



# BEGRÜNDUNG

## der Stadt Elmshorn über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 170 „Sondergebiet Franzosenhof“

für den Bereich

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





<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
1.1.	Planungsanlass	4
1.2.	Planungsziele	4
1.3.	Lage im Stadtgebiet / Geltungsbereich	4
1.4.	Rechtsgrundlagen	4
1.5.	Bisheriges verbindliches Planungsrecht und Bezug zu übergeordneten Plänen	5
1.5.1	Regionalplanung .....	5
1.5.2	Bisheriges verbindliches Planungsrecht.....	5
1.5.3	Flächennutzungsplan (F-Plan) .....	5
1.5.4	Landschaftsplan.....	5
1.5.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und Stadt-Umland-Kooperation (SUK) .....	5
1.5.6	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2011.....	6
1.6.	Verfahren und Bürgerbeteiligung	6
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSZIELE / BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §11 BauNVO)	8
2.1.1	Einzelhandel im Sondergebiet	8
2.1.2	Änderungen im Flächenzuschnitt der Baugebiete	10
2.1.3	Einbeziehung von Flächen für Maßnahmen in die Baugebiete	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)	10
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	11
2.4	Verkehrliche Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
2.5	Lärmimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	12
2.6	Ver- und Entsorgung	13
2.7	Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Baumbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	13



---

<b>2.8</b>	<b>Kulturdenkmale</b>	<b>13</b>
<b>2.9</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>13</b>
<b>2.10</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften/Pylone</b>	<b>14</b>
<b>3.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>15</b>
<b>3.1</b>	<b>Einleitung / Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen</b>	<b>15</b>
<b>3.2</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele</b>	<b>15</b>
<b>3.3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / technische Verfahren</b>	<b>15</b>
<b>3.3.1</b>	<b>Schutzgüter</b>	<b>17</b>
<b>3.3.2</b>	<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung/Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>18</b>
<b>3.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Monitoring</b>	<b>18</b>
<b>3.5</b>	<b>Änderung von Maßnahmenflächen</b>	<b>18</b>
<b>3.6</b>	<b>Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</b>	<b>22</b>
<b>3.7</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Monitoring</b>	<b>22</b>
<b>3.8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>22</b>
<b>4.</b>	<b>HINWEISE FÜR DIE UMSETZUNG VON BAUVORHABEN</b>	<b>22</b>



## **1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

### **1.1. Planungsanlass**

Das verbindliche Planungsrecht soll mit der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 170 an abweichend genehmigte und realisierte Nutzungen unter Wahrung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Elmshorn aus dem Jahr 2011 angepasst werden.

### **1.2. Planungsziele**

Das Plangebiet der ersten Änderung des Bebauungsplans besteht im Wesentlichen aus einem Sondergebiet Einzelhandel und einem angrenzenden Gewerbegebiet.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Anpassung der Zuschnitte des Sondergebietes und des Gewerbegebietes an den genehmigten Nutzungsbestand
- Anpassung der zulässigen Firsthöhe im südlichen Plangebiet an die geänderte Höhe der Freileitung
- Zulassung eines Elektronikfachmarktes anstatt eines bisher zulässigen aber nicht realisierten Sportfachmarktes und Anpassung der Verkaufsflächenfestsetzung für den nicht innenstadtrelevanten Möbelmarkt an den genehmigten Bestand.
- Einbeziehung von im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 170 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die festgesetzten Baugebiete

### **1.3. Lage im Stadtgebiet / Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 170 liegt in der südöstlichen Außenstadt, ca. 3,5 km von der Innenstadt entfernt direkt an der Autobahn A 23, deren Anschlussstelle über die Hauptverkehrsstraßen Ramskamp und Wittenberger Straße (B 431) nach ca. 500 m erreicht wird.

Der Geltungsbereich der ersten Änderung umfasst den nördlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 170 mit dem im festgesetzten sonstigen Sondergebiet realisierten Einzelhandel, einem 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 ist die Wittenberger Straße, die als Hauptverkehrsstraße (B 431) den Anschluss an die Autobahn herstellt und im Westen der Ramskamp und der Ramskamper Weg die Plangebietsbegrenzung. Die südlich anschließenden Ausgleichs- und Regenrückhalteflächen sind nicht Bestandteil der ersten Änderung des Bebauungsplans.

### **1.4. Rechtsgrundlagen**

Für den Bebauungsplan gelten:

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



S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV

- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H. S.6)

## **1.5. Bisheriges verbindliches Planungsrecht und Bezug zu übergeordneten Plänen**

### **1.5.1 Regionalplanung**

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

Die Schwerpunkte der von der Metropole Hamburg ausgehenden Entwicklungsachsen haben eine besondere Bedeutung für die Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung. Elmshorn wird als äußerer Achsenswerpunkt gewertet.

Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr.170 steht den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

### **1.5.2 Bisheriges verbindliches Planungsrecht**

Der Geltungsbereich der ersten Änderung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 170 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelhaus, SB-Warenhaus, Sportfachmarkt, Teppichhaus und Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter, als Gewerbegebiet, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünfläche festgesetzt.

### **1.5.3 Flächennutzungsplan (F-Plan)**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn stellt den Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 170 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelhaus, SB-Warenhaus, Sportfachmarkt, Teppichhaus und Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter, als gewerbliche Baufläche und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist es erforderlich, diesen in einem Parallelverfahren zu ändern. Die 11. Änderung zum Flächennutzungsplan wurde eingeleitet.

### **1.5.4 Landschaftsplan**

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.

### **1.5.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und Stadt-Umland-Kooperation (SUK)**

Ein für die erste Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept, das Aussagen über die städtebaulichen Ziele der Innenstadtentwicklung und zum Einzelhandelsstandort – Einkaufsstadt Elmshorn enthält, ist das Inte-



grierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Elmshorn, das somit eine Grundlage für die Ausarbeitung dieses Bebauungsplans ist. Am 12.07.2007 wurde der Beschluss zum ISEK durch das Stadtverordneten-Kollegium gefasst und am 29.09.2011 evaluiert.

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

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 170 findet ein vom ISEK abweichender Sonderweg für Elektroniksortimente des beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Elmshorn Eingang in die Bauleitplanung. Da in der Innenstadt die Sparte Elektronik nicht vertreten ist und mehrere Elektronikfachmärkte in der Außenstadt am Grauen Esel angesiedelt sind, kann die Außenstadt planungsrechtlich auch an diesem Standort für einen Elektronikfachmarkt geöffnet werden, ohne eine Konkurrenz für die Innenstadt aufzubauen.

Im ISEK wird als Leitziel die Innenentwicklung als städtebaulicher Leitgedanke für die Gesamtstadt herausgestellt. Mit der Ausnahme der Sparte Elektronik, deren Stärkung in der Außenstadt für die Innenentwicklung als verträglich eingestuft wird, entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplans diesem Ziel.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist im Arbeitsausschuss der SUK abzustimmen.

### **1.5.6 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2011**

Der unter dem Abschnitt 1.5.5 dargelegte Sonderweg der Nichteinbeziehung von Elektro und Elektronik in die zentrenrelevanten Sortimente wurde am 8.12.2012 vom Stadtverordnetenkollegium als Bestandteil des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes 2011 für die Gesamtstadt Elmshorn beschlossen. Es hat folgende Bausteine:

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 geht mit den Zielen und Leitlinien dieses Konzeptes konform. Die Festsetzungen zu den Sortimente in der Satzung Teil B Abschnitt 1 entsprechen abgesehen von dem Ersatz des Sportfachmarktes durch den Elektronikmarkt und der Anpassung der Verkaufsfläche des nicht innenstadtrelevanten Möbelmarktes an den genehmigten Bestand den Ausweisungen des Bebauungsplans Nr. 170.

### **1.6. Verfahren und Bürgerbeteiligung**

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



Mit dem vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 26. März 2015 gefassten erneuten Aufstellungsbeschluss wurde das erste Änderungsverfahren neu begonnen.

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

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

### **1.7 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation**

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

In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft steht alter erhaltenswerter Baumbestand. Teile davon sind als besonders geschützter Biotop („Allee“) im Sinne des § 21 Landesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 30 Bundesnaturschutzgesetz anzusprechen.

## **2. PLANUNGSZIELE / BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 170 soll einerseits zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Elmshorn dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2011 unter Vermeidung weiterer Belastungen für die Innenstadt auch in der Außenstadt planungsrechtlich entsprochen werden.

Andererseits sind die Grundsätze des vom Kollegium der Stadt Elmshorn beschlossenen ISEK zu beachten.



## 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §11 BauNVO)

### 2.1.1 Einzelhandel im Sondergebiet

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 170 ist ein sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit den zulässigen großflächigen Einzelhandelsnutzungen Teppichhaus, Möbelhaus, Baumarkt, SB-Warenhaus und Sportfachmarkt festgesetzt. Nach § 11 Absatz 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.“ Das sind u. a. „Auswirkungen auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden (...)“. Diese Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet.

#### Elektronikfachmarkt anstatt Sportfachmarkt

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

Nachfolgend aufgeführte Kriterien waren bei der Entwicklung des „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes 2011“ zur Einordnung von Sport- und Elektronikfachmärkten hinsichtlich der Zentrenrelevanz zu berücksichtigen.

Die zentralörtliche Bedeutung wird gestärkt, wenn kein Sportfachmarkt im Sondergebiet errichtet wird. Ein Sportfachmarkt in der Außenstadt wäre eine Konkurrenz für mehrere in der Innenstadt vorhandene Sportfachmärkte und würde aller Wahrscheinlichkeit nach Kaufkraft aus der Elmshorner Innenstadt abziehen. Da kein Elektronikfachmarkt in der Innenstadt vorhanden war, konnte die Ansiedlung in der Außenstadt im Jahre 2012 keine Kaufkraft aus der Innenstadt abziehen.

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

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

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





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

Der Rahmenplan Krückau-Vormstegen, in dem Entwicklungsflächen für großflächigen Einzelhandel geplant sind, wurde am 23.06.2011 beschlossen. Die hier vorgesehenen Flächen standen und stehen damit aber noch nicht zur Verfügung, da das Baurecht hier planungsrechtlich erst geschaffen werden muss. Eine wichtige Grundvoraussetzung dafür ist die geplante Neuordnung des Verkehrs, die nach Fertigstellung der Hafenspange im Sommer 2013 schrittweise umgesetzt werden kann. Der Ausbau der Kreuzung Berliner Straße / Reichenstraße ist für den durch einen sog. „Frequenzbringer“ im Einzelhandel zusätzlich erwarteten Verkehr unumgänglich.

### **Verkaufsflächen / Verkaufsflächenzahl**

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 den Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Weiterhin sind nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04) Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können und die Vorkassenzone einzubeziehen.

Zur Vermeidung eines sog. „Windhundrennens“ potentieller Investoren bei einer evtl. 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 Bebauungsplans Nr. 170 für das zur Zeit der Aufstellung der ersten Änderung ungeteilte Sondergebietsgrundstück.

Durch den Austausch der Zulässigkeit des Sportfachmarktes mit 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch den Elektronikfachmarkt mit 3.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der Anpassung der Verkaufsfläche des nicht innenstadtrelevanten Möbelmarktes an den genehmigten Bestand, erfolgt eine Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche um 7.200 m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplan Nr. 170 betrug die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche insgesamt 46.500 m<sup>2</sup>. Für die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche auf nunmehr 53.700 m<sup>2</sup> wurde einer begründeten Ausnahme im Sinne der Ziffer 2.8 Abs. 5 letzter Satz Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 seitens des Ministerpräsidenten zugestimmt. Damit stehen die Ziele der Raumordnung der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 170 nicht entgegen.

Um negativen 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 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2011 der Stadt



Elmshorn und gewährleistet, dass keine städtebaulich relevanten Größenordnungen der Randsortimente erreicht werden.

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB wurden die zulässigen Randsortimente des Möbelhauses um die Sortimente Tapeten und Leuchten ergänzt. Diese sind nach aktueller Sortimentenliste des von der Selbstverwaltung der Stadt Elmshorn beschlossenen Einzelhandelskonzeptes 2011 nicht zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant. Die Grundzüge der Planung sind durch die planungsrechtliche Ergänzung der beiden bereits 2008 genehmigten Randsortimente nicht berührt. Die Informationen über die beabsichtigte Ergänzung der Sortimente waren Bestandteil der Beteiligungsunterlagen nach den §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2. Stellungnahmen sind dazu nicht eingegangen. Eine weitere Beteiligung ist zu dieser Änderung nach der öffentlichen Auslegung nicht erforderlich.

### **2.1.2 Änderungen im Flächenzuschnitt der Baugebiete**

Darüber hinaus wird die Abgrenzungslinie zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet und dem Sondergebiet an den abweichend genehmigten Nutzungsbestand angepasst. Die Flächengrößen der Baugebiete bleiben unverändert.

Am südlichen Plangebietsrand ist das Sondergebiet durch die Anpassung an eine vom Bebauungsplan Nr. 170 abweichend realisierte Straßenplanung in der ersten Änderung des Bauleitplans etwas kleiner geschnitten, die Flächenbilanz der Baugebiete hat sich in der Umsetzung des Bebauungsplans durch einen etwas größeren Zuschnitt des Gewerbegebietes praktisch ausgeglichen. Am westlichen Plangebietsrand ergeben sich durch Abweichungen vom Bebauungsplan Nr. 170 Änderungen im Zuschnitt des Sondergebietes und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Abweichungen sind als nicht erheblich einzustufen.

### **2.1.3 Einbeziehung von Flächen für Maßnahmen in die Baugebiete**

Zwischen der BAB 23, der Autobahnanschlussstelle Elmshorn und den Baugebieten im Bebauungsplan Nr. 170 sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Größenordnung von 2,2 ha in das Sondergebiet Einzelhandel und das Gewerbegebiet einbezogen worden. Diese Flächen befinden sich überwiegend innerhalb der Anbauverbotszone und sind dort gem. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) nicht bebaubar. Durch die Einbeziehung dieser ehemaligen Maßnahmenflächen in die Grundstücksflächen wird jedoch die bauliche Ausnutzbarkeit auf anderen noch bestehenden Freiflächen innerhalb der überbaubaren Flächen bei unveränderter Grundflächenzahl im Sonder- und Gewerbegebiet erhöht.

Für die Entlassung aus dem Status als Maßnahmenflächen werden die dafür mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindlichen Kompensationsflächen in Abschnitt 4 der Satzung auf Dauer der Planänderung zugeordnet. Näheres dazu ist dem Abschnitt 3.3 des Umweltberichtes zu entnehmen.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)**

Für das Gewerbegebiet und das Sondergebiet bleiben die im Bebauungsplan Nr. 170 festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,8 jeweils unverändert. Die Vergrößerung der beiden Baugebiete durch die anteilige Einbeziehung der nordöstlich anschließenden Teilflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ermöglicht allein durch die Vergrößerung des Nettolandes eine höhere Grundstücksversiegelung. Da die Grundflächenzahlen von 0,8 unverändert bleiben, ändert sich die auf die Grundstücksgröße bezogene zulässige relative Versiegelung nicht.



Die für die Einbeziehung der überwiegenden Teile der Flächen für Maßnahmen in die Baugebiete erforderlichen Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht bilanziert und die in der Nähe des Plangebiets befindlichen Flächen in der Satzung Teil B eindeutig zugeordnet.

Die im südlichen Planänderungsbereich vorhandene Freileitung wurde nach der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 170 höher gelegt. Der veränderte Schutzbereich erlaubt die Anpassung der zulässigen Firsthöhe auf 10 m über Gelände. Ansonsten bleiben die Festsetzungen von 25,00 m zulässige Firsthöhe im Sondergebiet und 35,00 m Firsthöhe im Gewerbegebiet unverändert.

### **2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Der etwas geänderte Zuschnitt der Baugebiete, verursacht durch die vom Bebauungsplan Nr. 170 abweichende Lage der öffentlichen Verkehrsflächen, führt zu etwas abweichenden überbaubaren Flächen. Der Abstand der Baugrenzen vom Rand der Baugebiete bleibt unverändert. Die in das Gewerbegebiet integrierten ehemaligen Maßnahmenflächen werden in dem bereits bebauten Bereich, der sich außerhalb der Anbauverbotszone befindet, in die überbaubaren Flächen einbezogen. Ansonsten bleiben diese überwiegend gem. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) von Bebauung frei zu haltenden Flächen außerhalb der überbaubaren Bereiche.

### **2.4 Verkehrliche Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans 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 somit hervorragend an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 wurde im Jahre 1996 eine verkehrstechnische Untersuchung zu den verkehrlichen Auswirkungen der Planung im Bereich der Anschlussstelle „Elmshorn-Süd“ erstellt, die dann im Jahre 2002 wegen der beabsichtigten Vergrößerung der Einkaufszentren-Planung für ein höheres Verkehrsaufkommen aktualisiert wurde. Zu diesem Zeitpunkt war der Knotenpunkt B 431/Ramskamp bereits ausgebaut und die Wittenberger Straße bis zur Anschlussstelle A 23 vierspurig ausgeführt.

Für die Knotenpunkte Ramskamp/Zufahrt Einkaufszentrum und B 431/Ramskamp wurden die maßgeblichen Verkehrsströme ermittelt, Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt und der Vorschlag zur Gestaltung des Knotens am Ramskamp/Zufahrt Einkaufszentrum als Kreisverkehrsplatz entwickelt.

Der Knoten B 431/Ramskamp/Werner-von-Siemens-Straße wurde in der verkehrstechnischen Untersuchung als noch aufnahmefähig für das Verkehrsaufkommen des Einkaufszentrums und weiterer geplanter Strukturweiterungen im südlichen Elmshorn eingestuft. Der Umbau des Knotens und die Optimierung der Lichtsignalanlage im Jahre 2014 haben die kraftverkehrliche Leistungsfähigkeit deutlich erhöht.

Bedingt durch den Austausch der Zulässigkeit des Sportfachmarktes durch einen Elektronikfachmarkt mit größerer Verkaufsfläche, liegt das zu prognostizierende mittlere Kundenverkehrsaufkommen des nach der ersten Änderung des Bebauungsplans zulässigen Einzelhandels um ca. 20% höher. Das gilt aber nur für den Fall, dass alle zulässigen Verkaufsflächenreserven realisiert werden.



Bei der Realisierung der zulässigen Verkaufsflächenreserven sind die sich hieraus ergebenden verkehrlichen Auswirkungen auf den Knotenpunkt B 431 (Wittenberger Straße/Ramskamp) durch entsprechende verkehrstechnische Untersuchungen nachzuweisen und dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Itzehoe vorzulegen.

## **2.5 Lärmimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

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

Andererseits wirkt der Gewerbelärm aus dem Plangebiet, der sich im Wesentlichen aus dem Kunden- und Beschäftigtenverkehr und dem Lieferverkehr zusammensetzt, auf die außerhalb des Plangebietes westlich des Ramskamps vorhandenen Wohnnutzungen in einem im Bebauungsplan Nr. 158 festgesetzten sonstigen Sondergebiet Autobahnmeisterei ein, dass seinem Emissionsverhalten in etwa einem Gewerbegebiet entspricht.

Um gesunde Arbeits- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wurde vor 13 Jahren im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 ein Lärmgutachten als Grundlage für lärmrelevante Bebauungsplanfestsetzungen erstellt. Diese lärmtechnische Berechnung wurde für die erste Änderung des Bebauungsplans aktualisiert (Anlage zur Begründung). Dem Wohnen ist abweichend vom Ansatz der lärmtechnischen Berechnung für den Bebauungsplan Nr. 170 und auch abweichend vom Ansatz der aktualisierten lärmtechnischen Berechnung nur der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes zuzuordnen. Der bisher angesetzte Schutzanspruch eines Mischgebietes ist mit dem erforderlichen nächtlichen Betrieb der Autobahnmeisterei nicht vereinbar. Unter diesen Voraussetzungen ist die bisher im B 170 festgesetzte und in der B-Planänderung gemäß aktualisierter lärmtechnischer Berechnung vorgesehene Emissionskontingentierung infolge des niedrigeren Schutzanspruches nicht mehr erforderlich.

Für die Berechnungen des Straßenverkehrslärms wird die aus aktuellen Erhebungen des Verkehrsaufkommens ermittelte Prognose für das Jahr 2030 zugrunde gelegt. Die Prognose 2015 aus dem Erstellungsjahr 2002 des Bebauungsplans 170 ist veraltet. Bei der Ermittlung des Gewerbelärms waren die vergrößerten Baugebiete zu berücksichtigen.

Der Zuschnitt der Lärmpegelbereiche VI bis IV (F1 bis F3), die mit Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz gem. Ziffer 3 des Satzungstextes Teil B belegt sind, wurde an die Ergebnisse der aktualisierten lärmtechnischen Berechnung angepasst. Die Festsetzung der flächenbezogenen Emissionskontingente zum Schutz empfindlicher Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches vor unverträglichem Gewerbelärm wurde gleichfalls aktualisiert.

Für ein gesundes Wohnen und Arbeiten enthält die Satzung Teil B aufgrund der aktualisierten schalltechnischen Berechnung folgende Festsetzungen:

### **Schutz vor Verkehrslärm**

#### Wohnungen

Innerhalb der mit F 1 und F 2 bezeichneten Lärmpegelbereiche 5 und 6 sind Wohnungen unzulässig.



### Schutzbedürftige gewerbliche Aufenthaltsräume

Schutzbedürftige gewerbliche Aufenthaltsräume sind möglichst nicht in den mit F 1 und F 2 bezeichneten Lärmpegelbereichen 5 und 6 anzuordnen. Ist dies nicht für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume möglich, so müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume entsprechend Lärmpegelbereich V –VI (nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) ausgestattet sein.

## **2.6 Ver- und Entsorgung**

Der Plangeltungsbereich ist erschlossen. Anschlussmöglichkeiten bestehen an alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, die im Straßenraum des Ramskampes trassiert sind.

## **2.7 Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Baumbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Der im Bebauungsplan Nr. 170 in den verbliebenen Teilflächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Erhaltungsgeboten belegte Baumbestand wird nach Überprüfung seiner Wertigkeit und Vollständigkeit in die Planänderung entsprechend modifiziert übernommen.

Um den größtmöglichen Schutz von Bäumen zu erreichen, wird der nach DIN 18920 erforderliche Schutzbereich von 1,50m außerhalb der Kronentraufe aufgenommen. Dadurch wird sichergestellt, dass durch Baumaßnahmen (Abgrabungen/Aufschüttungen/Versiegelungen etc.) die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird.

## **2.8 Kulturdenkmale**

Die obere Denkmalschutzbehörde konnte zurzeit des Planänderungsverfahrens keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dieses unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde gem. § 15 DSchG der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **2.9 Kampfmittel**

In Elmshorn sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die entsprechende Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Dezernat 33, Sachgebiet 331 Mühlenweg 166 24116 Kiel durchgeführt.



## **2.10 Örtliche Bauvorschriften/Pylone**

Im Teil II der Änderungssatzung Teil B ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen geregelt. Einschränkungen gibt es für Fahnen in der zulässigen Höhe und der Anzahl pro Einzelhandelsbetrieb. Im Gewerbegebiet sind unselbstständige Werbeanlagen nur unterhalb der Traufhöhe der Gebäude zulässig.

Selbstständige Werbeanlagen sind in den Baugebieten bis zu einer Höhe von 5 m zulässig. Pylone sind bis zur zulässigen Firsthöhe zulässig. Die beträgt im Sondergebiet 25 m und im Gewerbegebiet 35 m.

Abweichend davon sind in dem in der Planzeichnung markierten Bereich innerhalb des GEe Pylonhöhen bis zu 40,00 m über Gelände zulässig. Dieser Bereich ist nach der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB innerhalb des GE-Gebietes nach Süden verschoben worden. Diese Änderung ist planungsrechtlich nicht erheblich und berührt somit auch nicht die Grundzüge der Planung. Die Informationen über die beabsichtigte Verschiebung des zulässigen Standortes war Bestandteil der Beteiligungsunterlagen nach den §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2. Stellungnahmen sind dazu nicht eingegangen. Eine weitere Beteiligung ist zu dieser Änderung nach der öffentlichen Auslegung nicht erforderlich. Der Nachweis der Verträglichkeit der Lichtimmissionen eines beantragten Pylons für empfindliche benachbarte Nutzungen ist bei entsprechendem Erfordernis auf der Grundlage der Richtlinie „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.



### **3. UMWELTBERICHT**

#### **3.1 Einleitung / Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen**

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

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

#### **3.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 170 soll die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen werden, einen bisher planungsrechtlich nicht zulässigen Elektronikfachmarkt anzusiedeln zu können.

Folgende Planungsziele werden dabei angestrebt:

- Anpassung der Zuschnitte des Sondergebietes und des Gewerbegebietes an den genehmigten Nutzungsbestand.
- Anpassung der zulässigen Firsthöhe im südlichen Plangebiet an die geänderte Höhe der Freileitung.
- Zulassung eines Elektronikfachmarktes anstatt eines bisher zulässigen, aber nicht realisierten Sportfachmarktes.
- Einbeziehung von im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 170 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die festgesetzten Baugebiete.

#### **3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / technische Verfahren**

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

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

Für die Bewertung wird der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 170 zu Grunde gelegt. Dieser Plan ist seit dem 08.07.2005 rechtsverbindlich. In der nachfolgenden Tabelle werden für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes die bisher geltenden sowie die geplanten Flächenfestsetzungen gegenübergestellt.



	<b>B-Plan 170</b>	<b>B-Plan 170 1. Änd.</b>	<b>Veränderung</b>
Gewerbegebiet	ca. 43.000 m <sup>2</sup>	ca. 55.300 m <sup>2</sup>	ca. + 12.300 m <sup>2</sup>
Sondergebiet	ca. 90.000 m <sup>2</sup>	ca. 100.300 m <sup>2</sup>	ca. + 10.300 m <sup>2</sup>
Maßnahmenflächen	ca. 28.500 m <sup>2</sup>	ca. 6.500 m <sup>2</sup>	ca. – 22.600 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	+/- 0

Die Wasser-, Ausgleichs-, und Verkehrsflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 und sind nicht Gegenstand der Planänderung.

Aus der Übersicht wird deutlich, dass durch die 1. Änd. des B-Planes 170 eine Vergrößerung der Gewerbe- und Sondergebietsgrößen ermöglicht wird. Diese gehen zu Lasten von Maßnahmenflächen, die im Plangeltungsbereich festgesetzt wurden. Bei diesen Maßnahmenflächen handelt es sich nicht um „klassische“ Kompensationsflächen für geplante Eingriffe, sondern um Flächen, die für grüngestalterische Maßnahmen zu Verfügung gestellt oder zur Schaffung größerer zusammenhängender Komplexe benötigt wurden.

Wie bereits weiter oben beschrieben, wurde es im Zuge der Errichtung einer Lagerhalle und eines Verwaltungskomplexes für den Onlinehandel erforderlich, in die als „Maßnahmenfläche“ festgesetzte Fläche einzugreifen. Hierbei stellte sich heraus, dass durch die Stadt Elmshorn Befreiungen von diesen Festsetzungen erteilt wurden. Davon betroffen sind die Maßnahmenflächen entlang der Wittenberger Straße respk. des Autobahnzubringers. Ausgenommen von der Befreiung sind die mit Großgehölzen bestandenen Flächen, die zusätzlich als Biotop im Sinne des Landes- und Bundesnaturschutzgesetzes anzusprechen sind.

Als Kompensation für diese Befreiungen, die planungsrechtlich nicht nachvollzogen wurden, werden nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Ausgleichsflächen im Verhältnis 1:1 außerhalb des jetzt betroffenen Plangebietes zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um Flächen, die sich seit 1998 im Eigentum der Stadt Elmshorn befinden und seitdem auf Grundlage von Bewirtschaftungsverträgen extensiv bewirtschaftet werden. Die Flächen befinden sich angrenzend an die im B-Plan festgesetzten Ausgleichsflächen. Durch die teilweise Festsetzung als Maßnahmenfläche wurde bereits im B-Plan 170 deren Bedeutung für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen definiert, ohne dass sie konkret als Kompensationsfläche dem Bebauungsplan 170 zugeordnet wurden. Der Grünordnungsplan stellte insgesamt Ausgleichs- und Maßnahmenflächen in einer Größenordnung von 15 ha dar, wovon 8 ha konkret dem B-Plan 170 zugeordnet wurden. Der Rest sollte bereits die angedachten landschaftsökologischen Funktionen übernehmen und steht anderen Eingriffsverfahren als Kompensationsfläche zu Verfügung.

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

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





### 3.3.1 Schutzgüter

Folgende Schutzgüter wurden dabei bewertet

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

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

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

Durch die 1. Änd. des Bebauungsplanes können rein rechnerisch 22.000m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt werden. Bei einer solchen Versiegelung fallen ca. 10.000m<sup>3</sup> Mutterboden einer, die einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden müssen. Durch die im Kapitel „Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben“ gemachten Aussagen wird ein ordnungsgemäßer Umgang mit dem Schutzgut Boden während und nach den Baumaßnahmen sichergestellt.

Die Beeinträchtigung des **Schutzgutes „Klima/Luft“** wurde durch den Erhalt wertvoller Grünstrukturen, die Schaffung einer umfassenden Stellplatzbegrünung durch großkronige Bäume sowie der teilweisen Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbeläge der Stellplätze gewährleistet. Dabei wurden beseitigte Waldflächen im erforderlichen Verhältnis nach Maßgabe der unteren Forstbehörde durch die Schaffung von Neuaufforstungsflächen kompensiert.

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

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

Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Umverteilung der Flächenanteile zwischen Gewerbegebiet und Sondergebiet erfolgt, die zudem beide mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt werden, finden keine über den bisher zulässigen Rahmen hinausgehenden Beeinträchtigungen statt. Von daher ist davon auszugehen, dass sich der



Umweltzustand mit der 1. Änderung gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändern wird.

Das Schutzgut „**Mensch**“ ist im Wesentlichen durch Lärmimmissionen betroffen. In diesem Zusammenhang ist die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 erstellte lärmtechnische Untersuchung aktualisiert worden (siehe Anlage zur Begründung).

Einerseits wirken auf im Plangebiet wohnende und arbeitende Menschen die erheblichen Verkehrslärmimmissionen von der östlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden BAB 23 und der nördlich angrenzenden B 431 ein, andererseits wirken die Immissionen des Kunden-, Liefer- und Beschäftigtenverkehr im Plangeltungsbereich auf benachbarte Wohnnutzungen.

Im Sondergebiet sind für gewerbliche Nutzungen kaum schalltechnische Konflikte nach den Anforderungen der DIN 18005 zu erwarten. Im Gewerbegebiet werden die Orientierungswerte flächendeckend bereits im Tageszeitraum deutlich überschritten.

Folgende in Abschnitt 8 der Satzung Teil B festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen sind nach der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung erforderlich:

#### Schutz vor Verkehrslärm

##### Wohnungen

Innerhalb der mit F 1 und F 2 bezeichneten Lärmpegelbereiche 5 und 6 sind Wohnungen unzulässig.

##### Schutzbedürftige gewerbliche Aufenthaltsräume

Schutzbedürftige gewerbliche Aufenthaltsräume sind möglichst nicht in den mit F 1 und F 2 bezeichneten Lärmpegelbereiche 5 und 6 anzuordnen. Ist dies nicht für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume möglich, so müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume entsprechend Lärmpegelbereich V –VI (nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) ausgestattet sein.

### **3.3.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung/Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

### **3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Monitoring**

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

### **3.5 Änderung von Maßnahmenflächen**

Wie im Kapitel 3.3 bereits ausgeführt, wurde seitens der Stadt Elmshorn der Entlassung von Flächen aus dem Schutzstatus „Maßnahmenfläche“ zugestimmt, ohne die entsprechende planungsrechtlichen Änderungen des B-Planes durchzuführen. Es handelt sich um die



Maßnahmenflächen entlang des Autobahnzubringers. Die Größe der Maßnahmenflächen beträgt 22.600 m<sup>2</sup>, sie werden zukünftig als Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet festgesetzt.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg wird der Ausgleich für diese Maßnahmenflächen auf externen Flächen in räumlicher Nähe zum Eingriffsort nachgewiesen. Wie bereits oben ausgeführt, wurden im Rahmen des B-Planes 170 insgesamt 15 ha als Maßnahmenflächen dargestellt, wovon 8 ha konkret dem Bebauungsplan 170 als Kompensationsfläche zugeordnet wurden. Der Rest steht nach den Darstellungen des GOP anderen Eingriffen zur Verfügung.

Die Flächen wurden bereits 1998 erworben und seither über entsprechende Bewirtschaftungsauflagen extensiv genutzt. Durch diese Nutzung, die bereits vor der Realisierung des Bebauungsplanes 170 umgesetzt wurde, können sie unmittelbar die ökologische Funktion als Kompensationsfläche übernehmen, ohne dass hier ein zeitlicher Verlust in der ökologischen Wirkung zu erwarten ist. Die Flächen haben eine Größe von 36.940 m<sup>2</sup>, wovon 22.600 m<sup>2</sup> dem B-Plan 170, 1. Änd. zugeordnet werden. Somit kann der Verlust der Maßnahmenflächen vollumfänglich ausgeglichen werden.

Es handelt sich um folgende Flächen:





Gemarkung		Flur	Flurstück	
Ekholt		1	51	
<b>Größe:</b> 20.413 m <sup>2</sup>		<b>Erworben</b>	1998	
<b>Verwaltet von:</b>	<input type="checkbox"/>	Stadt Elmshorn	<input checked="" type="checkbox"/>	Stiftung Naturschutz
Nutzung:		Gebunden	Aktuell verfügbar	
<input type="checkbox"/>	Ausgleichsfläche zum B-Plan	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Reserveausgleichsfläche	m <sup>2</sup>	17.913 m <sup>2</sup>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Biotopfläche	2.500 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
Bewirtschaftungsauflagen/Entwicklungsziel:				
2005/2006: Nutzungsvertrag extensive Weide, 1,5 GV/ha Ab 01.01.07 Extensive Weide im Sommer, 2 Tiere in der Brutzeit, danach mehr Tiere möglich oder Mahd ab 21.06. Extensivierung der Nutzung, Aufheben der Dränagen, Wiesenvogelschutz				

sowie



Gemarkung		Flur	Flurstück	
Klein Nordende		12	1	
<b>Größe</b> 18.527 m <sup>2</sup>		<b>Erworben</b>	1998 (Flächentausch Biotopflächen KN)	
<b>Verwaltet von:</b>	<input type="checkbox"/>	Stadt Elmshorn	<input checked="" type="checkbox"/>	Stiftung Naturschutz
<b>Nutzung:</b>		<b>Gebunden</b>	<b>Aktuell verfügbar</b>	
<input type="checkbox"/>	Ausgleichsfläche zum B-Plan	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Reserveausgleichsfläche	m <sup>2</sup>	18.527 m <sup>2</sup>	
2005/2006: Nutzungsvertrag extensive Weide, 1,5 GV/ha Ab 01.01.07 Extensive Weide im Sommer, 2 Tiere in der Brutzeit, danach mehr Tiere möglich oder Mahd ab 21.06. Extensivierung der Nutzung, Aufheben der Dränagen, Wiesenvogelschutz,				



Daraus ergibt sich folgende Flächenbilanz:

	Flächengröße	Anrechenbare Ausgleichsfläche
Kompensationsbedarf B 170, 1. Änd. für verlust Maßnahmenfläche	22.600 m <sup>2</sup>	
Flurstück 51 der Flur 1, Gemarkung Ek- holt	17.913 m <sup>2</sup>	17.913 m <sup>2</sup>
Flurstück 1 der Flur 12, Gemarkung Klein Nordende	18.527 m <sup>2</sup>	4.687 m <sup>2</sup>
Summe	36.440 m <sup>2</sup>	22.600 m <sup>2</sup>

### 3.6 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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

### 3.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Monitoring

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

### 3.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 170 werden keine weiteren oder umfangreichere als bisher bereits zulässige Eingriffe ausgelöst. Insbesondere werden keine Eingriffe in den als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Flächen ermöglicht. Von daher geht die Stadt Elmshorn davon aus, dass die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bereits auf der Ebene des ursprünglichen Bebauungsplanes 170 umfassend beschrieben und bewertet wurden und keine zusätzlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Durch die Umverteilung der Flächenanteile zwischen Gewerbegebiet und Sondergebiet wird die vorgesehene Ansiedlung des Elektronikfachmarktes innerhalb eines bereits beplanten Gebietes vorgenommen. Für die Einbeziehung von im B-Plan Nr. 170 festgesetzten Maßnahmenflächen ohne Ausgleichsfunktion in die Baugebiete werden benachbarte Kompensationsflächen im Flächenverhältnis 1:1 bereitgestellt.

## 4. HINWEISE FÜR DIE UMSETZUNG VON BAUVORHABEN

Gem. § 39 (5) 2 BNatSchG in Verbindung mit § 27 a LNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) ist es u.a. verboten, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.



Auffälligkeiten im Boden hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen, Altablagerungen und/oder Altstandorte während der Bauausführung sind dem Fachdienst Umwelt – Bodenschutz – des Kreises Pinneberg zu melden und Maßnahmen abzustimmen. Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Der Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund z. B. durch Folien oder Container zu schützen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

Während der Baumaßnahmen ist ein fachgerechter Umgang mit dem Schutzgut „Boden“ zu gewährleisten. Neben dem Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB sind die einschlägigen DIN Vorschriften und hier insbesondere die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Bodenarbeiten“ und darin besonders die Hinweise zu Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteinbau und Bodenlockerung zu beachten.

Sofern der gesamte Oberboden im Geltungsbereich verbleiben soll, ist eine Untersuchung und Bewertung hinsichtlich der Bodenablagerungen im Wassergebiet Elmshorn Köhnholz / Krückaupark Zone IIIB Geest erforderlich. Für organisch reichhaltige Böden gibt es zunehmend Probleme, eine geeignete Wiederverwertung außerhalb des Plangeltungsbereichs zu finden. Insofern ist durch den jeweiligen Antragsteller nachzuweisen, wie eine Minimierung des Verlustes an natürlichen Bodenfunktionen erreicht werden kann bzw. welche Möglichkeiten bestehen, den Boden auch außerhalb des Plangeltungsbereiches wieder einer natürlichen Bodenfunktion zuzuführen.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten Auffälligkeiten festgestellt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Elmshorn, 18.12.2018

**Stadt Elmshorn  
Der Bürgermeister**

  
Hatje  
Bürgermeister



  
i.A. Hohnsbehn  
Amt für Stadtentwicklung

**Anlage:** Schalltechnische Untersuchung

