FMZ Franzosenhof zulässig war, kann sich somit ebenfalls am Standort FMZ Franzosenhof ansiedeln.

Mit der Festsetzung von Verkaufsflächen wird der Anlagentypus der im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen näher bestimmt.
Die Verkaufsfläche ist diejenige Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Weiterhin sind nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 (BVerwG, Az. 4 C 10.04 und 14.04) Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können und die Vorkassenzonen einzubeziehen. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche. Auch Flächen vor



Notausgängen zählen laut Beschluss des BVerwG vom 16.07.2019 (Az.: 4 B 9.19) nicht zur Verkaufsfläche.

Zur Vermeidung eines sogenannten „Windhundrennens“ potenzieller Investoren bei einer eventuell späteren Neuordnung der Nutzungen und der Grundstücksverhältnisse im Sondergebiet, bei dem Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingentes von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind, erfolgt die Kontingentierung grundstücksbezogen als Verkaufsflächenzahlen. Diese Möglichkeit eröffnet ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.04.2008 (BVerwG 4 CN 3.07). Die Verkaufsflächenzahlen geben die zulässige Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße an. Die zulässigen Verkaufsflächen für ein einzelnes Grundstück sind durch die Multiplikation der Verkaufsflächenzahl mit der Grundstücksgröße in Quadratmetern zu ermitteln.

Die festgesetzten Verkaufsflächenzahlen basieren auf dem Zulässigkeitskatalog der für das Sondergebiet festgesetzten Kontingente des Bebauungsplanes Nr. 170, 1. Änderung für das zur Zeit der Aufstellung der 1. Änderung ungeteilte Sondergebietsgrundstück.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Struktur der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten. Es werden ausschließlich für die Einrichtung Fachmärktehaus (ehemals Möbelhaus) die Verkaufsflächenzahlen, unter Beibehaltung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsflächenzahl, und die Sortimente für die geplanten Nutzungen neu festgesetzt.

Durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes kann Elmshorn das FMZ Franzosenhof als Standort für Sportfachmärkte definieren und sich ändernde Marktbedingungen berücksichtigen. Neue Sortimente, z.B. Sportsortimente, werden in den Festsetzungen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl zur Vermeidung von „Windhundrennen“ aufgenommen. Sollten sich langfristig z.B. mehrere Sportfachmärkte auf der Fläche ansiedeln wollen, ist dies innerhalb der zugeordneten maximalen Verkaufsfläche unter Einhaltung der weiteren Festsetzungen z.B. zu Kern- und Randsortimenten möglich. Bei einem Weggang, z.B. der Sportsortimente, können die Flächen durch Möbelfachmärkte und deren Festsetzungen wieder belegt werden ohne den Bebauungsplan erneut ändern zu müssen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Planänderung zeichnete sich, die Sportsortimente betreffend, bereits ein konkretes Vorhaben ab für das die Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse erstellt wurde.

Die Planzeichnung wurde durch einen textlichen Zusatz (Darstellung ohne Normcharakter) im Bereich der postalischen Hausnummern ergänzt, um die räumliche Zuordnung der einzelnen Einrichtungen (z.B. Fachmärktehaus), zu ermöglichen. Dies ist lediglich eine ergänzende Information. Die einzelnen Einrichtungen z.B. Fachmärktehaus können sich z.B. bei Abgang des baulichen Bestands an jeder anderen Stelle des Sondergebietes neu verorten, unter Einhaltung der Parameter, wie z.B. Baugrenzen oder Einhaltung der GRZ.

Für den bei dieser Planung betreffenden Gebäudebestand, das Möbelhaus, wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von 9.000 qm/89.400 qm festgesetzt. Aus dem Möbelhaus wird ein Fachmärktehaus. Innerhalb des Fachmärktehauses sind Fachmärkte für Wohnen/Heimwerken/Garten/Freizeit/Schönheit/Gesundheit mit einer maximalen VFZ von 1.400 qm/89.400 qm, Sportfachmärkte mit einer maximalen VFZ von 2.900 qm/89.400 qm und Möbelfachmärkte mit einer maximalen VFZ von 9.000 qm/89.400 qm zulässig.



Um negative Auswirkungen auf die Zentren- und Versorgungsstrukturen innerhalb der Stadt Elmshorn zu vermeiden, wird eine Beschränkung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente der Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet festgesetzt. Diese regulierende Festsetzung entspricht dem Einzelhandelskonzept 2016 der Stadt Elmshorn und der 1. und 2. Ergänzung des Elmshorner Einzelhandelskonzeptes von 2016 und gewährleistet, dass keine städtebaulich relevanten Größenordnungen der Randsortimente mit negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Elmshorn erreicht werden.

Für Fachmärkte für Wohnen/Heimwerken/Garten/Freizeit/Schönheit/Gesundheit wird für die (zentrenrelevanten) Randsortimente eine Verkaufsflächenzahl von maximal 350 qm/89.400 qm festgesetzt. Für das Kernsortiment wird für zentrenrelevante Sortimente eine maximale Verkaufsflächenzahl von 350 qm/89.400 qm zugelassen. Diese erhöhten Werte der (zentrenrelevanten) Randsortimente bzw. der (zentrenrelevanten) Kernsortimente tragen dem Tatbestand Rechnung, dass ein Fachmarkt mit diesem speziellen Nutzungskonzept, bezogen auf den Standort, im Einzelfall zu betrachten ist. In diesem Fall entspricht ein Großteil der nicht zentrenrelevanten Sortimente den Kernsortimenten der am Standort FMZ Franzosenhof bereits bestehenden Fachmärkte. Ein verbleibender, nicht unerheblicher Teil von zentrenrelevanten Sortimenten, die das Angebot der nicht zentrenrelevanten Sortimente ergänzen, gehört schon mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 170 zu Sortimenten der im Plangebiet angesiedelten Fachmärkte.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass durch die getroffenen Festsetzungen und deren Differenzierungen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind bzw. sie in Konflikt mit raumordnerischen Vorgaben kommen (vgl. Kap. 1 Wirkungsanalyse).

Für Sportfachmärkte wird für die Randsortimente eine Verkaufsflächenzahl von maximal 690 qm/89.400 qm festgesetzt. Während des Verfahrens wurden konstruktive Gespräche mit der Landesplanung, dem künftigen Pächter, dem Eigentümer der Flächen des FMZ Franzosenhof und der Stadt Elmshorn geführt. Der Anlagentyp basiert auf einem bestimmten Betreiberkonzept, das durch die Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse untersucht wurde. Unter anderem wurden dort die Einteilung der Sortimente in zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant untersucht und in den Festsetzungen umgesetzt.

Für Möbelfachmärkte wird der momentan genehmigte Bestand von 17 % der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 festgesetzten Verkaufsflächenzahl für die Randsortimente auch weiterhin für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 festgesetzt.

Um negative Auswirkungen auf die Zentren- und Versorgungsstrukturen innerhalb der Stadt Elmshorn zu vermeiden, werden die oben angeführten Differenzierungen der Sortimente getroffen.

Für Fachmärkte für Wohnen/Heimwerken/Garten/Freizeit/Schönheit/Gesundheit bewegen sich die geplanten Festsetzungen mit der Beschränkung der zentrenrelevanten Kern- und Randsortimente, auch in Anerkennung eines nicht homogenen Kern- und Randsortiments, in einem, seitens der Landesplanung vorgegebenen Rahmen.

Für die Sortimente Sportartikel wurde eine Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse erarbeitet, die im Ergebnis keine raumordnerischen Konflikte sieht. Ebenso steht das Vorhaben den Leitlinien des Elmshorner Einzelhandelskonzeptes mit dessen 1. und 2. Ergänzungen nicht entgegen.



Die Festsetzungen für Möbelfachmärkte werden vom bestehenden Bebauungsplan der 1. Änderung übernommen und lassen damit keine negativen Auswirkungen auf die Zentren- und Versorgungsstrukturen innerhalb der Stadt Elmshorn erwarten.

9. KOSTEN

Mit der Bebauungsplanänderung sind mit der Erstellung und der notwendigen Aktualisierung der Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse Kosten entstanden, sowie übliche interne Kosten für Material, Bekanntmachung und die Bindung personeller Ressourcen. Mit den Planungen sind keine Einnahmen verbunden.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Elmshorn am 29.09.2022 gebilligt.

Elmshorn,

Stadt Elmshorn
Der Bürgermeister

Hatje
Bürgermeister

i.A. Munk
Amt für Stadtentwicklung und Umwelt