

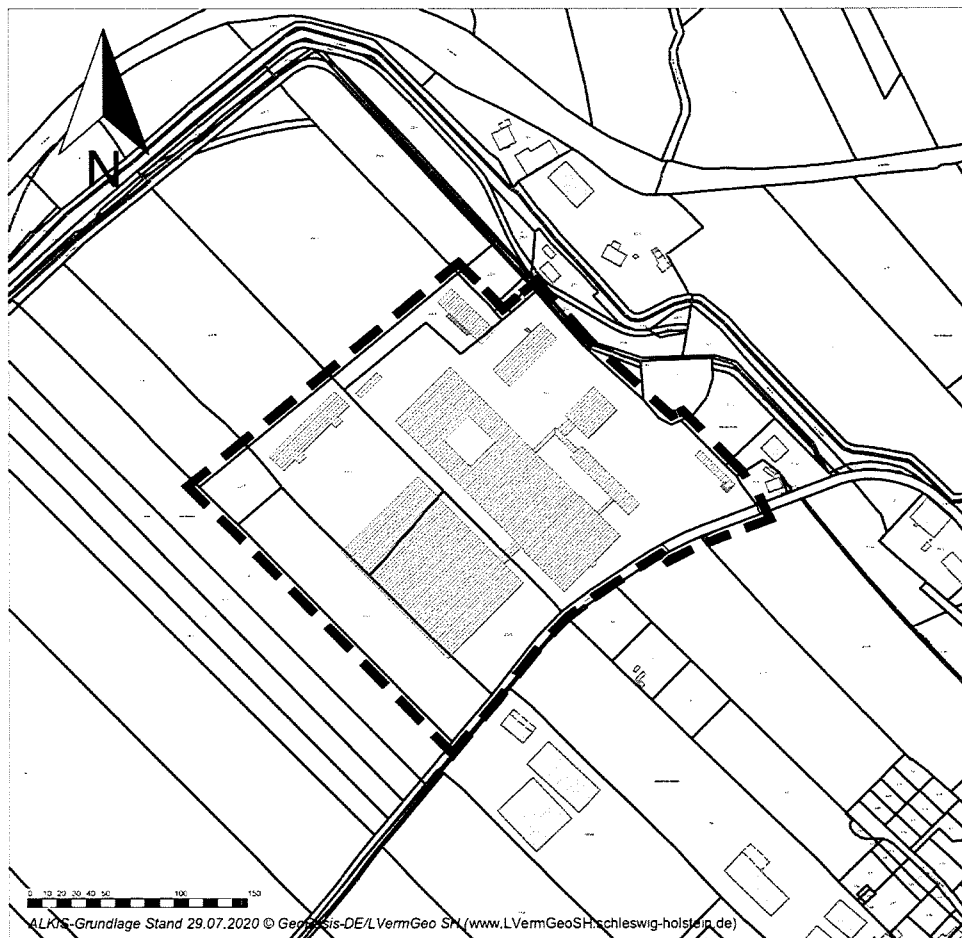


BEGRÜNDUNG

der Stadt Elmshorn über den Bebauungsplan Nr. 194 „Heinrich-Hertz-Straße“

für die Fläche:

einschließlich und nordwestlich
der Heinrich-Hertz-Straße 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 32A





1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Planungsziele	5
1.3 Lage im Stadtgebiet / Geltungsbereich.....	6
1.4 Rechtsgrundlagen.....	7
1.5 Bezug zu übergeordneten Planungen	7
1.5.1 Regionalplanung	7
1.5.2 Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK).....	8
1.5.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	8
1.5.4 Einzelhandelskonzept Stadt Elmshorn	9
1.5.5 Flächennutzungsplan (FNP).....	10
1.5.6 Landschaftsplan	11
1.5.7 Bebauungsplan	11
1.5.8 Vergnügungsstättenkonzept.....	12
1.6 Verfahren und Beteiligung.....	13
1.6.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen.....	14
1.6.2 Stellungnahme der Landesplanung	14
1.7 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation	15
1.7.1 Nutzungen.....	15
1.7.2 Kriegslasten	16
1.7.3 Archäologische Funde.....	16
1.7.4 Wasserschutzgebiet.....	17
1.7.5 Gesetzlich geschützte Biotope	17
1.7.6 Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Obere Krückau“.....	17
1.7.7 Altablagerungen und Altlasten.....	18
2. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN.....	21
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	21
2.1.1 Ausschluss von Nutzungen in den Gewerbegebieten.....	21
2.1.2 Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe.....	21
2.1.3 Einzelhandel.....	22
2.1.4 Ausschluss Tankstelle und Sportanlagen	22
2.1.5 Vergnügungsstätten, Bordelle	23
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	24
2.2.1 Grundflächenzahl	24
2.2.2 Gebäudehöhen	24
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	25
2.3.1 Abweichende Bauweise	25
2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	25
2.4 Garagen und Carports, Stellplätze mit ihren Ein- und Ausfahrten, Nebenanlagen.....	25
2.5 Verkehrsflächen	26



2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
2.7	Private Grünflächen, Erhaltungs- und Anpflanzgebote Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen	28
2.8	Artenschutz	29
2.9	Externe Kompensationsfläche	30
2.10	Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen	31
2.11	Nutzungskonflikte und Immissionsschutz	32
2.11.1	Gewerbelärm.....	32
2.11.2	Sportlärm	33
2.11.3	Verkehrslärm.....	33
3.	ERSCHLISSUNG UND VERSORGUNG	35
3.1	Verkehrerschließung	35
3.1.1	Anbindung - motorisierter Verkehr.....	35
3.1.2	Anbindung - Velorouten.....	37
3.1.3	Anbindung - ÖPNV.....	37
3.1.4	Innere Erschließung	37
3.2	Technische Erschließung	37
3.2.1	Energieversorgung, Strom, Gas, und Trinkwasser	37
3.2.2	Telekommunikation	38
3.2.3	Abfall.....	38
3.2.4	Schmutz- und Niederschlagswasser	38
3.2.5	Richtfunktrassen	41
3.2.6	Freileitungsschutzbereich.....	41
3.2.7	Überflutungsbereich Krückau	43
3.2.8	Bundeswasserstraße Krückau.....	43
3.3	Ordnungswidrigkeiten	43
4.	UMWELTBERICHT	43
4.1	Einleitung	43
4.1.1	Anlass und Inhalt der Planung.....	43
4.1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele der Planung	44
4.2	Planerische Vorgaben	46
4.2.1	Übergeordnete Planungen	46
4.2.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte	47
4.3	Beschreibung des derzeitigen Zustandes der Umwelt und voraussichtliche Auswirkungen bei Durchführung der Planung	47
4.3.1	Schutzgut Mensch.....	48
4.3.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	49
4.3.3	Schutzgut Fläche	54
4.3.4	Schutzgut Boden.....	54
4.3.5	Schutzgut Klima/Luft	55
4.3.6	Schutzgut Wasser.....	55
4.3.7	Schutzgut Landschaft.....	56
4.3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	57
4.3.9	Wechselwirkungen	57



4.3.10	Ergebnis der FFH-Vorprüfung	57
4.4	Artenschutzrechtliche Betrachtung gemäß § 44 BNatSchG	58
4.5	Maßnahmenkonzept und Eingriffsbilanzierung	59
4.5.1	Vermeidungs-, und Verringerungsmaßnahmen	59
4.5.2	Textliche Festsetzungen	60
4.5.3	Hinweise	61
4.5.4	Eingriffsermittlung	62
4.6	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle.....	62
4.7	Planungsalternativen und Nullvariante.....	63
4.8	Zusätzliche Angaben.....	63
4.9	Zusammenfassung.....	63
5.	FLÄCHENBILANZ.....	66
6.	KOSTEN.....	66
7.	ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	67
8.	QUELLENVERZEICHNIS	68

ANLAGEN:

- EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH. (April 2020). Lagepläne Biotoptypen. Hamburg.
- EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH . (Januar 2019). FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet „Obere Krückau“ zum B-Plan Nr. 194 „Heinrich-Hertz-Straße“ der Stadt Elmshorn . Hamburg.
- Dipl. - Biol. Karsten Lutz. (Dezember 2018). Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 194 in Elmshorn - Telekom-Gelände. Hamburg, überarbeitet am 11.07.2019
- LAIRM CONSULT GmbH. (November 2018). Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 194 und ergänzende Stellungnahmen (März/Mai 2019, Mai 2020) beigelegt, Bargteheide.
- dänekamp und partner. (erstellt Februar 2020, mit Ergänzung Stand Juni 2020). Stadt Elmshorn Erschließung Bebauungsplan Nr. 194, Wasserwirtschaftliches Konzept. Pinneberg.
- dänekamp und partner. (erstellt Dezember 2018, mit Ergänzungen Stand Januar 2021, redaktionell angepasst) Verkehrsuntersuchung - Stadt Elmshorn, Erschließung Bebauungsplan Nr. 194. Pinneberg.



1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Elmshorn plant, durch die Konversion des Sondergebietes „Telekom“, Möglichkeiten für eine gebietsverträgliche Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung zu schaffen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 194 „Heinrich-Hertz-Straße“ erfolgte am 15.02.2018 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Elmshorn.

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Außenbereich im Westen der Stadt Elmshorn. Den aktuellen planungsrechtlichen Rahmen bildet der § 35 (Baugesetzbuch (BauGB), 1960). Dementsprechend sind nur privilegierte Vorhaben (z.B. Betriebe der öffentlichen Versorgung) in diesem Bereich zulässig.

In der Vergangenheit wurde das Gebiet ausschließlich von der Telekom genutzt. Da das Unternehmen den Standort umstrukturiert, ist das Gelände zunehmend von Leerständen betroffen. Zurzeit werden nur noch 15% des Gebietes von der Telekom genutzt, sodass die Telekom mittelfristig die Aufgabe des Standortes vorsieht. Mit der Umwidmung ist derzeit kein Gebäudeabriss verbunden.

Um eine gewerbliche Nachnutzung bzw. Nutzungsänderung auf dem Gelände grundsätzlich zu genehmigen, ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

1.2 Planungsziele

In dem 9,43 ha großen, derzeit im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Telekom“ dargestellten Bereich, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gebietsverträgliche Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung geschaffen werden. Somit dient der Bebauungsplan der Nachnutzung bereits bestehender gewerblich genutzter Flächen. Es wird die Grundlage zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen. Mittel- und langfristige positive Auswirkungen für die Stadt sind die Sicherung neuer Unternehmen und die damit verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen. Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- **Konversion des Sondergebietes „Telekom“**
- **Entwicklung von Planrecht für gebietsverträgliche Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten - Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes - GE (e)**
- **Ermöglichung des Baus einer Betriebskindertagesstätte**
- **Langfristig: Entsiegelung und Renaturierung nicht benötigter Flächen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 194 "Heinrich-Hertz-Straße" dient der Entwicklung von neuem Planrecht, das zwingend benötigt wird, um an der Belegenheit einen neuen Gewerbebestandort zu realisieren.



1.3 Lage im Stadtgebiet / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich im Westen der Stadt Elmshorn. Die Heinrich-Hertz-Straße wird im Bereich des Zufahrtbereiches mit einbezogenen, damit die Anordnung einer Wendemöglichkeit für Lastkraftwagen und Busse des ÖPNV's bereitgestellt werden kann.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Süden durch die „Heinrich-Hertz-Straße“,
- im Osten durch den Erschließungsweg „Bei der Kuhle“,
- im Norden und Nordosten durch landwirtschaftliche Nutzflächen und das FFH-Gebiet „Obere Krückau“ (Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 2016) und
- Im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. das Landschaftsschutzgebiet „Pinneberger Elbmarschen“.

Südlich der Heinrich-Hertz-Straße befinden sich Wald sowie Grünflächen (Kleingartenanlage). Östlich grenzt ein Wohngrundstück mit einem Wohngebäude an das Plangebiet.

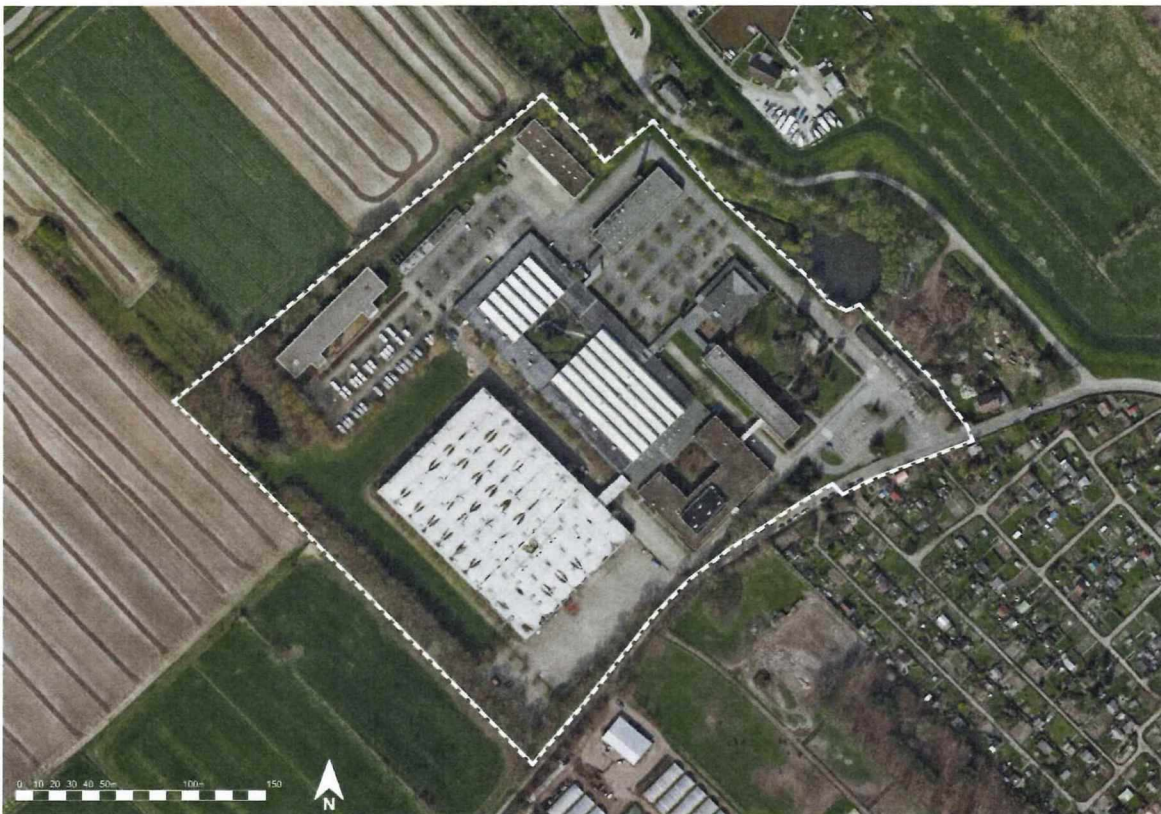


Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (unmaßstäblich, Stadt Elmshorn 2019)

Derzeit wird das Areal gewerblich genutzt bzw. sind Teilflächen und Teile des Gebäudebestandes ungenutzt. Die Ränder des Plangebietes sowie innere Teilflächen weisen Grünstrukturen mit Gehölz- und Baumbestand auf. Zudem befindet sich ein Teich in der westlichen Ecke. Bei der Umwidmung von Sonderbauflächen in gewerbliche Bauflächen handelt es sich um eine vollständige Nutzungsänderung mit Beibehaltung der vorhandenen Gebäude sowie Verkehrs- und Freiflächen.



Das Plangebiet fällt von Ost nach West von etwa 1,45 m auf ca. 0,95 m üNN auf den befestigten Flächen ab. Die unbefestigten Grünflächen im westlichen Bereich liegen zum Teil auf 0,08 m üNN.

1.4 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist und
- die Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 - letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398).

1.5 Bezug zu übergeordneten Planungen

1.5.1 Regionalplanung

Der Regionalplan „alt“ für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd vom 5. Oktober 1998 stellt für die Siedlungsentwicklung der Stadt Elmshorn eine wichtige Grundlage dar. Auf der Siedlungsachse Hamburg - Elmshorn soll eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung insbesondere in den Schwerpunkten außerhalb des Verdichtungsraums stattfinden; dabei kommt der Stärkung des äußeren Achsen Schwerpunktes Elmshorn, dessen Siedlungsraum sich inzwischen über die Kreisgrenze hinaus erstreckt, eine besondere Bedeutung zu. Hinsichtlich der regionalen Siedlungsstruktur ist Elmshorn als Mittelzentrum eingestuft.

Gemäß Regionalplan Planungsraum I (1998) befindet sich der Plangeltungsbereich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Elmshorn angrenzend an die Siedlungsachse. Im Norden zählt die Krückau-Niederung zu den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, im Westen grenzen Flächen des regionalen Grünzuges an.

Die regionalplanerischen Ziele werden durch diesen Bebauungsplan umgesetzt.



Abbildung 2 - Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum I (1998)

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

Die Stadt Elmshorn gehört der im September 2009 gegründeten Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn an, in der insbesondere die Siedlungsentwicklung und die Inanspruchnahme von Flächen miteinander abgestimmt werden.

Im Rahmen der SUK- Arbeitsausschusssitzung am 30.08.2017 wurde abgestimmt, dass es sich bei der Konversion und damit bei dem Bebauungsplan nicht um eine SUK-relevante Nachnutzung handelt. Die SUK ist nicht betroffen.

1.5.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Elmshorn wurde im Rahmen des Programmes Stadtbau West erarbeitet und gefördert. Das Konzept soll der Stadt eine Stadtentwicklung ermöglichen, mit der die Qualitäten Elmshorns als Wohn-, Lebens- und Wirtschaftsstandort nachhaltig verbessert werden.

Eine Evaluation des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde zuletzt im September 2011 durchgeführt. Hierin heißt es: „*Elmshorn verfügt derzeit über eine gute Wirtschaftsstruktur mit einer zukunftsfähigen Mischung von Großbetrieben und mittelständischen Betrieben sowie insbesondere fest mit der Stadt verbundenen (Familien-)Unternehmen.*“ (Stadt Elmshorn, 2011, S. 2 ff, Teil A II).



Diese Struktur soll mit dem Planungsvorhaben gesichert und ausgebaut werden. Der Bebauungsplan unterstützt unmittelbar das Leitziel des ISEK Elmshorn zu einem prosperierenden Wirtschaftsstandort auszubauen.

1.5.4 Einzelhandelskonzept Stadt Elmshorn

Das vorliegende kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Elmshorn (2016) legt kommunale Zielsetzungen und Richtlinien zur Einzelhandelsentwicklung, die Evaluierung zentraler Versorgungsbereiche und eines Systems hierarchischer zentraler Standorte sowie die Erstellung einer Liste zentrenrelevanter Sortimente für das Stadtgebiet fest. Ebenso werden Leitlinien zur mittelfristigen Steuerung des Einzelhandels vereinbart.

Hierin heißt es, dass großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche unzulässig ist.

Das Plangebiet liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, somit ist großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unzulässig und wird als Planungsziel auch nicht verfolgt.



Abbildung 3 - Auszug Einzelhandelskonzept (2016)
(bulwiengesa, 2017, S. 24), grün = Standort B-Plan 194



1.5.5 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn ist am 23.12.1999 mit dem Az. IV 642-512.111-56.15 vom Innenministerium genehmigt worden. Die Genehmigung wurde am 21.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht, der Flächennutzungsplan wurde somit am 22.07.2000 rechtskräftig.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn ist der Geltungsbereich als Sonderbaufläche - Telekom und im westlichen Eckbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Darüber hinaus ist das an drei Seiten angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Pinneberger Elbmarschen“ verzeichnet. In der östlichen Spitze quert eine oberirdische Hauptversorgungsleitung (Hochspannungsleitung 110 KV) das Gebiet. Südöstlich grenzen Flächen für Wald und Dauerkleingärten an. Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen (siehe Abb. 4).



Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, maßstabslos
(Stadt Elmshorn, 2000)

Da die Telekom den größten Teil der Fläche nicht länger nutzt, wird eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung angestrebt. Zukünftig soll hier ein neuer Gewerbestandort entstehen. Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen nicht im Widerspruch zu dem im Flächennutzungsplan konzipierten städtebaulichen Gefüge stehen. Voraussetzung für den Bebauungsplan Nr. 194 ist deshalb eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Der Geltungsbereich der 29. Flächennutzungsplanänderung ist größer, da die in der östlichen Ecke gelegenen Grundstücke mit überplant werden.

Der überwiegende Teil soll mit der 29. Änderung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Darüber hinaus werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südwestlichen Bereich und der nördlichen Spitze ausgewiesen sowie eine Fläche in der östlichen Spitze des Geltungsbereiches im Übergang



zur Landschaft als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

1.5.6 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Elmshorn ist das Plangebiet als Siedlungsfläche mit kleinflächigem Gehölzbestand dargestellt. Nördlich, westlich sowie in Teilbereichen südlich des Plangebietes ist extensives Feuchtgrünland als Eignungsfläche für den Biotopverbund gekennzeichnet. Südlich der Heinrich-Hertz-Straße sind Waldflächen sowie Dauerkleingärten verzeichnet. Im Nordosten ist, angrenzend an das Plangebiet, das gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Stillgewässer mit umliegendem Feldgehölz dargestellt. Nordöstlich grenzen Biotopverbundflächen (zweifarbige grüne Schraffur) an. In der östlichen Spitze quert eine oberirdische Hauptversorgungsleitung (Hochspannungsleitung 110 KV) das Gebiet. Zudem ist ein Naturdenkmal dargestellt, dass jedoch nicht vom Kreis Pinneberg offiziell als solches ausgewiesen und erläutert wurde. Der Landschaftsplan steht den zukünftigen Festzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.



Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Elmshorn (LP 2000), maßstablos

1.5.7 Bebauungsplan

Eine verbindliche Bauleitplanung existiert derzeit nicht.



1.5.8 Vergnügungsstättenkonzept

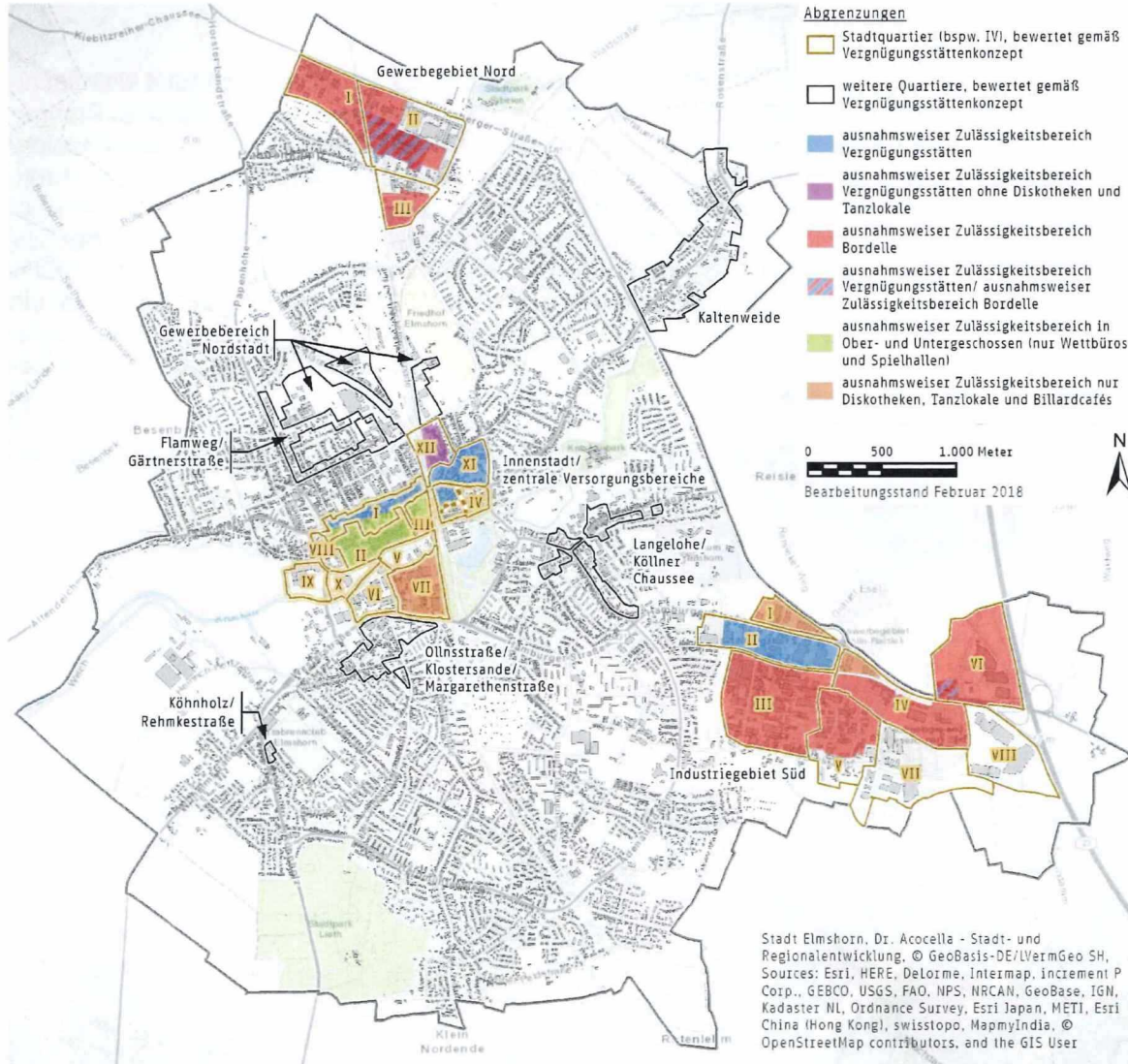


Abbildung 6 - Untersuchungsräume und Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten und Bordelle – Gesamtübersicht (Konzept zu Steuerung von Vergnügungsstätten und Bordellen für die Stadt Elmshorn 2018)

Das Konzept zu Steuerung von Vergnügungsstätten und Bordellen für die Stadt Elmshorn wurde am 22.03.2018 vom Stadtverordneten-Kollegium beschlossen und dient seither als Entscheidungsgrundlage in der Bauleitplanung. Vergnügungsstätten und Bordelle gehen häufig mit negativen städtebaulichen Begleiterscheinungen einher. Für die zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt und in Gewerbe- sowie Mischgebieten, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen rechtlich möglich sein kann, enthält das Konzept daher differenzierte Aussagen zur zukünftigen Zulässigkeit dieser Nutzungsarten. Mit dem Konzept werden Empfehlungen gegeben unter welchen Umständen derartige Nutzungen ausgeschlossen werden sollten:

Eine Steuerung bzw. eine Regelung von Zulässigkeit oder Unzulässigkeit entsprechender Einrichtungen ist nur anhand städtebaulicher Kriterien möglich. d.h., durch die mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen muss eine Beeinträchtigung der Entwicklung der entsprechenden Gebiete erwartbar sein. Die reine Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher



Bauflächen kann dabei allenfalls dann ausreichen, wenn für die Gemeinde eine Knappheit an gewerblichen Bauflächen besteht, die es notwendig macht, die entsprechenden Baugebiete für gewerbliche Nachfrager vorzuhalten, die ansonsten keinen Standort in der Gemeinde finden könnten. (Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, 2008)

Mit der Konversion zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sollen mit der Planung Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Betriebe mit Sexdarbietungen ausgeschlossen werden, weil sie die knappen Flächen in Anspruch nehmen würden, die an dieser Stelle vorrangig den klassischen gewerblichen Nutzungen (gebietsverträgliches Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe etc.) zur Verfügung stehen sollen.

Des Weiteren geht von Vergnügungsstätten und Bordellen eine starke Wirkung auf die Umgebung aus, sodass eine Verdrängung ansässiger Gewerbebetriebe eintreten könnte. Zusätzlich sind durch solche Nutzungen erhöhte Schallimmissionen und ein verstärktes Verkehrsaufkommen im Abend- und Nachtzeitraum zu erwarten, wodurch umliegende Nutzungen gestört und Konflikte generiert werden.

Aus diesen Gründen sind Vergnügungsstätten und Bordelle, bordellartige Betriebe und Betriebe mit Sexdarbietungen durch Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 194 ausgeschlossen und unzulässig (siehe 2.1 Art der baulichen Nutzung).

1.6 Verfahren und Beteiligung

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 15.02.2018 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 20.04.2018 bis zum 04.05.2018 durchgeführt. In diesem Zeitraum hatten auch die Bürger/Innen Gelegenheit sich zu äußern.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom 20.04.2018 bis 04.05.2018 in der Stadtverwaltung Elmshorn, Schulstraße 15-17, 25335 Elmshorn, Zimmer 310, 311, 313, 314 sowie Zimmer 303, während der Sprechzeiten (Montag – Freitag: 8:30 – 12:00 Uhr; Donnerstag zusätzlich von 14:00 – 17:00 Uhr) zu jedermanns Einsicht statt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 29.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 24.11.2020 bis 23.12.2020 durchgeführt. Alle Planunterlagen wurden parallel auf der Internetseite der Stadt Elmshorn (www.elmshorn.de) eingestellt und waren für alle frei zugänglich. Des Weiteren konnte die Planung bei der Einsichtnahmestelle (Stadt Elmshorn - Der Bürgermeister, Amt für Stadtentwicklung, Schulstraße 15-17, 25335 Elmshorn) zu den Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden. Zusätzlich wurden die Unterlagen über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein bereitgestellt.



1.6.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z. B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Der gewählte Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Elmshorn wurde zusammen mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beteiligt.

1.6.2 Stellungnahme der Landesplanung

Schreiben vom 14.08.2019

Die Stadt Elmshorn beabsichtigt, eine rund 10 ha große Konversionsfläche (Sonderbaufläche Telekom) zu überplanen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

Aus Sicht der Landesplanung wird zu den o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung genommen: Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010, (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S.719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 — IV 60 -Az. 502.01 — Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) und dem Regionalplan für den Planungsraum I. (alt) (Fortschreibung 1998). Die Stadt Elmshorn ist ein Mittelzentrum im Ordnungsraum auf der Siedlungsachse „Halstenbek-Pinneberg-Uetersen-Tornesch-Elmshorn“.

Die in Rede stehende Fläche liegt im Bereich des Siedlungsachsenraumes. Aufgrund der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum ist die Stadt Elmshorn ein Schwerpunkt für gewerbliche Entwicklung und soll ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen schaffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass im Gewerbegebiet Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen ist, um eine den Zielen der Raumordnung zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive Einzelhandelsansiedlungen zu verhindern. Hinsichtlich der notwendigen Festsetzungen im Bebauungsplan habe ich das Merkblatt mit den Musterfestsetzungen der Landesplanung zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten diesem Erlass beigefügt.

Die Begründung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans ist dahingehend zu konkretisieren, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu treffen sind, die jeglichen nicht untergeordneten, rein gewerbeakzessorischen Einzelhandel im Gewerbegebiet ausschließen.



Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme ergeht im weiteren Verfahren, nach Vorlage konkretisierter Planungsunterlagen. Die Stellungnahme des Kreises Pinneberg vom 11.07.2019 bitte ich im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Begleitschreiben des Kreises Pinneberg

Die Stadt Elmshorn beabsichtigt eine am westlichen Stadtrand gelegene, ca. 10 ha große Konversionsfläche (Sonderbaufläche TELEKOM) für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben planungsrechtlich vorzubereiten. Da die Fläche aktuell einen verhältnismäßig hohen Flächenversiegelungsgrad aufweist, sollen alle nicht benötigten Versiegelungen im Rahmen der konzeptionellen Umsetzung aufgehoben werden. Die Fläche befindet sich in Privatbesitz.

Aus städtebaulicher Sicht wird das Konversionsprojekt der Stadt Elmshorn grundsätzlich begrüßt. Aufgrund der suboptimalen Verkehrsanbindung dieser Fläche sollten jedoch verkehrsentensive Betriebe ausgeschlossen bleiben. Eine überwiegende Wohnnutzung kommt nach Auffassung des Kreises aufgrund der unzureichenden Anbindung der Fläche an die städtische Infrastruktur ebenfalls nicht in Betracht. Weitere Hinweise und Anregungen zu Einzelheiten des städtebaulichen Konzepts bzw. zur verbindlichen Bauleitplanung erfolgen im Rahmen der anstehenden Beteiligungsschritte gem. BauGB.

Die Äußerungen der Landesplanung und des Kreises stehen den Planungszielen nicht entgegen. Sie sind in den getroffenen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten.

1.7 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

1.7.1 Nutzungen

Das Plangebiet wird bereits überwiegend gewerblich genutzt. Ein Großteil des Plangebietes besteht aus Gewerbebauten, Gewerbehallen in einer Höhe von bis zum 12,5 m und versiegelten Verkehrsflächen sowie Stellplatzanlagen. Vereinzelt sind Schotterflächen vorhanden. Die Ränder des Plangebietes sowie innere Teilflächen weisen Grünstrukturen mit Gehölz und Baumbestand auf, zudem befindet sich ein naturnah ausgebildetes Gewässer mit Regenrückhaltefunktion im nordwestlichen Bereich.

Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche „Telekom“ dargestellt. Auf der Fläche wird lediglich eine Umnutzung vorhandener gewerblicher Nutzungen vorgenommen. Es handelt sich somit um eine großflächige Revitalisierung vorhandener gewerblich genutzter Flächen.

Südlich grenzen Kleingärten an das Plangebiet, östlich befinden sich ein Wohngebäude sowie Anlage des Elmshorner Wassersportvereins und die Flächen Regenrückhaltebeckens. Die sonstigen angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.



1.7.2 Kriegslasten

Eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittelbelastung hat im Juli 2019 stattgefunden. Mit Schreiben vom 19.07.2019 teilt der Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein / Landeskriminalamt mit, dass nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder und ggf. weiterer historischer Daten auf der angefragten Fläche keine Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bombentrichter, Zerstörungen) festgestellt werden. Hinweise auf eine militärische Nutzung konnten nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt. Bei der angefragten Fläche handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Arbeiten besteht somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Sollten bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände festgestellt werden, ist der Kampfmittelräumdienst über die Ordnungsbehörde der Stadt Elmshorn zu benachrichtigen.

1.7.3 Archäologische Funde

Die überplante Fläche befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Die Grenze des Archäologischen Interessensgebietes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

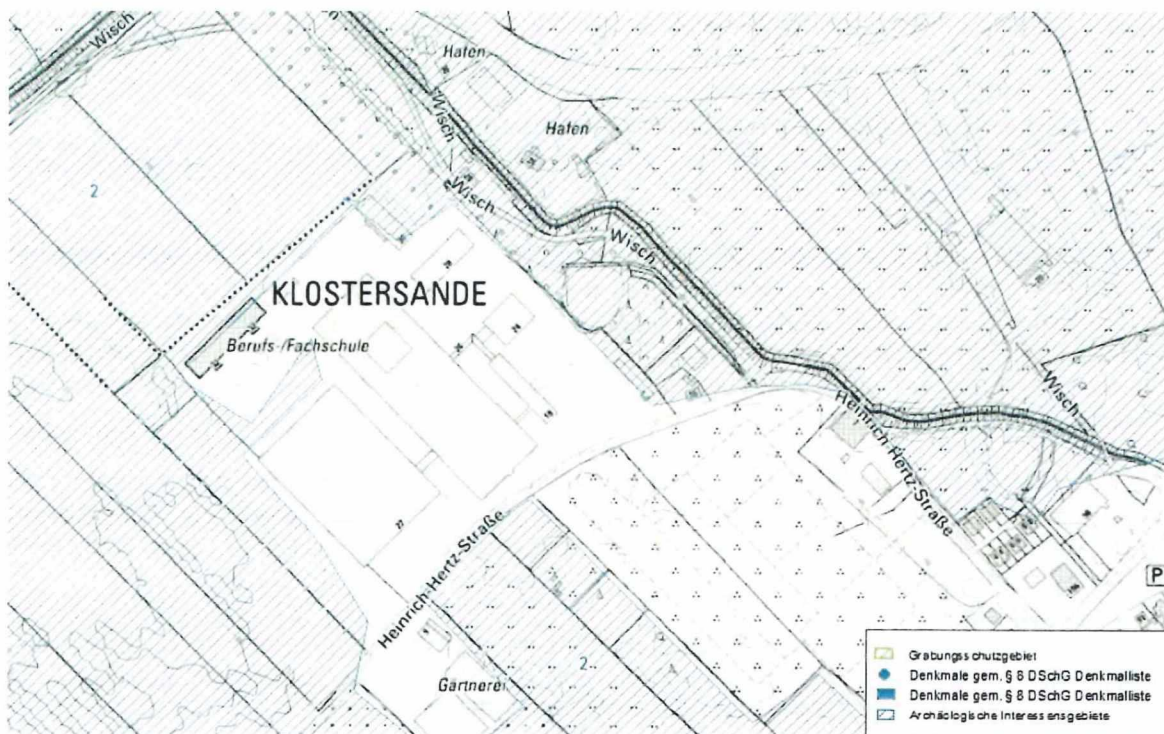


Abbildung 7 - Interessensgebiete, maßstabslos

(Archäologisches Landesamt, Obere Denkmalschutzbehörde, 2018)



Der vorliegenden Planung wird laut Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein, obere Denkmalschutzbehörde vom 19.04.2018 zugestimmt, wenn Nachstehendes beachtet wird:

„Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein ist jedoch an der weiteren Planung frühzeitig zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf dieser Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich deren anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.“ (Archäologisches Landesamt, Obere Denkmalschutzbehörde, 2018, S. 1 f.)

Es wird zudem auf § 15 DSchG verwiesen: „Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde 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.“ (Archäologisches Landesamt, Obere Denkmalschutzbehörde, 2018, S. 2)

1.7.4 Wasserschutzgebiet

Im Plangeltungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden. Südlich befindet sich in ca. 140 m Entfernung das Wasserschutzgebiet Köhnholz/ Krückaupark, Zone III a Köhnholz.

1.7.5 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Im Osten grenzt ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer an.

1.7.6 Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Obere Krückau“

FFH-Gebiete sind nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Rat der europäischen Gemeinschaft, 1992) ausgewiesene europäische Schutzgebiete, die dem Schutz von Pflanzen, Tieren und Habitaten (Lebensräumen) dienen. Das FFH-Gebiet „Obere Krückau“ (FFH-Gebiet DE-2224-306) umfasst den Flusslauf der oberen Krückau. Zwischen Untersuchungsgebiet und dem Schutzgebiet befinden sich ein Deich, die Deichwetter sowie die Anlage des Elmshorner Wassersportvereins. (Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 2016)



Zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans und zum B-Plan 194 wurde eine FFH-Vorprüfung erarbeitet (EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 2020), in der die Auswirkungen auf den Schutzzweck des Gebietes dargestellt und bewertet werden.

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht (Kapitel 4) zusammenfassend dargestellt. Die Gebietsgrenze verläuft nordöstlich des Plangebietes. Der Bebauungsplan liegt damit außerhalb des FFH-Gebietes. Die B-Plan-Festsetzungen stehen den FFH-Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes DE-2224-306 (Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 2016) nicht entgegen.



Abbildung 8 - Lageplan FFH-Gebiet (grün) / Plangebiet (rot), maßstabslos
(EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 2020, S. 1, Abb.1)

1.7.7 *Altablagerungen und Altlasten*

Das Plangebiet ist durch Versiegelungen und Bodenverdichtungen in seiner natürlichen Bodenfunktion bereits stark überprägt. Natürlich gewachsene Böden finden sich nur an den Gehölzrändern.

Im Rahmen des B-Plan – Verfahrens wurden für eine bodenschutzrechtliche Bewertung dem Kreis Pinneberg die Untersuchungen (Historische Recherche, Orientierende Untersuchung des Bodens und des Grundwassers sowie ein Grundwassermonitoring) von der Telekom AG erstellt durch das Büro ERM - und durch das Büro Beyer mit Schreiben vom 29.03.2018 zugänglich gemacht. (Beyer beratende Ingenieure und Geologen, 2018)



Aufgrund dieser Berichte und Untersuchungen hat die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit dem Schreiben vom 08.05.2018 geschlussfolgert, dass kein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf besteht. (Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg - Untere Bodenschutzbehörde, 2018).

Mit dem resultierenden Bericht werden die durchgeführten Untersuchungen beschrieben und die Untersuchungsergebnisse aus bodenschutzrechtlicher Sicht entsprechend der einschlägigen Regelwerke bewertet. Im Rahmen einer historischen Recherche wurden auf einer Fläche von insgesamt 650 m² Kontaminationsverdachtsflächen ermittelt. Anhand der Untersuchungsergebnisse und nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind auf dem Grundstück keine schädlichen Bodenveränderungen vorhanden, die ein bodenschutzrechtliches Prüferfordernis auslösen.



Abbildung 9 - Lageplan Boden- und Grundwassermessstellen (maßstabslos)
Bodenschutzrechtliche Bewertung, durch das Gutachter Büro BEYER, Rellingen 2018

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Von den oberflächennahen anthropogenen Auffüllungen geht, bezogen auf den Untersuchungsparameter Arsen, keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden – Mensch aus. Dies gilt sowohl für die derzeitige industrielle / gewerbliche Nutzung als auch für ggf. spätere sensiblere Folgenutzungen, da die Prüfwerte der BBodSchV selbst für die sensibelste Nutzung „Kinderspielflächen“ eingehalten werden.



- Von den oberflächennahen anthropogenen Auffüllungen geht, bezogen auf den Untersuchungsparameter Arsen und Schwermetalle, keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser aus. Die Eluatgehalte der Bodenproben, die eine „worst-case-Betrachtung“ darstellen, liegen unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV.
- Der in einer Grundwassermessstelle festgestellte leicht erhöhte Arsengehalt im Grundwasser wird nicht durch Schadstoffanlösungen aus dem Auffüllungsmaterial bedingt. Die Messstelle liegt im Anstrom des Untersuchungsgebietes. Es ist von geogenen Beeinflussungen durch die im Umfeld vorhandenen Torfeinlagerungen im Boden auszugehen.
- Die entsorgungsrelevanten Untersuchungen des Auffüllungsmaterials zeigen z. T. geringe Schadstoffbelastungen typischer städtischer Auffüllungen mit einer maximalen Einstufung in die Einbauklasse 2 (Z 2 -Material). Das Auffüllungsmaterial kann gemäß LAGA-TR Boden der Wiederverwendung zugeführt werden. Es wurden keine Schadstoffgehalte festgestellt, die zu einer Einstufung als „Abfall“ zur Beseitigung führen.
- Die Oberbodenauffüllungen genügen den Vorsorgewerten der BBodSchV. Der Oberboden ist ein schützenswertes Gut und kann / muss der uneingeschränkten Wiedernutzung zugeführt werden.

Die Bodenschutzrechtliche Bewertung der unteren Bodenschutzbehörde schließt sich mit Schreiben vom 08.05.2018 nach Prüfung der vorlegten Untersuchungsberichte den fachlichen Einschätzungen der Gutachter an. *„Für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser wurden keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt, die ein Handeln nach bodenschutzrechtlichen Kriterien erfordern.“*

Die hier vorgelegte historische Recherche erfüllt die Anforderungen an eine Bauaktenrecherche. Durch die Gutachter wurden in der HE 2003 Kontaminationsverdachtsflächen ermittelt. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 95.700 m². Als Kontaminationsverdachtsflächen wurden 650 m² ermittelt und im Zusammenhang mit den Untersuchungen (2003, 2005, 2017) erkundet und bewertet.

Die Untersuchungen erreichen das Niveau einer orientierenden Untersuchung. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse und nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind auf dem Grundstück keine schädlichen Bodenveränderungen vorhanden, die ein bodenschutzrechtliches Prüferfordernis auslösen. Das Gelände wird als aktueller Betrieb in der Kategorie A2 geführt.

Folgender Hinweis muss jedoch beachtet werden: *„Sollte ein Rückbau der Gebäude erfolgen, in denen PAK-haltige „Innenböden“ nachgewiesen worden sind, so müssen diese gesondert ausgebaut und entsorgt werden, so dass keine Verunreinigung von unbelasteten Bauabbruch erfolgen kann.“*

Fazit:

Für den Standort besteht kein Handlungserfordernis hinsichtlich öffentlich-rechtlicher Belange. Weitere Maßnahmen und Nutzungseinschränkungen sind für diese Bereiche unter der Maßgabe einer weiterhin gewerblichen Nutzung nicht zu treffen.



2. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Gemäß dem Planungsziel wird der überwiegende Teil des Plangebiets als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ GE(e) festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich damit aus § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2.1.1 *Ausschluss von Nutzungen in den Gewerbegebieten*

Im Baugebiet kann gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt werden, dass einzelne Nutzungen, die in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen, ausgeschlossen werden.

Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO dieser Ausschluss auch nur bestimmte Arten der zulässigen Anlagen umfassen. Die Stadt geht nicht davon aus, dass der Ausschluss einzelner allgemein zulässiger Nutzungen und Ausnahmen die Zweckbestimmungen des Gewerbegebietes berühren, da sie im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Hauptnutzungen bestimmt werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind demnach die folgenden Arten von Betrieben bzw. Anlagen unzulässig:

- wesentlich störende Gewerbebetriebe, wesentlich störende Lagerhäuser und Lagerplätze sowie wesentlich störende öffentliche Betriebe
- Einzelhandel
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungstätten (wie z. B. Tanzpaläste, Diskotheken, Bars, Spielhallen, Entertainment Center), Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, im Sinne von § 33a der Gewerbeordnung sowie entsprechende Einzelhandelsbetriebe wie Sexshops und Erotikfachmärkte.

2.1.2 *Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe*

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sollen nur gebietsverträgliche Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten - Flächen zulässig sein. Andere Nutzungen wie Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenso wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Dies entspricht der anfangs erwähnten Zielsetzung neben der Sicherung von nicht störenden Gewerbebetrieben bei einem ggf. aufkommenden Bedarf auch eine Kindertagesstätte zu errichten. Insbesondere die Form einer Betriebskindertagesstätte würde den Beschäftigten vorort die Kinderbetreuung in nächster Nähe anbieten, wodurch ein zusätzlicher Hol- und Bringverkehr im Gebiet wirkungsvoll vermieden wird.



Die Einschränkungen im Gewerbegebiet ergeben sich aus dem Einzelhandels-, dem Verkehrs- und Lärmgutachten. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sollen keine verkehrsintensiven Betriebe und Nutzungen zum Schutz der angrenzenden Nutzungen, sowie aufgrund der eingeschränkten Verkehrsanbindung und der weiteren Planungs- und Entwicklungsabsichten der Stadt Elmshorn angeordnet werden. Die Ergebnisse der Gutachten sind in den *Kapiteln 2.1.3, 2.11 und 3.1* beschrieben.

Das Lärmgutachten weist daraufhin, dass nächtliche Anlieferungen (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) aufgrund der geringen Abstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung nicht möglich sind, da bereits eine Lkw-Zufahrt und/oder die Ladegeräusche einer einzigen Anlieferung zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung führen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Betriebe ist daher die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen nachzuweisen.

2.1.3 Einzelhandel

Der Landesentwicklungsplan (Schl.-H.) besagt, dass "zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten [...] bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen [sind], die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen." (Innenministerium des Landes SH, 2010)

Diese Zielsetzung wird auch im vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Elmshorn weiter ausgeführt. Hierin heißt es, dass großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche unzulässig ist. Er kann nur ausnahmsweise bei Vorlage eines die Verträglichkeit nachweisenden Einzelfallgutachtens zugelassen werden.

Weiter heißt es, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Lagen zulässig sein soll. Da das Plangebiet außerhalb dieser Bereiche liegt und die Zufahrt zum Gewerbegebiet nicht durch zusätzliches Verkehrsaufkommen belastet werden soll, sind daher gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Den Betrieben bzw. Anlagen soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen. Untergeordnete Verkaufsstellen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben sind bis maximal 300 m² Verkaufsfläche zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2.1.4 Ausschluss Tankstelle und Sportanlagen

Auch die allgemein zulässigen Nutzungen Tankstelle und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Sportanlagen werden ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten generieren ebenfalls ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auch in den Ruhezeiten sowie am Wochenende. Somit entsprechen sie nicht dem anfangserwähnten Planungsziel.



2.1.5 Vergnügungsstätten, Bordelle

Vergnügungsstätten dienen der Freizeitgestaltung, der Zerstreuung, dem gesellschaftlichen Beisammensein oder der Bedienung der Spielleidenschaft. Unter diesen Begriff fallen z.B.:

- Spielcasinos sowie Spiel- und Automatenhallen oder Internet-Cafés, wenn ihr Schwerpunkt darin besteht, den Kunden das Spielen am Computer zu ermöglichen,
- Varietés,
- Diskotheken und Tanzbars,
- Lichtspielhäuser (insb. Multiplex-Kinos),
- Wettbüros, wenn sie nicht nur Wettannahmestellen darstellen.

Die Gewerbeordnung bestimmt inhaltlich die Gewerbefreiheit nach dem Grundgesetz, beschränkt sie aber auch § 33a der Gewerbeordnung (GewO) behandelt die Erlaubnispflicht von Gewerbebetrieben, die "gewerbsmäßig Schaustellungen von Personen in [ihren] Geschäftsräumen veranstalten oder für deren Veranstaltung [ihre] Geschäftsräume zur Verfügung stellen". Dies gilt nicht für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter. Betriebe mit Sexdarbietungen, die der Erlaubnis nach § 33a GewO bedürfen, können zwar auch zu den Vergnügungsstätten zählen, es gibt dafür jedoch keine entsprechende Rechtsprechung.

Vergnügungsstätten sind in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig und sollen mit der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie Flächen in Anspruch nehmen würden, die an dieser Stelle vorrangig den klassischen gewerblichen Nutzungen (gebietsverträgliches Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe etc.) zur Verfügung stehen sollen. Zudem können sich die Vergnügungsstätten gebietsunverträglich auswirken z.B. durch hohes Verkehrsaufkommen, Ruhestörungen, stadtbildstörende Werbung oder die Verdrängung der Hauptnutzungen.

Bordelle, bordellartige Betriebe und Betriebe mit Sexdarbietungen die der Erlaubnis nach § 33a GewO bedürfen, gelten trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkung laut Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten und sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig. Zur Steuerung dieser Anlagen ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten somit nicht ausreichend. Daher werden neben Vergnügungsstätten auch die zuvor aufgezählten Betriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauGB in der vorliegenden Planung ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Betriebe mit Sexdarbietungen prägen (z. B. durch stadtbildstörende Werbung) in starkem Maße die Umgebung. Sie können zur Verdrängung ansässiger Gewerbebetriebe führen und das betriebsbedingte Wohnen zum Beispiel durch Schallimmissionen und verstärktes Verkehrsaufkommen im Abend- und Nachtzeitraum beeinträchtigen. Durch das Gewerbegebiet sollen nicht weitere Emissionen besonders im Nachtzeitraum begünstigt werden sollen.



Unter den Ausschluss fallen somit u.a.:

- Bordelle (das organisierte Angebot von Prostitution in einem Gebäude),
- bordellartige Betriebe (ebenfalls konzentrierte Prostitution in einer baulichen Anlage): wie z. B. Anbahnungsgaststätten, Clubs, Massageinstituten, Saunen, Salons usw. mit kostenpflichtigen Erotikdienstleistungen,
- Betriebe mit Sexdarbietungen die der Erlaubnis nach § 33a GewO bedürfen (Betriebe, in denen sich Personen für den Sexualtrieb zur Schau stellen) wie z.B. Stripteaselokale, Nachtbars mit Tabledance oder Ähnlichem, Peepshows, Sex-Life-Shows

Durch den gleichzeitigen Ausschluss von Vergnügungsstätten sind auch Kombinationen unzulässig.

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

2.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

In den Gewerbegebieten GE(e) ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies bedeutet, dass maximal 60 % des jeweiligen Baugrundstücks bebaut werden darf. Hier möchte die Stadt das formulierte Planungsziel verfolgen, mittel- bis langfristig nicht mehr benötigte Fläche zu entsiegeln und zu renaturieren.

Eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch z.B. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports ist in diesem Fall nur bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen, weil somit das allgemein zulässige Höchstmaß für ein Gewerbegebiet bzw. die sogenannte Kappungsgrenze von 0,8 erreicht ist.

2.2.2 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe orientiert sich an der vorhandenen Höhe der Bestandgebäude. Aufgrund der Lage des Plangebiets angrenzend an die freie Landschaft wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen für erforderlich gehalten. Zudem wird eine Abstufung der Gebäudehöhe in Richtung Krückau aus stadtgestalterischer Sicht für erforderlich gehalten.

Die festgesetzten Höhen sind bestandsabdeckend. Sie werden folgendermaßen beschränkt:

- In den Gewerbegebieten darf die Gebäudehöhe 9,00 bzw. 12,50 m nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Daches.
- Um jedoch auf betriebliche Anforderungen flexibel reagieren zu können, darf die zulässige Gebäudehöhe (OK) für technische Anlagen auf dem Dach um maximal 2,00 m überschritten werden. Weitere Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit es für die Funktionstüchtigkeit der Anlagen erforderlich ist.



Auf die Höhenbeschränkungen im Leitungsschutzbereich der 110 KV Leitung (siehe *Kapitel 3.2.6*) wird verwiesen.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 6, 22 und 23 Abs. 5 BauNVO)

2.3.1 Abweichende Bauweise

Die Bauweise wird im Gewerbegebiet als abweichende Bauweise festgesetzt. Auch hier sind die Festsetzungen weitestgehend bestandsabdeckend. Die Gebäude sind in der sogenannten „offenen“ Bauweise – also mit Gebäude- und Grenzabständen nach Maßgabe der Landesbauordnung – errichtet worden. Die in der Definition der offenen Bauweise (§ 22 Baunutzungsverordnung) erhaltene Beschränkungen der Gebäudelänge auf 50 m ist angesichts der gewerblichen und sonstigen Nutzung und der sich hieraus möglicherweise zwingend ergebenden Baukörper auch weiterhin nicht sinnvoll. Diese Beschränkung entfällt deshalb.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass sie sich an der Bestandsbebauung orientieren. Abweichend vom Bestand sind die Baugrenzen an der südwestlichen und nordwestlichen Seite der überbaubaren Flächen um 3-5 m eingerückt, um bei Abgang von Gebäuden bzw. Neubau einen größeren Abstand zu den Grünflächen und zur freien Landschaft zu generieren. Dies entspricht auch dem Planungsziel langfristig nicht benötigte Flächen und Gebäude zurückzubauen, zu entsiegeln und zu renaturieren.

Es wird darüber hinaus gemäß Bauordnung einen Mindestabstand von 3,0 m zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen eingehalten. Von besonders schützenswerten Grünflächen/ Bäume wird ein größerer Abstand von ca. 5 - 7 m eingehalten. Auch die Schutzbereiche erhaltenswerter Bäume werden von den Baufeldern ausgespart.

Die Vorgaben der Landesbauordnung sind weiterhin einzuhalten, z.B. wenn größere Abstände zu den Grundstücksgrenzen durch entsprechende Gebäudehöhen erforderlich werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden, die auf der Grundlage der Muster- Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau errichtet werden, sind bei Grenzabständen von 3,0 m besondere Anforderungen an die Außenwände der Gebäude zu erfüllen.

2.4 Garagen und Carports, Stellplätze mit ihren Ein- und Ausfahrten, Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 12 Abs. 6 BauNVO)

Vorhandene und geplante Grünstrukturen sollen durch ausreichende Abstände von baulichen Anlagen geschützt und die Grünstrukturen in ihrer weiteren Entwicklung gefördert werden. Dabei sind Carports und Garagen im gesamten Plangebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um weiterhin den vorhandenen Gebäudebestand zu sichern. Im Wurzelschutzbereich sind Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig, damit eine vermeidbare Beeinträchtigung der zu erhaltenden Bäume vermieden wird. Da bei Stellplätzen und Anlagen der Regenrückhaltung in Form von z.B. Gräben und Mulden keine einschränkende Wirkung, wie z.B. durch Schattenwurf oder Störung des Sichtfeldes erwartet werden und diese im Bestand bereits vorhanden sind, sollen diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein, wenn diese nachweislich die Entwicklung der zu erhaltenen Bäume (siehe 2.7) nicht beeinträchtigen. Der Nachweis ist durch eine baumpflegerische Untersuchung und Begleitung durch einen anerkannten Baumpfleger (Qualifikation: mind. Fachagrarwirt Baumpfleger und Baumsanierung) zu erbringen. Einfriedungen gehören den Nebenanlagen an. Sie werden üblicherweise an der Grundstücksgrenze errichtet und sind daher auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zaunanlagen im Kronentraufbereich von Bäumen dürfen ausschließlich mit Punktfundamenten ausgeführt werden (keine Streifenfundamente etc.). Hierbei sind die nötigen Grabungsarbeiten im Kronentraufbereich durch Handschachtung auszuführen.

Zur Vermeidung, Minimierung und Heilung von Schäden an Bäumen sind die Vorgaben der Din 18920, der RAS-LP 4 und der ZTV-Baumpfleger zu beachten.

Es obliegt den Grundstückseigentümern, dafür Sorge zu tragen, dass durch Hecken die verfügbare Straßenbreite auch auf längere Sicht gesehen nicht eingeschränkt wird. Daher muss bei der Pflanzung das künftige Wachstum einer Hecke berücksichtigt und ein ausreichender Abstand von der Grundstücksgrenze gewahrt werden.

2.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der Zufahrtsbereich zur Heinrich-Hertz-Straße soll bei Bedarf durch die Anordnung eines Wendehammers ausgeweitet werden, damit perspektivisch eine Wendemöglichkeit innerhalb einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche für Lastkraftwagen und Busse des ÖPNV's bereitgestellt werden kann.

Zum Schutz der Verkehrsteilnehmer muss die freie Einsicht in die Heinrich-Hertz-Straße gewährleistet werden (Sichtdreiecke). Hierfür dürfen im Bereich der Sichtdreiecke Anpflanzungen und Einfriedungen eine Höhe von 0,70 m (gemessen ab der Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.

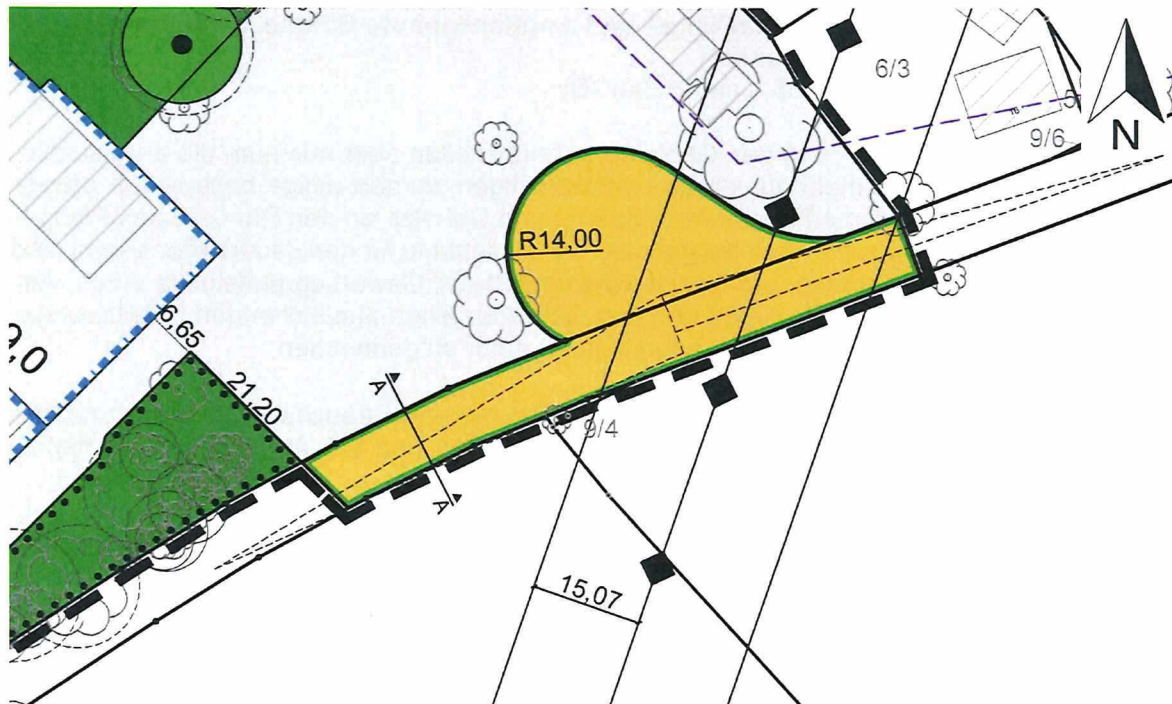


Abbildung 10 - Ausschnitt aus der Planzeichnung im Zufahrtbereich des Plangebietes ausgehend von der Heinrich-Hertz-Straße mit Sichtdreiecken (maßstabslos)

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Südwesten der Planzeichnung festgesetzte Maßnahmenfläche dient dem Schutz und der Entwicklung naturnaher Landschaftsteile, Bäume, Baumgruppen und Kleingewässer und der Sicherung einer Pufferzone zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Pinnberger Elbmarschen“.

Die Anlage von unbefestigten naturnahen flachen Retentionsmulden ist außerhalb geschlossener Gehölzbestände zulässig.

Zur Entwicklung naturnaher Feuchtbiotope sind die anzulegenden Retentionsmulden unmittelbar nach Fertigstellung, ohne Abdeckung von Oberboden, mit einer artenreichen Saatgutmischung für frische bis feuchte Standorte einzusäen und extensiv zu pflegen (Mahd max. 2 x jährlich und Abfuhr des Mähgutes). Mit Stellungnahme vom 29.12.2020 empfiehlt der BUND zum Erhalt der heimischen Biodiversität auf den Bezug von regionalem Saatgut zu achten.

Pflegewege für die Instandhaltung des Regenrückhalteraaumes sind innerhalb der Maßnahmenfläche zulässig.

Gemäß den bereits erwähnten Planungsziel „nicht benötigte Flächen und Gebäude langfristig zurückzubauen, zu entsiegeln und zu renaturieren“ wird die vorhandene Stellplatzanlage im Südwesten des Plangebietes als Maßnahmenfläche dargestellt. So entsteht an der westlichen Plangebietsgrenze eine grüne Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft. Bis zu baugenehmigungspflichtigen Veränderungen besteht jedoch Bestandschutz für die Stellplatzanlage.



2.7 Private Grünflächen, Erhaltungs- und Anpflanzgebote Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a und b BauGB)

Um die Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen aber auch um die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen wurden einige bestehende private Grünflächen gesichert und erhaltenswerte Bäume und Gehölze an den Rändern des Plangebiets und im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt. Voraussetzung für den dauerhaften Erhalt sind ausreichende Schutzabstände, um Beeinträchtigungen der Gewerbegrundstücke durch Verschattung und Laubfall zu minimieren und den Gehölzen einen ausreichenden Entwicklungsraum zu erhalten. Folgende Festsetzungen wurden dafür aufgenommen:

- Die zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzung gleicher Art zu ersetzen.
- Eine Abweichung des Standortes der bei Abgang neuanzupflanzenden Bäume um max. 5,00 m ist zulässig.
- Grundsätzlich sind bauliche Anlagen im Schutzbereich der zu erhaltenden Bäume unzulässig. Einfriedungen und Standflächen für Stellplatzanlagen sowie Anlagen für die Regenrückhaltung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nachweislich die Entwicklung der zu erhaltenen Bäume nicht beeinträchtigen. Der Nachweis ist durch eine baumpflegerische Untersuchung und Begleitung durch einen anerkannten Baumpfleger (Qualifikation: mind. Fachagrarwirt Baumpfleger und Baumsanierung) zu erbringen.

Die festgesetzten Bäume und Sträucher dienen der Eingrünung baulicher Anlagen und dem Landschaftsschutz und sind in ihrer geschlossenen Gehölzstruktur zu erhalten.

- Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil der Gewerbeflächen (mind. 20 %) ist als Vegetationsschicht anzulegen und mit einer artenreichen Wiesen- /Rasenmischung oder mit heimischen Sträuchern und Bäumen gem. Pflanzliste zu begrünen.

Pflanzliste (Empfehlung):

Sträucher und Bäume für freiwachsende Hecken:

Stiel-Eiche	- Quercus robur
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Faulbaum	- Frangula alnus
Feldahorn	- Acer campestre
Gew. Schneeball	- Viburnum opulus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Hasel	- Corylus avellana
Holunder	- Sambucus nigra
Hundsrose	- Rosa canina
Schlehe	- Prunus spinosa
Stieleiche	- Quercus robur
Weißdorn	- Crataegus monogyna

Standortgerechte Einzelbäume:

Stiel-Eiche	- Quercus robur
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides 'Cleveland'



Winterlinde	- Tilia cordata 'Rancho'
Hainbuche	- Carpinus betulus

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Elmshorn.

Es wird zudem daraufhin gewiesen, dass im Wurzelbereich/Schutzbereich von zum Erhalt festgesetzten Bäumen (Kronenbereich + mind. 1,50 m) bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig sind. Des Weiteren sind die RAS-LP 4 und die ZTV-Baumpflege zu beachten.

2.8 Artenschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Dipl.-Biologen Karsten Lutz eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44, 45 BNatSchG durchgeführt (Dipl. - Biol. Karsten Lutz, 2019). Das Gutachten ist Teil der Begründung. Für weitere Informationen wird auf die Anlage verwiesen.

Die Potenzialanalyse ergibt das potenzielle Vorkommen einer Reihe von Brutvogelarten und weiteren Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet regelmäßig zur Nahrungssuche nutzen. Fledermäuse haben potenziell keine Quartiere in den Gebäuden oder meisten Bäumen, lediglich in einem Gehölzbereich an den Plangebietsgrenzen, der von der Planung nicht berührt wird.

Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL Anh. IV [Fledermäuse] und europäische Vogelarten) geschützt sind, wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten werden keine Beschädigungen ihrer Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben erfahren. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten, da die Arten ausweichen können, so dass deren Fortpflanzungsstätten nicht beschädigt werden

Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen.

Ein möglicher Baubetrieb im Gewerbegebiet führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung potenziell vorkommenden Arten nicht besonders stör anfällig sind oder ihr Erhaltungszustand gut bleibt.

Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes (Umwidmung) treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzes voraussichtlich nicht auf.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28/29.02. ausgeführt werden, wenn zuvor sichergestellt wurde, dass keine artenschutzrechtlichen Belange tangiert werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg.

Vor ggf. erforderlichen Abbrucharbeiten sind Gebäude unmittelbar vorher durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermausquartieren und Gebäudebrütern zu untersuchen. Bei Nachweisen ist die untere Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg zu informieren, um artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen abzustimmen.



Als Außenleuchten und im Bereich der Werbeanlagen sind nach oben abgeschirmte, staubdichte Leuchtkörper mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln, nach aktuellem Stand der Technik, zu verwenden.

Der BUND empfiehlt zudem mit Stellungnahme von 29.12.2020, dass die Beleuchtung zu den Biotopen (Knick) und dem RBB hin abgeschirmt ist. Auch die Beleuchtung der Gebäude sollte nur zu den Straßen und Wegen hin erfolgen, sodass die Flugrouten der Fledermäuse dunkel bleiben.

Die Wege auf den Grundstücken können auch durch in Kniehöhe angebrachte Lampen noch ausreichend beleuchtet werden, so lässt sich die Lichtverschmutzung weiter reduzieren.

Auch der Fachdienst Umwelt - Untere Naturschutzbehörde des Kreise Pinneberg bittet mit Stellungnahme vom 10.12.2020, auch in Hinblick auf die Nähe zum FFH-Gebiet Krückau und zum Landschaftsschutzgebiet, weitere Lichtimmissionen zu vermeiden. Zum Schutz, insbesondere von Insekten, Vögeln und Fledermäusen, ist bei der Lichtinstallation die Reduzierung des Blaulichtanteiles so weit wie möglich zu beachten. Zu empfehlen sind daher Leuchtmittel wie Natriumdampf-Niederdruckleuchten oder PC Amber LED.

Neben der Lichtfarbe sollte auf eine geeignete Abstrahlungsgeometrie, Beleuchtungsstärke und eine Beleuchtungsstärkensteuerung sowohl im gewerblichen als auch im Straßenraum Wert gelegt werden.

Der BUND weist mit Stellungnahme von 29.12. 2020 darauf hin, dass im Plangebiet Amphibien vorkommen. Deren Schutz sollte über das Angebot an Laich- und Nahrungsplätzen hinausgehen. Aktuelle Untersuchungen betrachten unterirdische Entwässerungsstrukturen wie Schächte und Rohre. Diese weisen gegenüber Amphibien und anderen Kleintieren eine starke Fallenwirkung auf. Einläufe, die Roste mit breiten Schlitzen oder seitliche Bordsteinöffnungen aufweisen, sind besonders problematisch. Hauptsächlich wirkt das feuchte Mikroklima des Schachtes anziehend auf die Amphibien. Zudem werden Amphibien, die bei Wanderungen innerhalb ihres Lebensraumes (Laichgewässer, Sommer- und Winterhabitat) Straßen queren, schon von niedrigen Randsteinabsätzen zu den Schächten geleitet. Hier sollte geprüft werden, ob es geeignete Maßnahmen gibt, dieses zu verhindern. Beispiele finden sich in den unten genannten Broschüren.¹

Für die Grabenpflege sollten die Ausführenden eine Schulung erhalten bzw. es sollte ein Pflegeplan erstellt werden, der Beeinträchtigungen der Amphibien (Laich- und Larvenzeit) weitestgehend ausschließt. Auch die Entwicklungszyklen von Insekten sollten berücksichtigt werden.

2.9 Externe Kompensationsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß dem Planungsziel sollen nicht benötigte Flächen entsiegelt werden. Dafür werden private Grünflächen festgesetzt und die vorhandene Stellplatzanlage im Westen des Plangebietes wird nunmehr als Maßnahmenfläche ausgewiesen. Auf Grund des angestrebten geringeren Versiegelungsgrades ist daher keine Kompensation erforderlich. Für nähere Details wird auf den Umweltbericht verwiesen.

¹ karch Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz / Amphibienfallen im Entwässerungssystem – Möglichkeiten zur Entschärfung der Fallenproblematik am Beispiel von Straßen des Zürcher Oberlandes



2.10 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO)

Damit vom Gewerbegebiet keine unangemessenen Lichtimmissionen oder starke visuelle Eindrücke ausgehen, werden zur Verhinderung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes und aus artenschutzrechtlichen Vorgaben Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 84 LBO (Schl.-H.) aufgenommen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, u. a. folgenden gestalterischen Anforderungen gerecht werden zu können:

Im gesamten Plangeltungsbereich gelten gem. § 11 LBO folgende örtliche Bauvorschriften bezüglich der Errichtung und des Betriebs von Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen):

- Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf die im Plangebiet ansässigen Firmen hinweisen.
- Ausnahmsweise können beleuchtete Werbeanlagen zugelassen werden, sofern sie geschlossen und blendfrei ausgeführt werden und von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ausgeht.
- Unzulässig sind:
 - a) Werbeanlagen auf Dächern und oberhalb der Traufe oder Attika,
 - b) freistehende Werbeanlagen und Pylone mit einer Gesamthöhe von über 6,5 m,
 - c) nach oben abstrahlende Beleuchtungen,
 - d) Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem, bewegtem Licht.
- Ausnahmsweise können Fahnen mit einer Höhe von über 6,5 m zugelassen werden, sofern von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ausgeht.

Der Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt - Untere Naturschutzbehörde empfiehlt mit Stellungnahme vom 10.12.2020 Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen, auch in Hinblick auf die Nähe zum FFH-Gebiet Krückau und zum Landschaftsschutzgebiet, zu vermeiden. Zum Schutz insbesondere von Insekten, Vögeln und Fledermäusen soll bei der Lichtinstallation die Reduzierung des Blaulichtanteiles so weit wie möglich beachtet werden. Zu empfehlen sind daher Leuchtmittel wie Natriumdampf-Niederdruckleuchten oder PC Amber LED. Neben der Lichtfarbe sollte auf eine geeignete Abstrahlungsgeometrie, Beleuchtungsstärke und eine Beleuchtungsstärkensteuerung sowohl im gewerblichen als auch im Straßenraum Wert gelegt werden.

Der BUND Schleswig-Holstein empfiehlt mit Stellungnahme vom 29.12.2020 zusätzlich zu einer insektenfreundlichen Beleuchtung nachstehende Maßnahmen zum Artenschutz umzusetzen:

- Es sollte sichergestellt werden, dass die Beleuchtung zu den Biotopen (Knick) und dem RBB hin abgeschirmt ist.
- Auch die Beleuchtung der Gebäude sollte nur zu den Straßen und Wegen hin erfolgen, sodass die Flugrouten der Fledermäuse dunkel bleiben.
- Die Wege auf den Grundstücken können auch durch in Kniehöhe angebrachte Lampen noch ausreichend beleuchtet werden, so lässt sich die Lichtverschmutzung weiter reduzieren.



2.11 Nutzungskonflikte und Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (LAIRM CONSULT GmbH, 2018) wurden die Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm von den geplanten gewerblich genutzten Grundstücken im Bereich der angrenzenden vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt und beurteilt. Das Gutachten ist Teil der Begründung. Für weitere Informationen wird auf die Anlage verwiesen.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung beinhaltet folgende Aufgabenstellungen:

- Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm vom Plangeltungsbereich;
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr;
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Geräuschimmissionen der Sportboothäfen.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Sportlärm unterschieden wird.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Betriebe ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit den angrenzenden schützenswürdigen Nutzungen nachzuweisen. Für die Planung daher eine detaillierte Prognose auf Grundlage der TA Lärm. Auf diese Weise wird bereits in der Phase der Bauleitplanung geprüft, ob die Betriebe als nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG, [1]) am geplanten Standort bau- und immissionsschutzrechtlich prinzipiell genehmigungsfähig sind.

Sportboothäfen sind gemäß einer aktuellen Auslegung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR, Flintbek) als Sportanlage zu betrachten. Dementsprechend erfolgt die Beurteilung der Geräusche durch die Boote (Klappern der Takelage o. ä.) in Anlehnung an die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

2.11.1 Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden unter Berücksichtigung eines exemplarischen Nutzungskonzepts die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereichs tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt. Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.

Es zeigt sich, dass das exemplarische Betriebskonzept tags und nachts mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen immissionsschutzrechtlich verträglich ist.

Nächtliche Anlieferungen (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) sind aufgrund der geringen Abstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung nicht möglich, da bereits eine Lkw-Zufahrt und/oder die Ladegeräusche einer einzigen Anlieferung zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung führen.



Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und das exemplarische Betriebskonzept grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind.

2.11.2 Sportlärm

Für die Geräuschimmissionen vom vorhandenen Sportboothafen ist festzuhalten, dass im Plangeltungsbereich die geltenden Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten und innerhalb der mittäglichen und abendlichen sowie von 60 dB(A) tags innerhalb der morgendlichen Ruhezeiten sicher eingehalten werden. Im Nachtabschnitt wird der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 50 dB(A) nachts deutlich unterschritten. Insgesamt ist der Betrieb der benachbarten Liegeplätze mit dem geplanten Gewerbegebiet verträglich. Weitergehende Maßnahmen zum Lärmschutz sind somit nicht erforderlich.

2.11.3 Verkehrslärm

Der B-Plan induzierte Zusatzverkehr ist als nicht relevant einzustufen, da durch die geplante Neuwidmung der Gewerbegebietsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 194 der Stadt Elmshorn aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung und der damit vorliegenden Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Fazit:

Zum Schutz des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 194 der Stadt Elmshorn sind keine Festsetzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlich.

Grundsätzlich kann darüber hinaus festgestellt werden, dass auch unter Berücksichtigung eines Schutzanspruches eines allgemeinen Wohngebietes für die Immissionsorte an der Straße Wisch und entlang der Heinrich-Hertz-Straße (IO 01 bis IO 07) die Einhaltung der Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts mit den berücksichtigten Ansätzen sichergestellt werden können (vgl. Stellungnahme von LAIRM, 22.05.2019).

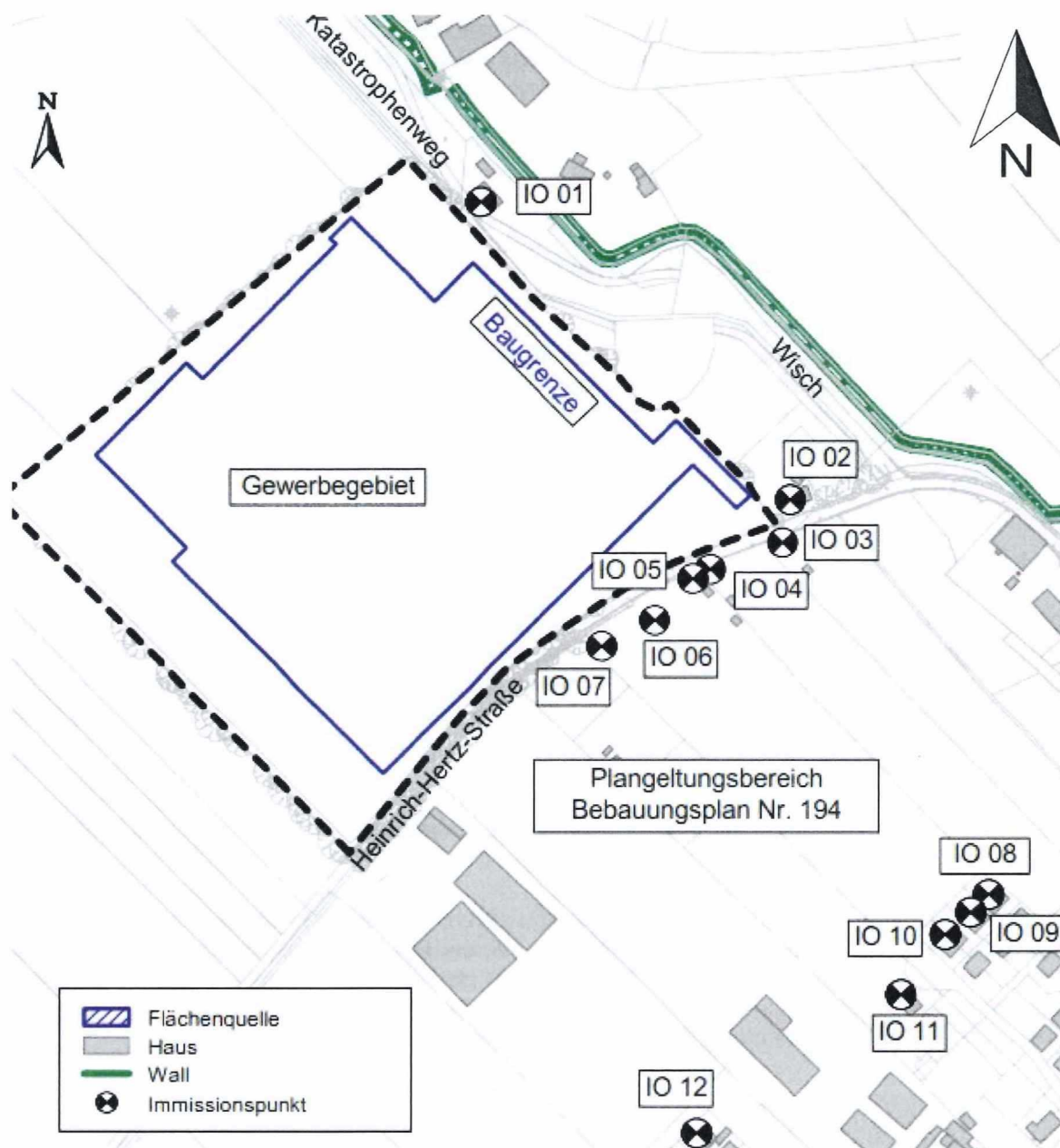


Abbildung 11 - Immissionsorte, LAIRM Consult, 2018 maßstabslos

Auch in den ergänzenden Stellungnahmen von (LAIRM, 08.03.2019 und 05.05.2020) wird bestätigt, dass sich die Emissionspegel für den Straßenabschnitt Heinrich-Hertz-Straße nach Vorlage der aktuellen zu verwendenden Verkehrszahlen vom 30. April 2020 nicht erhöhen. Damit ist festzustellen, dass durch die Neuwidmung der Gewerbegebietsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 194 der Stadt Elmshorn aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung und der damit vorliegenden Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist, so dass sich der B-Plan induzierte Zusatzverkehr vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall nicht beurteilungsrelevant verändert.



3. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

3.1 Verkehrserschließung

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Verkehrsuntersuchung (dänekamp und partner, Dezember 2018, überarbeitet Januar 2021) erstellt, die im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung des vorhandenen ehemaligen Betriebsgeländes der Deutschen Telekom die Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung als Fachbeitrag für die Änderung des F-Planes sowie des Bebauungsplanes Nr. 194 in der Stadt Elmshorn beurteilt. Das Gutachten ist Teil der Begründung. Für weitere Informationen wird auf die Anlage verwiesen.

3.1.1 Anbindung - motorisierter Verkehr

Die übergeordnete Erschließung erfolgt über die B431 (Westerstraße) in die Heinrich-Hertz-Straße auf das Gewerbegebiet/ Betriebsgelände. Die Heinrich-Hertz-Straße hat eine Fahrbahnbreite von ca. 6,00 m und einen einseitigen 1,80 m breiten Gehweg.

Als Gesamtverkehr aus der ehemaligen Nutzung „Telekom“ sind im Mittel 2.411 Kfz-Fahrten in 24 Stunden (werktags) zu erwarten. Der erwartete Schwerverkehrsanteil (über 3,5 t) liegt hierbei im Mittel bei 221 Fahrten in 24 Stunden.

Als Gesamtverkehr aus der geplanten Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet werden im Mittel 1.670 Kfz - Fahrten in 24 Stunden (werktags) erwartet. Der erwartete Schwerverkehrsanteil (über 3,5 t) liegt hier bei im Mittel bei 207 Fahrten in 24 Stunden.

	Sonderfläche	Gewerbefläche
Kfz / 24h	2.411	1.670
Davon LKW / 24h	221	207
MSV	299	189

Tabelle 1 Gegenüberstellung der Verkehrsmengen der Nutzung als Sonderfläche und der geplanten Gewerbefläche (Verkehrsuntersuchung S. 9)

Durch die Veränderung der Nutzungen, wie z.B. der Reduzierung der Produktion- und Lagerflächen ist der Schwerverkehrsanteil bei Umnutzung niedriger. Durch die geplante Nutzung der Produktions- und Lagerflächen z.T. als Archiv ist die Gesamtzahl an Kfz pro Tag für das geplante Gewerbegebiet ebenfalls niedriger anzusetzen.

Es wird vom Gutachter darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um geschätzte Werte handelt. Sollte z.B. statt einer Nutzung der Lagerflächen für z.T. Archive eine alternative Nutzung vorgesehen werden, so sind die Verkehrsmengen anzupassen.

Die Heinrich-Hertz-Straße als einzige Zufahrt zum Plangebiet hat eine vorhandene Fahrbahnbreite von ca. 6,00 m. Des Weiteren ist ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 1,80 m vorhanden. Die Zufahrt ist für den zu erwartenden Bemessungsfall, die Begegnung zwischen



zwei LKW aufgrund der geringeren Breiten der Fahrbahn bedingt geeignet. Hierfür ist eine Mindestbreite gem. RAS 06 von 5,90 m (bei geringster Geschwindigkeit) erforderlich. Das Regelmaß der Fahrbahnbreite für eine Gewerbestraße beträgt 6,35 m.

Bei der hier vorliegenden mangelnden Flächenverfügbarkeit, bedingt durch den nordöstlich gelegenen Innendeich und die südwestlich angrenzenden Bestandsgebäude, kann der heute bestehende Querschnitt beibehalten werden.

Die Begegnung von zwei LKW ist in diesem Fall nur mit geringster Geschwindigkeit möglich. Dies ist durch den Einsatz von Licht- oder Verkehrszeichen zu unterstützen. Aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Aufweitung im Kurvenbereich ist hier beispielsweise eine Engstellenbeschilderung mit Vorrangregelung vorzunehmen (siehe Anlage 7 zum Verkehrsgutachten).

Für die zukünftige Erschließung des Bebauungsplanes Nr.194 ist die Heinrich-Hertz-Straße geringfügig baulich anzupassen. Die Engstelle ist hierbei entsprechend zu markieren, die Bordflucht der Fahrbahn ist anzupassen und die Nebenflächen müssen entsprechend verschoben werden.

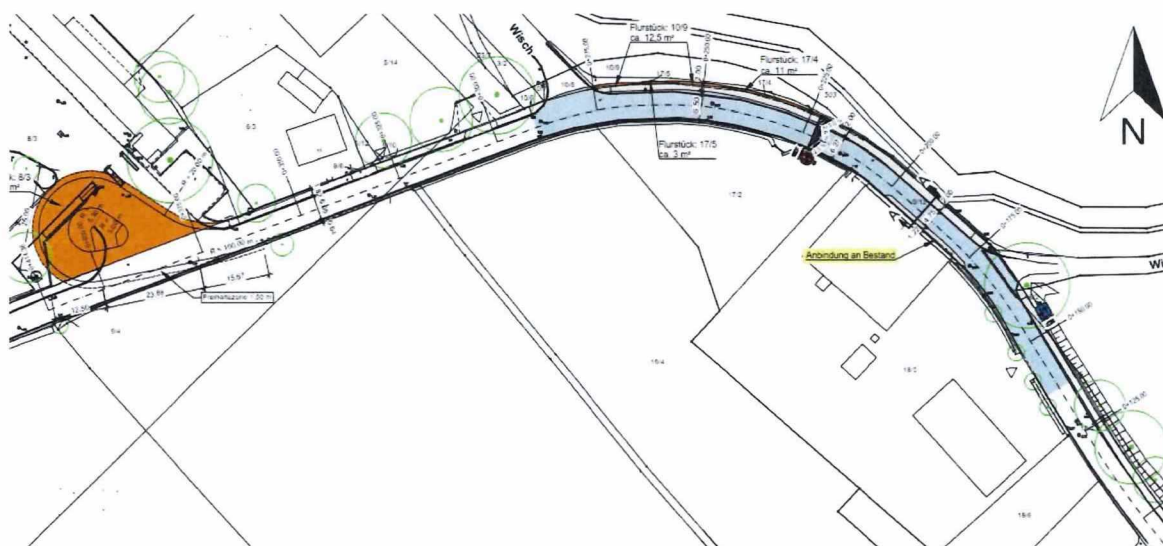


Abbildung 12 - Lageplan Umgestaltung Heinrich-Hertz-Straße Straßenbau, d+p, April 2020, maßstabslos

Für die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (B431) wurde eine Leistungsfähigkeitsbewertung gemäß HBS 2015 mit den zu erwartenden Prognoseverkehrsbelastungen durchgeführt.

In den Simulationen ist eine (neu projektierte) verkehrsabhängig gesteuerte FLSA B 431 Westerstraße./ L 109 Wilhelmstraße sowie der lichtsignalgeregelte Knotenpunkt B 431 Westerstraße/ Blücherstraße/ Klostersande gemäß der VTU berücksichtigt. Bis auf die Fußgängerlichtsignalanlage (FLSA) werden die Lichtsignalanlagen in Festzeitsteuerung berücksichtigt, da zu den Spitzenzeiten davon auszugehen ist, dass alle Signalgruppen innerhalb eines Umlaufes bedient werden.

Für die Erschließung des ehemaligen Telekom-Geländes nordwestlich des Knotenpunktes B 431 Westerstraße/ Heinrich-Hertz-Straße (Erschließung des B-Plan Gebietes Nr. 194) wird empfohlen, den Knotenpunkt B 431 Westerstraße/ Heinrich-Hertz-Straße zukünftig mit einer Lichtsignalanlage zu betreiben. Dabei sind die Verkehrsströme auf der B431 Westerstraße mit



den benachbarten Knotenpunkten B 431 Westerstraße/ Blücherstraße/ Klostersande und B 431 Westerstraße/ L 109 Wilhelmstraße zu koordinieren.

Ein vorfahrtgeregelter Betrieb des Knotenpunktes kann das prognostizierte Verkehrsaufkommen aus der Heinrich-Hertz-Straße nicht mehr leistungsfähig bewältigen. Es werden zudem Verkehrssicherheitsprobleme erwartet.

Mit der Ausrüstung des Knotenpunktes B 431 Westerstraße/ Heinrich-Hertz-Straße mit einer Knotenpunkts-LSA und teilverkehrsabhängig koordinierter Steuerung kann unter Maßgabe der vorgegebenen Verkehrsbelastung ein verkehrssicherer und leistungsfähiger Verkehrsablauf ermöglicht werden.

Für die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (B431) ist daher eine Lichtsignalanlage zu empfehlen, um die zukünftigen Verkehre leistungsfähig und sicher ableiten zu können. Diese LSA ist mit den benachbarten LSA zu koordinieren. Für nähere Erläuterungen wird auf die VU Kapitel 3.7 Empfehlung äußere Erschließung verwiesen. Das Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

3.1.2 Anbindung - Velorouten

Eine Veloroute ist eine wichtige innerstädtische Route des Fahrradverkehrs und verbindet stadtteilübergreifend wichtige Radverkehrsquell- und -zielgebiete. Das Plangebiet wird über den Fernradweg - Elberadweg der von Hamburg nach Wedel über Seestermühe und weiter in Richtung Glückstadt führt an das städtische Radwegenetz angeschlossen.

3.1.3 Anbindung - ÖPNV

Das Plangebiet wird nur indirekt durch die Haltestelle Blücherstraße (Linien 489 und 6506) in Richtung Elmshorn – Bahnhof an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Vorsorglich wird eine Wendemöglichkeit für Busse im Bereich der Zufahrt geplant (vgl. Abb. Nr. 9), um bei Bedarf die Möglichkeit für eine direkte Anbindung an den ÖPNV herstellen zu können. Der Bebauungsplan setzt deshalb im Zufahrtsbereich des Gewerbegebietes eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest, an der die Errichtung einer Bushaltestelle möglich ist.

3.1.4 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über vorhandene private Zuwegungen auf dem Gelände mit einer Anbindung an die Heinrich-Hertz-Straße.

Das Sichtdreieck ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Anpflanzungen und Einfriedigungen eine Höhe von 0,70 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.

3.2 Technische Erschließung

3.2.1 Energieversorgung, Strom, Gas, und Trinkwasser

Da es sich um die Umnutzung eines bestehenden Gewerbebestandes handelt ist das Plangebiet an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze für Strom, Gas und Trinkwasser (Versorgungsträger: Stadtwerke Elmshorn) angeschlossen.



Aus Gründen der Umweltvorsorge werden späterer bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (regenerative Energiesysteme) wie insbesondere Solarenergie empfohlen. Es wird empfohlen, die Standards zur Energieeinsparung und die entsprechenden Maßnahmen zu verwirklichen. Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen im Plangebiet zulässig.

3.2.2 *Telekommunikation*

Die Versorgung mit Telekommunikation ist vorhanden und wird durch die örtlichen Anbieter sichergestellt.

3.2.3 *Abfall*

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung.

3.2.4 *Schmutz- und Niederschlagswasser*

Im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung des vorhandenen ehemaligen Betriebsgeländes der Deutschen Telekom wurden zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Ableitung des anfallenden Regen- und Schmutzwassers aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 194 die Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt (dänekamp und partner (WWK), 2020). Für weitere Informationen wird auf die Anlage verwiesen.

Geplant ist die Umnutzung als Gewerbefläche unter Beibehaltung der vorhandenen Gebäude und Verkehrsflächen sowie der vorhandenen Leitungsführung. Es ist somit für das wasserwirtschaftliche Konzept von den gleichen an die Kanalisation angeschlossenen Einzugsgebietsflächen auszugehen.

Um die Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungsnetz beurteilen zu können, werden die angeschlossenen Flächen mit den entsprechenden Abflussbeiwerten für die jeweiligen Flächenbefestigungen gemäß DWA Arbeitsblatt A 117 gegenübergestellt. Die resultierende abflusswirksame Fläche gibt Aufschluss über den Versiegelungsgrad. Die Aufteilung erfolgt derzeit in die abflussrelevanten Flächen (Richtung Rückhalteraum Nordost) und die restlichen Flächen mit Ableitung in andere Rückhalteräume.



Abbildung 13 - Aufteilung Einzugsgebiete zur Entwässerung, maßstabslos, d+p, 2020

Das Gebiet wurde aufgrund des festgestellten Leitungsverlaufes in zwei ähnlich große Einzugsgebietsflächen unterteilt. Das erste Einzugsgebiet umfasst das größte Gebäude des B-Plans im Südwesten inklusive des angrenzenden Parkplatzes und Teilflächen des mittleren Gebäudes. Die gesamte Dachfläche beträgt 22.760 m² und die Pflasterfläche 7.827 m². Diese Flächen entwässern gemeinsam in die beiden westlichen, parallel gelegenen Leitungen (DN 500-700 und DN 300). Der Rest des Geländes wird dem Einzugsgebiet 2 zugeordnet. Es umfasst 11.733 m² Dachfläche und 12.001 m² Pflasterfläche. Ein nordwestlich gelegenes Gebäude ist nicht an das Entwässerungsnetz angeschlossen und entwässert in einen angelegten Teich.

Um das erforderliche Retentionsvolumen von 1.080 m³ zu erreichen, wird für das Einzugsgebiet 1 ein Becken im Bereich zwischen nördlichem Parkplatz und südwestlichem Gebäude dimensioniert.

Für das Einzugsgebiet 2 sind 718 m³ Rückhalteraum notwendig. Diese können mit einer Erweiterung des vorhandenen Rückhaltebeckens auf maximal 850 m³ gedeckt werden. Hier wurde ebenfalls mit einem Drosselabfluss von 6 l/s gerechnet, um insgesamt die zulässigen 12 l/s nicht zu überschreiten. Schlussendlich erfolgt die Einleitung in das Verbandsgewässer „Deichwettern“.

Für den Überflutungsnachweis wurde nach DIN 1986-100 das erforderliche Volumen der Rückhalteräume für ein 30-jähriges Regenereignis berechnet.

Für das Einzugsgebiet 1 ergibt sich ein Volumen von 1.700 m³. Dies entspricht einer Differenz von ca. 620 m³ zum geplanten Retentionsvolumen. Diese Differenz kann als zusätzlicher



Aufstau im Becken realisiert werden. Für den daraus resultierenden Rückstau in das bestehende Kanalnetz sind geeignete Rückstausicherungen für die Gebäude vorzusehen. Das Wasser im Einzugsgebiet 2 kann bei dem 30-jährigen Regenereignis über die vorhandene Notentwässerung im Nordosten bei einer rechnerischen Abflussmenge von ca. 25 l/s abgeleitet werden.

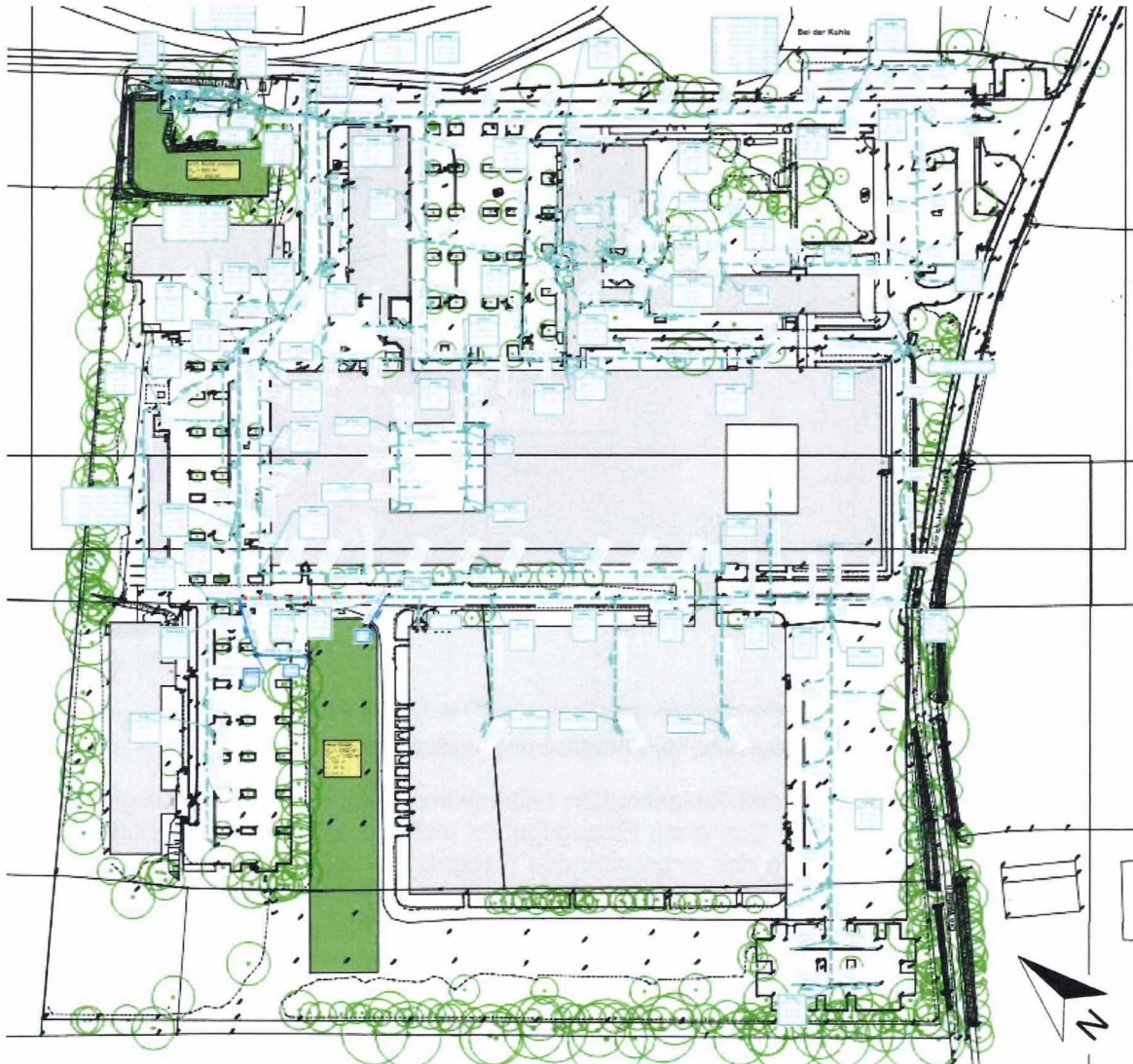


Abbildung 14 - Lageplan Entwässerung, maßstabslos, d+p, April 2020

Die geplante Umnutzung des Betriebsgeländes berücksichtigt eine gleichbleibende Versiegelung der Bestandsfläche. Mit dem Bau eines zusätzlichen Rückhaltebeckens kann die Liegenschaft unter Beibehaltung der ehemals genehmigten Einleitmenge von 12 l/s entwässert werden.

Das südwestliche Einzugsgebiet kann im Falle einer Überflutung unter Einstau von Teilen des Kanalnetzes weiter in das Rückhaltebecken entwässern. Im nordwestlichen Einzugsgebiet kann auf die vorhandene Notentwässerung und Pumpen zurückgegriffen werden.

Eine stoffliche Belastung der Vorflut kann auch bei der zukünftig geplanten Nutzung unter Berücksichtigung vorhandener Sedimentationsanlagen ausgeschlossen werden.



Für die geplante Umnutzung sind keine Anpassungen an den Schmutzwasseranlagen erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass der bauliche Zustand sowie die Dichtigkeit der Schmutzwasseranlagen im Zuge der Nutzungsänderung nachzuweisen sind.

Zudem wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung dargestellten Flächen zur Regenrückhaltung, mit Ausnahme der für die Wasserrückhaltung und den technischen Einrichtungen benötigten Bereiche einschließlich Unterhaltung, der freien Sukzession zu überlassen sind.

Die erforderlichen Pflegewege am Regenrückhalteraum, sind in wasser-, luftdurchlässigem und in vegetationsfähigem Aufbau (z. B. Schotterrasen) herzustellen.

3.2.5 Richtfunktrassen

Laut Stellungnahmen der Dataport wird in dem benannten Plangebiet keine Richtfunkstrecke von Dataport betrieben und es liegt somit keine Beeinträchtigung vor. Weitere Aussagen von Richtfunkstreckenbetreibern liegen nicht vor.

3.2.6 Freileitungsschutzbereich

Die Schleswig-Holstein Netz AG weist mit Schreiben vom 06.03.2019 daraufhin, dass sich im Nahbereich des geplanten Bereiches ein Mittelspannungskabel der Schleswig-Holstein-Netz-AG befindet. Hier bedarf es, bei „Beginn der Baumaßnahme, eine Anforderung der aktuellen Bestandspläne, sowie ggf. einer örtlichen Einweisung der bauausführenden Firmen.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 110 KV-Leitung unterliegen die maximalen Arbeits- und Bauhöhen einer Begrenzung. Grundsätzlich müssen jegliche Baumaßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches durch die Schleswig-Holstein Netz genehmigt werden. Die Lagepläne des Freileitungsschutzbereiches und die einzuhaltenden Höhen sind in der Begründung abgebildet und zu berücksichtigen. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten. Die betroffenen Bereiche wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

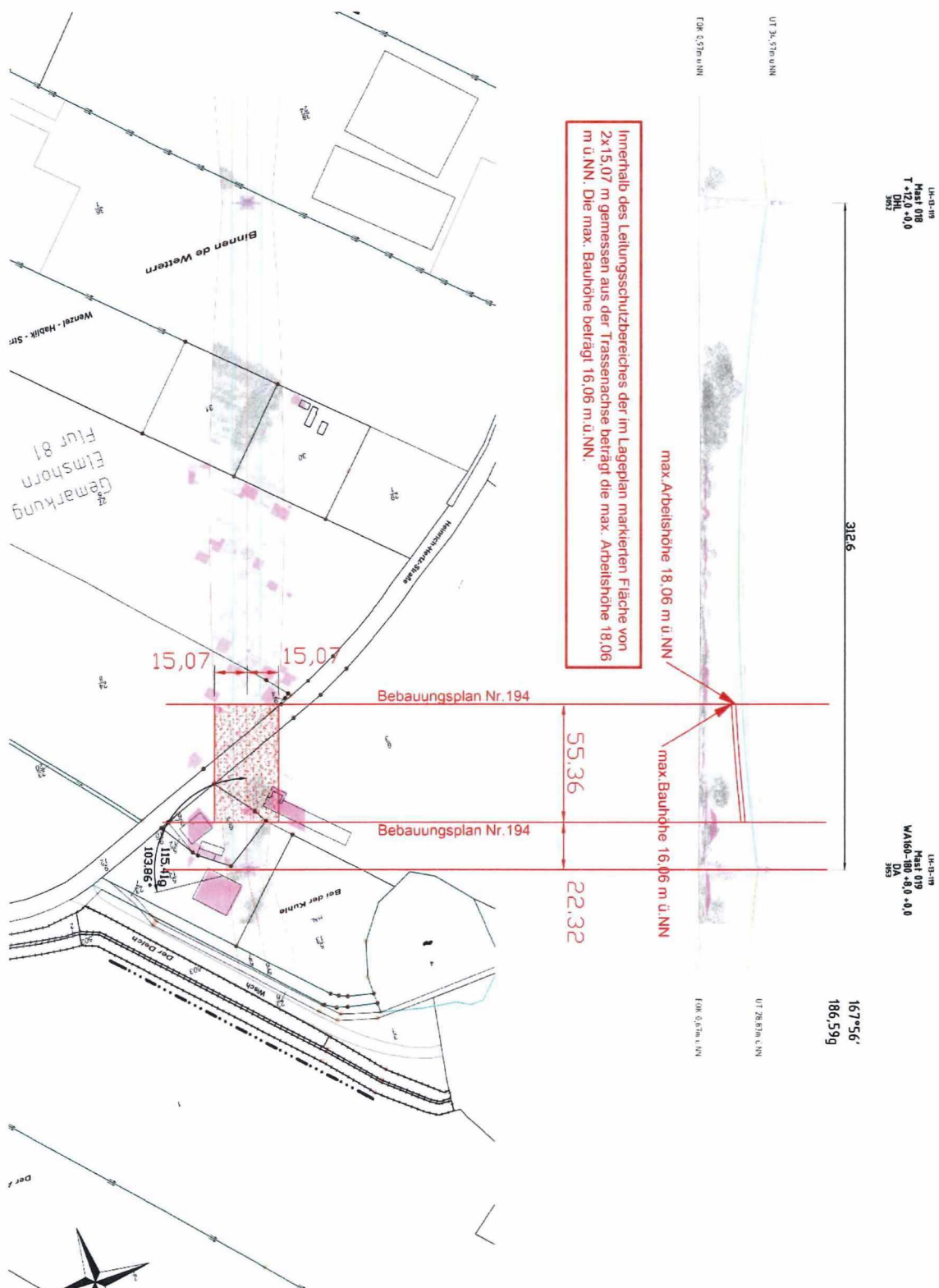


Abbildung 15 - Lageplan Freileitungsschutzbereich samt max. Bauhöhen, maßstabslos

(EON Netz, 2012)



3.2.7 Überflutungsbereich Krückau

Der Landesbetrieb für Küstenschutz; Nationalpark und Meeresschutz, teilt mit Stellungnahme vom 13.11.2020 mit, dass das Gebiet des B-Planes außerhalb des Bauverbotsstreifens des Mitteldeiches der Krückau liegt und wird somit von Diesem und auch von dem Landesschutzdeich der Elbe gegen Überflutungen geschützt ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Falle eines Deichversagens die Gefahr einer Überflutung nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

3.2.8 Bundeswasserstraße Krückau

Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes Hamburg weist mit Stellungnahme vom 02.12.2020 daraufhin, dass aufgrund der Nähe zur Bundeswasserstraße Krückau im Bereich des Bebauungsplanes keine Zeichen und Lichter angebracht werden dürfen, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt werden oder die Sichtbarkeit von Schifffahrtszeichen beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anders irreführen oder behindern können. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig (§34 Abs.4 WaStrG).

3.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmeregelung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 84 LBO abweicht. Diese Ordnungswidrigkeiten können gem. § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

4. UMWELTBERICHT

(EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 2020)

4.1 Einleitung

4.1.1 Anlass und Inhalt der Planung

Die Stadt Elmshorn plant, durch die Konversion eines derzeit ausgewiesenen Sondergebietes „Telekom“, Möglichkeiten für eine gebietsverträgliche Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung zu schaffen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 194 „Heinrich-Hertz-Straße“ erfolgte am 15.02.2018 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Elmshorn.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In diesem Zusammenhang wurde vom Dipl.-Biologen Karsten Lutz eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44, 45 BNatSchG durchgeführt.



Des Weiteren wurde vom Büro EGL, aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zum FFH-Gebiet „Obere Krückau“, eine FFH-Vorprüfung erarbeitet. Beide Fachbeiträge (s. Anlagen) fließen im Ergebnis in den Umweltbericht ein.

Südwestlich dieses FFH-Gebietes grenzt das FFH-Gebiet DE 2323-392 „Schleswig-holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ an. Durch den B-Plan Nr. 194 sind jedoch keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieses entfernteren FFH-Gebietes zu erwarten.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung betroffen sein könnten, wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 4 BauGB) vom 24.04.2018 bis 04.05.2018 durchgeführt.

4.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele der Planung

4.1.2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

In dem 9,43 ha großen Sondergebiet „Telekom“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gebietsverträgliche Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung geschaffen werden. Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Konversion des Sondergebietes „Telekom“
- Entwicklung von Planrecht für gebietsverträgliche Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten - Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes - GE (e)
- Ermöglichung des Baus einer Betriebskindertagesstätte
- Langfristig: Entsiegelung und Renaturierung nicht benötigter Flächen

Somit dient der Bebauungsplan der Nachnutzung bereits bestehender gewerblich genutzter Flächen. Die o.g. Ziele des Bebauungsplans entsprechen dem Leitziel des ISEK (Evaluation 2011, Punkt 2.1), Elmshorn zu einem Wirtschaftsstandort auszubauen.

Über die Ausweisung von Gewerbeflächen hinaus, dienen die im Südwesten festgesetzten Maßnahmenflächen als Pufferzone zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Die übrigen Gehölzränder und die markanten Einzelbäume dienen der Eingrünung des Gewerbegrundstückes und werden durch Erhaltungsgebote und Festsetzungen von privaten Grünflächen gesichert. Die Erschließung soll weiterhin über die Heinrich-Hertz-Straße erfolgen. Zudem wird die Möglichkeit geschaffen, den Zufahrtsbereich an der Heinrich-Hertz-Straße durch die Anordnung eines Wendehammers auszuweiten, um für Lastkraftwagen und Busse eine Wendemöglichkeit bereitzustellen.

4.1.2.2 Standort des Vorhabens

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich im Westen der Stadt Elmshorn, nördlich der Heinrich-Hertz-Straße (Abb.15). Im Norden und Nordosten (in ca. 100 m bis 200 m Entfernung) schließt das FFH-Gebiet „Obere Krückau“ an. Im Osten wird das Gebiet zunächst durch Gehölzbestände, ein Kleingewässer und ferner durch die Straße Wisch begrenzt; nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

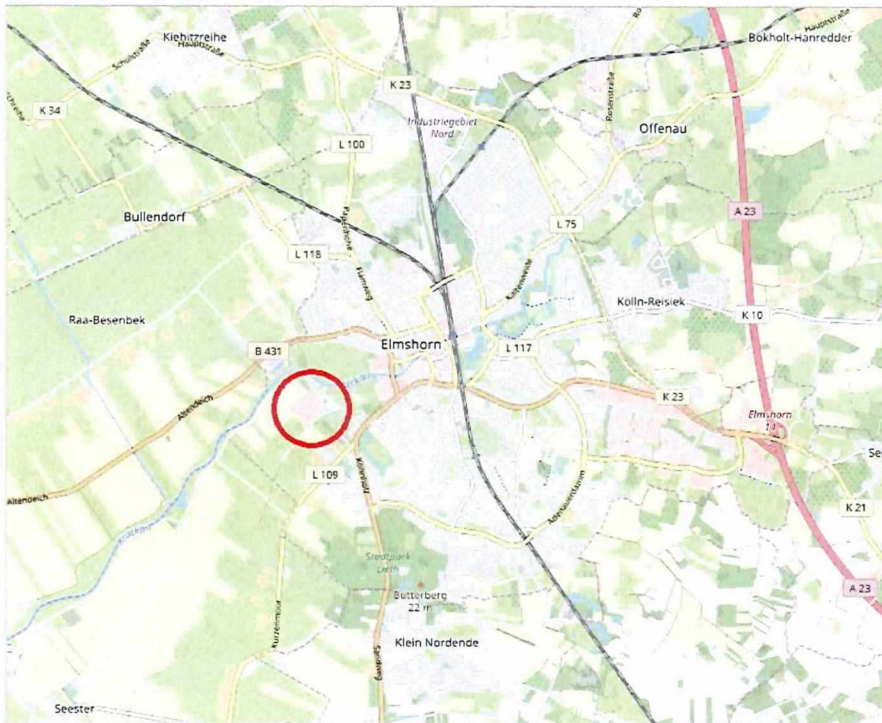


Abbildung 16 - Lage des Plangebietes (OpenStreetMap 2019, maßstabslos)

4.1.2.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Im Bebauungsplan wird für die geplante Nutzung „Gewerbegebiet“ mit einer GRZ von 0,6 und einer gemäß Baunutzungsverordnung max. zulässigen Überschreitung bis GRZ 0,8 ausgewiesen. Darüber hinaus werden private Grünflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Verkehrsflächen festgesetzt.

Gewerbegebiete	6,914 ha
Private Grünflächen	0,904 ha
Private Grünfläche - Nord	0,378 ha
Private Grünfläche - Ost	0,111 ha
Private Grünfläche - zentral mit Bäumen	0,277 ha
Private Grünfläche – Süd	0,138 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1,477 ha
Verkehrsflächen	<u>0,137 ha</u>
Fläche Geltungsbereich	9,432 ha

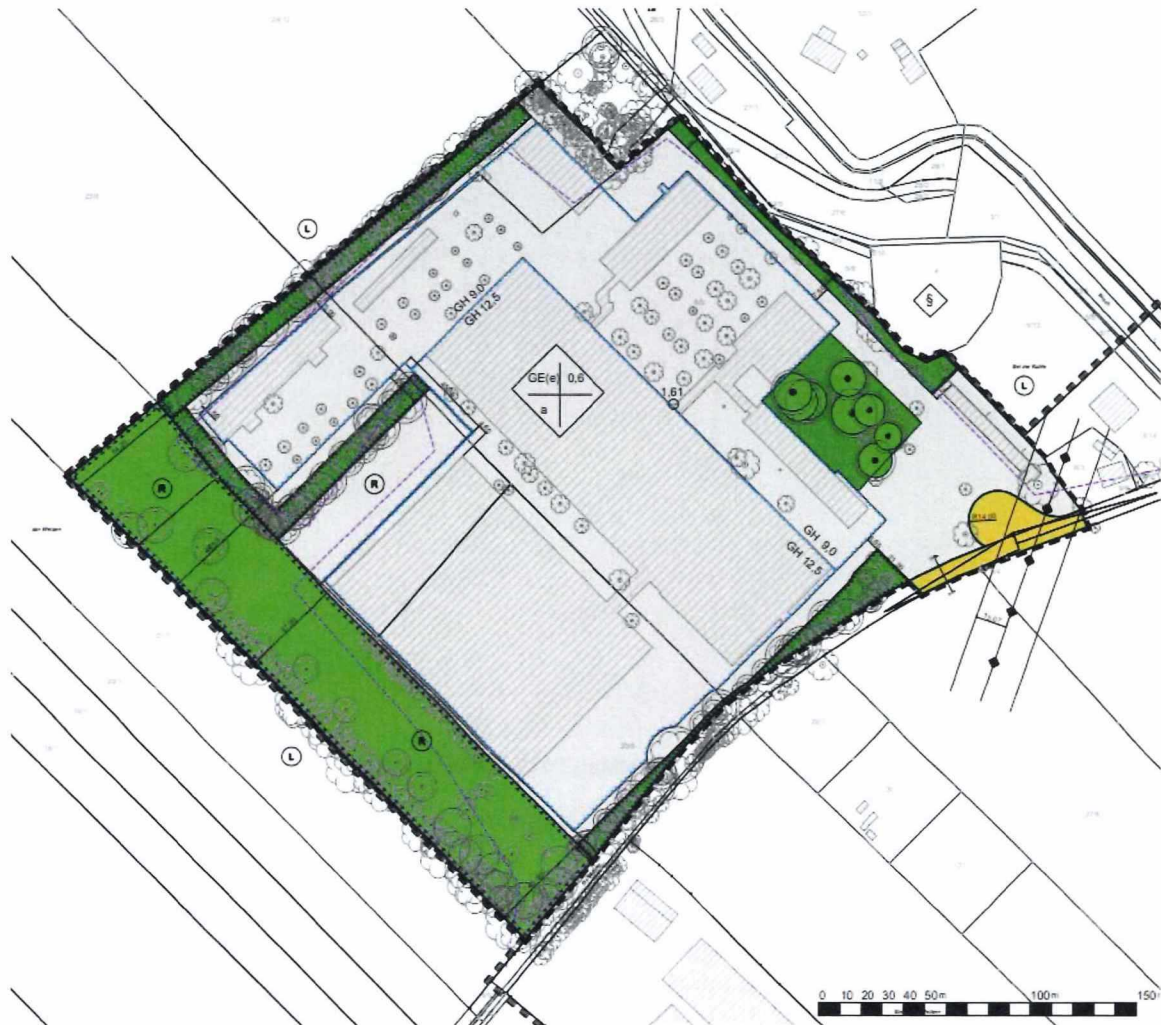


Abbildung 17 - Bebauungsplan Nr. 194 „Heinrich-Hertz-Straße“ (dn Stadtplanung GbR 2020)

4.2 Planerische Vorgaben

4.2.1 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Schleswig-Holstein Süd (1998)

Im Regionalplan Schleswig-Holstein Süd ist das Plangebiet Teil der Siedlungsachse des Mittelzentrums Elmshorn. Im Norden zählt die Krückau-Niederung zu den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, im Westen grenzen Flächen des regionalen Grünzuges an.

Landschaftsrahmenplan Kreis Pinneberg (1998)

Im Landschaftsrahmenplan für den Kreis Pinneberg (Planungsraum I, 1998) sind die an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsschutzgebiete dargestellt. Darüber hinaus zählt die angrenzende Krückau-Niederung zu den Gebieten (Schwerpunktbereiche) mit besonderen ökologischen Funktionen sowie zu den Gebieten mit besonderer Erholungseignung. Im Plangebiet sind laut Anhang C (LRP I 1998) keine Naturdenkmale vorhanden.



Flächennutzungsplan Elmshorn (2010)

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn überwiegend als Sonderbaufläche - Telekom und im westlichen Eckbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Landschaftsplan Elmshorn (2000)

Im Landschaftsplan der Stadt Elmshorn ist das Plangebiet als Siedlungsfläche mit kleinflächigem Gehölzbestand dargestellt.

Nördlich, westlich sowie in Teilbereichen südlich des Plangebietes ist extensives Feuchtgrünland als Eignungsfläche für den Biotopverbund gekennzeichnet. Südlich der Heinrich-Hertz-Straße sind Waldflächen sowie Dauerkleingärten verzeichnet. Im Nordosten ist, angrenzend an das Plangebiet, das gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Stillgewässer mit umliegendem Feldgehölz dargestellt.

4.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

FFH-Gebiet

Nordöstlich des Plangebietes ist das FFH-Gebiet DE 2224-306 „Obere Krückau“ ausgewiesen. Wertbestimmende Tierarten sind Bach-, Fluss- sowie Meererneunaue und der Fischotter.

Zwischen Untersuchungsgebiet und dem Schutzgebiet befindet sich ein Deich, die Deichwettertern sowie die Anlage des Elmshorner Wassersportvereins. Zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans und zum B-Plan 194 wurde eine FFH-Vorprüfung erarbeitet (s. Anlage), in der die Auswirkungen auf den Schutzzweck des Schutzgebietes dargestellt und bewertet werden. Die Ergebnisse sind in Kap. 4 zusammenfassend dargestellt. Südwestlich des o.g. FFH-Gebiet DE 2224-306 „Obere Krückau“ befindet sich das FFH-Gebiet DE 2323-392 „Schleswig-holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“.

Landschaftsschutzgebiete

Im Plangebiet ist kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.

Das Landschaftsschutzgebiet „Pinneberger Elbmarschen“ (LSG 04) des Kreises Pinneberg grenzt im Osten, Norden und Westen unmittelbar an das Plangebiet an.

Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden. Südlich befindet sich in ca. 140 m Entfernung das Wasserschutzgebiet Köhnholz/ Krückaupark, Zone III a Köhnholz.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Im Osten grenzt ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer an.

4.3 Beschreibung des derzeitigen Zustandes der Umwelt und voraussichtliche Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB beinhaltet die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter, die durch die Umsetzung des Plans beeinflusst werden. Nach § 2 Abs. 1 des UVPG sind folgende Schutzgüter zu berücksichtigen:

- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt



- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Empfindlichkeit gegenüber den potenziellen Wirkfaktoren wird über eine dreistufige Bewertungsskala (hoch, mittel, gering) bewertet.

4.3.1 Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut Mensch steht vor allem die menschliche Gesundheit im Vordergrund (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauBG). Den umweltabhängigen Nutzungen wird die Wohn- und Erholungsnutzung zugeordnet.

Bestandssituation

Das Plangebiet wurde bisher gewerblich genutzt (Telekom) und besitzt keine Bedeutung für die Wohnfunktion. Die nächstgelegenen, schalltechnisch zu berücksichtigenden Wohnbebauungen außerhalb des Plangebietes befinden sich an der Heinrich-Hertz-Straße, an der Wenzel-Hablik-Straße und an der Paul-Klee-Straße.

Das Plangebiet ist eingezäunt und für Erholungssuchende unzugänglich, so dass innerhalb des Geltungsbereichs keine Erholungsnutzung besteht. Angrenzende Wege werden von Spaziergängern und Radfahrern (übergeordneter Elberadweg entlang der Krückau) für die naturnahe Erholung genutzt. Zudem befinden sich nordöstlich des Plangebietes ein Wassersportverein und südlich der Heinrich-Hertz-Straße die Kleingartenanlage „Klostersander Wisch“. Als Vorbelastung werden die Verkehrszahlen an der Heinrich-Hertz-Straße, die der Sondernutzung zugrunde liegen, gewertet.

Das Plangebiet selbst hat im Bestand keine Bedeutung für die Wohn- und Erholungsnutzung. Die Gehölzkulisse in den Randbereichen ist jedoch wichtig für die Abschirmung der Gewerbenutzung im räumlichen Zusammenhang mit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und der Krückau-Niederung.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Sondergebiet mit bisheriger Material- und Warenwirtschaft soll zukünftig zu einem Bürostandort, Handwerkerhof und unternehmensorientierten Dienstleistungsstandort umgewidmet werden. Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens war die bisherige Nutzung mit einem relativ hohen Kfz – Aufkommen (2.411 Kfz/24h) und einer niedrigen Anzahl an LKW (221 LKW/ 24h) verbunden.

Durch eine Nutzungsänderung ist von einem LKW-Anteil (207 LKW/ 24h) und einem Kfz-Anteil (1.670 Kfz/24h) auszugehen (dänekamp und partner 2020). Im Zufahrtsbereich an der Heinrich-Hertz-Straße wird die Möglichkeit für den Bau eines Wendehammers geschaffen, damit für Lastkraftwagen und Busse des ÖPNV`s eine Wendemöglichkeit bereitgestellt werden kann.

Wohnumfeld

Die vom Büro LAIRM CONSULT GmbH (2018) durchgeführte schalltechnische Untersuchung zeigt, dass der Gewerbelärm bei dem angestrebten exemplarischen Betriebskonzept tags und nachts grundsätzlich mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen immissionsschutzrechtlich verträglich ist. Nächtliche Anlieferungen (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) sind hierbei aufgrund der geringen Abstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung ausgeschlossen.



Die Geräuschimmissionen vom nordöstlich gelegenen Sportboothafen liegen zu jeder Zeit innerhalb der Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete. Insgesamt ist der Betrieb der benachbarten Liegeplätze mit dem geplanten Gewerbegebiet verträglich. Weitergehende Maßnahmen zum Lärmschutz sind somit nicht erforderlich.

Der B-Plan induzierte Zusatzverkehr ist gemäß schalltechnischer Untersuchung als nicht relevant einzustufen. Durch die geplante Neuwidmung der Gewerbegebietsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 194 ist, aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung und den damit vorliegenden Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßenabschnitten, nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen.

Auswirkungen auf die Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

Naherholung

Das Gewerbegrundstück hat derzeit keine Bedeutung für die Naherholung, da das Gelände eingezäunt und für externe Spaziergänger nicht zugänglich ist. Im Vergleich zur Bestandssituation ergeben sich keine Veränderungen. Die Erholungsnutzung im Umfeld des Plangebietes mit dem vorhandenen Wegenetz bleibt vollständig erhalten. Die Sicherung der äußeren Gehölzkulisse, die der Eingrünung des Geländes dient, wird durch Erhaltungsfestsetzungen gewährleistet.

Für das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit sind demzufolge, unter Berücksichtigung des geplanten Betriebskonzeptes, **keine relevanten Auswirkungen** zu erwarten.

4.3.2 *Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt*

Bestandssituation

Biotoptypen

Zur Ermittlung der Biotopausstattung im Plangebiet wurde vom Büro EGL Anfang September 2018 eine örtliche Biotoptypenkartierung nach der Kartieranleitung und dem Biotoptypenschlüssel für Schleswig-Holstein (LLUR 2016) durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Folgenden beschrieben und sind in Abb. 17 und in der Anlage dargestellt.



Abbildung 18 - Bestand Biotypen (EGL 2018)

Ein Großteil des Plangebietes besteht aus Gewerbebauten (**S1g**) und vollversiegelten Verkehrsflächen (**SVs**) sowie Stellplatzanlagen. Vereinzelt sind Schotterflächen (**Sxy**) vorhanden.

Die Straßenrandbereiche werden in der Regel von Straßenbegleitgrün ohne Gehölze (**SVo**) oder Ziergehölze und Staudenbeete (**SGs**) gesäumt. Im Südwesten des Plangebietes ist ein mit Rasengittersteinen befestigter Feuerwehrweg als teilversiegelte Verkehrsfläche (**SVt**) dargestellt. Lokal hat sich eine verhältnismäßig artenreiche, trockene Trittrasenvegetation angesiedelt.

Größere, arten- und strukturarme Rasenflächen (**SGr**) befinden sich vor allem im Westen des Geltungsbereichs und in den Grünflächen am Eingang des Betriebsgeländes. Hier treten Arten wie Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Kleine Braunelle (*Prunella vulgaris*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) oder Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*) auf.

Eine kleine Fläche nahe der Zufahrt (<100 qm) ist als Trockenrasen mit Staudenfluren (**TRh**) und Dominanz von Mauerpfeffer ausgebildet. Kleinflächig treten im Plangebiet Brombeerfluren (**RHr**) und ruderale Grasfluren (**RHg**), mit z.T. Brennnesseln (*Urtica dioica*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*) oder Leinkraut (*Linaria vulgaris*), auf. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine feuchte Hochstaudenflur (**RHf**) im Uferbereich des Entwässerungsgrabens.



Die Randbereiche des Geltungsbereichs werden von zum Teil dichten Laubgehölzen geprägt (**HGy**). Sie setzen sich überwiegend aus Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*) oder Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) zusammen. Weitere Baumarten sind Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Erle (*Alnus glutinosa*) und Schwarz-Pappel (*Populus nigra*). Entlang der Heinrich-Hertz-Straße treten vermehrt Eschen (*Fraxinus excelsior*) auf. Des Weiteren werden jüngere Gehölzbestände entlang der Bebauung dem Biotoptyp urbane Gebüsche und Gehölze aus heimischen Arten (**SGg** und **SGy**) zugeordnet. Sie setzen sich aus Hundsrose (*Rosa canina*), Hartriegel (*Comus sanguinea*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Liguster (*Ligustrum ovalifolium*), Weißdorn (*Crataegus* sp.), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) oder Grau-Weide (*Salix cinerea*) zusammen. In den Grünflächen im Osten und in den Innenhöfen sind teilweise Nadelbäume vorhanden (**SGn**).

Im Westen befindet sich ein relativ naturnah ausgebildetes Gewässer mit Regenrückhaltefunktion, das zu den sonstigen Gewässern (**FXy**) zählt. Es ist von Gehölzen umgeben (Weiden) und wird stark beschattet, Wasservegetation ist nicht vorhanden.

Tiere

Die Bewertung der Lebensräume für Tiere erfolgt anhand der erfassten Biotopausstattung im Plangebiet (Abb. 17). Darüber hinaus wurde im Rahmen des Artenschutzbeitrags eine Potentialabschätzung für Vögel, Fledermäuse sowie andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorgenommen (LUTZ 2018).

Fledermäuse

Fledermäuse benötigen drei verschiedene Biotopkategorien, die als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG gelten können: Sommerquartiere (verschiedene Ausprägungen) und Winterquartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Jagdreviere (Nahrungsräume). Aufgrund der Verbreitungsübersichten in BORKENHAGEN (2011) kommen im Raum Elmshorn alle in Schleswig-Holstein vorhandenen Fledermausarten vor. Zu den Habitatstrukturen im Plangebiet zählen die Weiden- und Pappeln im Westen, die sich potentiell als Sommerquartiere für Fledermäuse eignen. Darüber hinaus sind die randlichen Gehölze potenzielle Jagdgebiete für Fledermäuse und aufgrund der weniger gehölzreichen Umgebung von mittlerer Bedeutung sowie im Umfeld von Gewässern (> 1.000 m²) als Bereiche mit hoher potenzieller Bedeutung einzustufen (s Abb. 3 Artenschutzuntersuchung (LUTZ 2018).

Brutvögel

Die potenziell vorhandenen Brutvogelarten sind in Tab. 2 dargestellt. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Der Grünspecht und die als Nahrungsgäste potenziell vorkommenden Greifvögel und Eulen sind nach BArtSchV streng geschützt.



Tabelle 2 Potenzielle Vogelarten mit Angaben zu Schutz und Status

Gehölzbrüter	RL-SH	RL D	Trend	Gehölz	Gewerbe
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	-	-	/	b	b
Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)	-	-	+	b	ng
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)	-	-	/	b	ng
Gimpel (<i>Pyrrhula pyrrhula</i>)	-	-	+	b	ng
Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>)	-	-	/	b	b
Heckenbraunelle (<i>Prunella modularis</i>)	-	-	+	b	b
Klappergrasmücke (<i>Sylvia curruca</i>)	-	-	+	b	ng
Kleiber (<i>Sitta europaea</i>)	-	-	+	ng	-
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	-	-	+	b	ng
Misteldrossel (<i>Turdus viscivorus</i>)	-	-	/	b	ng
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	-	-	+	b	ng
Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)	-	-	/	b	b
Singdrossel (<i>Turdus philomelos</i>)	-	-	/	b	-
Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	-	-	+	b	b
Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	-	-	+	b	b
Vogelart mit großen Revieren					
Buntspecht (<i>Dendrocopos major</i>)	-	-	+	ng	-
Eichelhäher (<i>Garrulus glandarius</i>)	-	-	+	ng	-
Elster (<i>Pica pica</i>)	-	-	/	b/tr	ng
Feldsperling (<i>Passer montanus</i>)	-	V	+	b/tr	ng
Rabenkrähe (<i>Corvus corone</i>)	-	-	/	b/tr	ng
Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	-	-	/	b/tr	ng
Schwanzmeise (<i>Aegithalos caudatus</i>)	-	-	+	ng	-
Sperber (<i>Accipiter nisus</i>) §	-	-	+	ng	-
Waldkauz (<i>Strix aluco</i>)	-	-	/	ng	-
Waldohreule (<i>Asio otus</i>)	-	-	+	ng	-

Quelle: Lutz (2018)

RL SH, RL D = Rote Liste-Status in Deutschland

(GRÜNEBERG et al. (2015), Schleswig-Holstein (KNIEF et al. (2010):

V = Vorwarnliste, - = ungefährdet

Trend = kurzfristige Bestandsentwicklung nach KNIEF et al. (2010) und KOOP & BERNDT (2014): - = Rückgang, / = stabil, + = Zunahme.

s = selten (101 bis 1.000 Brutpaare); ss = sehr selten (11 – 100 Brutpaare)

§ = Schutzstatus, besonders geschützte Art gemäß § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG

Gehölz/Gewerbe: Status in den Teilgebieten des Untersuchungsgebietes: b: Brutvogel; tr: Teilrevier, d.h. Flächen der Umgebung müssen mitgenutzt werden; ng: Nahrungsgast



Amphibien

Ein Regenrückhalteteich im Nordwesten (FXx) bietet Lebensraumpotentiale für Amphibien. Aufgrund starker Beschattung durch umliegende Gehölze ist es potenziell für folgende Arten der Waldgewässer von Bedeutung:

Tabelle 3 Potenziell vorkommende Amphibienarten

Art	RL-SH	RL D
Teichmolch (<i>Triturus (Lissotriton) vulgaris</i>)	-	-
Erdkröte (<i>Bufo bufo</i>)	-	-
Grasfrosch (<i>Rana temporaria</i>)	V (V)	-

Quelle: Lutz (2018)

RL D = Status nach Rote Liste Deutschlands (KÜHNEL et al. 2009), regionalisiert für Tiefland; RL SH = Status nach Rote Liste Schleswig-Holsteins (KLINGE 2004), regionalisiert für Marsch (in Klammern ganz Schleswig-Holstein). 3 = gefährdet; V = Vorwarnliste, d.h. aktuell nicht gefährdet, aber Gefährdung zu befürchten, wenn bestimmte Faktoren weiterwirken, D = Daten mangelhaft, - = ungefährdet

Bewertung

Die Biotoptypen im Untersuchungsgebiet sind aufgrund des hohen Versiegelungsanteils und des hohen Anteils intensiv genutzter, artenarmer Rasenflächen von geringer Bedeutung; die vorhandenen Gehölze und ein naturnaher Regenrückhalteteich haben eine mittlere Bedeutung für Pflanzen und Tiere.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Da die Gebäude und Verkehrsflächen im Rahmen der Nutzungsänderung erhalten bleiben und Anpassungen nur in geringem Umfang und im Bereich versiegelter Flächen und Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt geplant sind, werden dauerhaft keine Lebensräume für Pflanzen und Tiere in Anspruch genommen.

Zudem tragen die Ausweisungen von Maßnahmenflächen, Grünflächen und Gehölzflächen zu einer langfristigen Sicherung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei. Bei der Ausführungsplanung der geringfügig erforderlichen Anpassungen kann davon ausgegangen werden, dass Vermeidungsmaßnahmen und DIN-Normen zum Schutz von Pflanzen und Tieren berücksichtigt werden, so dass relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeschlossen werden können.

Der BUND weist mit Schreiben von 29.12. 2020 darauf hin, dass im Plangebiet Amphibien vorkommen. Deren Schutz sollte über das Angebot an Laich- und Nahrungsplätzen hinausgehen. Aktuelle Untersuchungen betrachten unterirdische Entwässerungsstrukturen wie Schächte und Rohre. Diese weisen gegenüber Amphibien und anderen Kleintieren eine starke Fallenwirkung auf. Einläufe, die Roste mit breiten Schlitzen oder seitliche Bordsteinöffnungen aufweisen, sind besonders problematisch. Hauptsächlich wirkt das feuchte Mikroklima des Schachtes anziehend auf die Amphibien. Zudem werden Amphibien, die bei Wanderungen innerhalb ihres Lebensraumes (Laichgewässer, Sommer- und Winterhabitat) Straßen queren, schon von niedrigen Randsteinabsätzen zu den Schächten geleitet. Hier sollte geprüft werden, ob es geeignete Maßnahmen gibt, dieses zu verhindern. Beispiele finden sich in den unten genannten Broschüren².

² karch Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz / Amphibienfallen im Entwässerungssystem – Möglichkeiten zur Entschärfung der Fallenproblematik am Beispiel von Straßen des Zürcher Oberlandes



Für die Grabenpflege sollten die Ausführenden eine Schulung erhalten bzw. es sollte ein Pflegeplan erstellt werden, der Beeinträchtigungen der Amphibien (Laich- und Larvenzeit) weitestgehend ausschließt. Auch die Entwicklungszyklen von Insekten sollten berücksichtigt werden.

4.3.3 Schutzgut Fläche

Bestandssituation

Das Plangebiet wurde bis 2018 als Sondergebiet - Telekom genutzt, so dass Gewerbebauten, Parkplätze und Grünflächen sowie die Erschließungsstraße vollständig vorhanden sind und weitergenutzt werden sollen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des B-Plans 194 „Heinrich-Hertz-Straße“ und der geplanten Umwidmung eines Sondergebietes in ein Gewerbegebiet (GEe) ist rechnerisch keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme verbunden. Bei der Gegenüberstellung der Versiegelungsanteile im Bestand und in der Planung wird deutlich, dass die geplanten Festsetzungen und Flächenausweisungen eine Entsiegelung der Gewerbeflächen vorbereiten. Daher können relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ausgeschlossen werden.

4.3.4 Schutzgut Boden

Bestandssituation

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 194 „Heinrich-Hertz-Straße“ liegt im Naturraum „Unterebbe-Niederung“ im Bereich der „Holsteinischen Elbmarsch“. Als Bodentyp kommen großflächig Marschböden mit dichten Horizonten aus Dwog- und Knickmarsch sowie Moormarschen vor.

Das Plangebiet ist durch Versiegelungen und Bodenverdichtungen in seiner natürlichen Bodenfunktion bereits stark überprägt. Natürlich gewachsene Böden finden sich nur an den Gehölzrändern.

Im Rahmen einer historischen Recherche wurden auf einer Fläche von insgesamt 650 m² Kontaminationsverdachtsflächen ermittelt. Anhand der Untersuchungsergebnisse und nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind auf dem Grundstück keine schädlichen Bodenveränderungen vorhanden, die ein bodenschutzrechtliches Prüferfordernis auslösen.

Eine Anfrage beim Kreis Pinneberg im Hinblick auf die Überprüfung der vorhandenen Unterlagen für eine bodenschutzrechtliche Bewertung zeigt, dass die untere Bodenschutzbehörde sich den gutachterlichen Ergebnissen anschließt. Demzufolge ist innerhalb des Plangeltungsbereichs derzeit kein Untersuchungs- und Handlungsbedarf gegeben. *„Für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser wurden keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt, die ein Handeln nach bodenschutzrechtlichen Kriterien erfordern“.*

Von der unteren Bodenschutzbehörde wird im Rahmen der TÖB-Beteiligung darauf hingewiesen, dass im Falle eines Rückbaus von Gebäuden, in denen PAK-haltige Innenböden nachgewiesen worden sind, diese gesondert ausgebaut und entsorgt werden müssen, um eine Verunreinigung von unbelastetem Bauabbruch zu vermeiden.

Die Versiegelungen und die Teilversiegelungen im Plangebiet sind als erhebliche Vorbelastung zu bewerten. Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Boden.



Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das gesamte Plangebiet ist aktuell, mit Ausnahme einer kleinen Fläche im Nordwesten, im Flächennutzungsplan großflächig als Sonderbaufläche dargestellt.

Mit der Ausweisung als Gewerbegebiet ist zunächst keine Nutzungsänderung und demzufolge keine zusätzliche Versiegelung und keine unmittelbar wirksame Entsiegelung verbunden.

Durch Festsetzungen und Flächenausweisungen im Bebauungsplan Nr. 194 werden jedoch Maßnahmenflächen, Grünflächen und Gehölzflächen gesichert und teilweise Versiegelungen aufgehoben, so dass eine Entsiegelung vorbereitet wird. Vor diesem Hintergrund sind keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. (s. Tab. 3 Eingriffsbilanzierung).

4.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Bestandssituation

Das Lokalklima im Umfeld des Plangebietes wird von den landwirtschaftlich genutzten Flächen der Elbmarsch geprägt. Kleinklimatisch ist das Plangebiet von einem hohen Versiegelungsgrad geprägt. Die Freiflächen (überwiegend Rasen) und Bäume, übernehmen kleinklimatische Ausgleichsfunktionen.

Aus Vorbelastung ist die bauliche Überprägung des Plangebietes und die nur noch eingeschränkte Erfüllung von bioklimatischen und lufthygienischen Funktionen zu beurteilen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Festsetzungen zum Erhalt der linearen Gehölzbestände und der Freiflächen tragen zur Sicherung von klima- und lufthygienischen Funktionen bei. Da durch die Ausweisungen des Bebauungsplans Nr. 194 eine Flächenentsiegelung vorbereitet wird, ist von einer klimatischen Verbesserung gegenüber der Bestandssituation auszugehen. Relevante Auswirkungen auf das Klima können somit ausgeschlossen werden.

4.3.6 Schutzgut Wasser

Bestandssituation

Oberflächengewässer

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über Rohrleitungen gesammelt und zum überwiegenden Anteil einem Regenklärbecken und einem Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes zugeführt. Im Anschluss wird es gedrosselt mit einer max. zul. Einleitmenge von 12l/s in die Vorflut „Deichwettern“ eingeleitet.

Das auf den Dächern des Ausbildungsgebäudes anfallende Regenwasser wird über Rohre in ein Regenrückhaltebecken im Nordwesten geleitet, wo es versickert und verdunstet. Es hat keinen Abfluss in eine Vorflut.

Grundwasser

Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers „Krückau – Alt-moränengeest Nord“ (El 13) und gehört zum Einzugsgebiet der Krückau. Die



Grundwasserstände liegen zwischen 0,30 m und 2,10 m unter der Geländeoberkante. Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Südlich befindet sich in ca. 140 m Entfernung das Wasserschutzgebiet Köhnholz/ Krückaupark, Zone III a Köhnholz.

Bewertung

Da das Niederschlagswasser im Plangebiet, mit Ausnahme des nordwestlichen Regenrückhaltebeckens, unterirdisch über Verrohrungen abgeleitet wird, werden im Plangebiet zurzeit Funktionen wie Versickerung und Verdunstung kaum erfüllt. Vor diesem Hintergrund und aufgrund einer geringen Grundwasserneubildungsrate hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Naturhaushaltsfunktionen Oberflächengewässer und Grundwasser.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In der Planung zum B-Plan Nr. 194 wird die Oberflächenentwässerung im Plangebiet, wie bisher, d.h. mit gleichen Einzugsgebietsflächen und gleichen Versiegelungsflächen in die Kanalisation und die neu anzulegenden Regenwassermulden abgeführt und wird mit der bisherigen max. zulässigen Einleitmenge (12l/ s) in die Vorflut eingeleitet.

In der wasserwirtschaftlichen Planung (dänekamp und partner 2020) werden die angeschlossenen Flächen mit den entsprechenden Abflussbeiwerten für die jeweiligen Flächenbefestigungen gemäß DWA Arbeitsblatt A 117 zu Grunde gelegt, um das zusätzlich erforderliche Retentionsvolumen nach den anerkannten Regeln der Technik und auf Grundlage aktueller Bemessungsgrundlagen zu ermitteln. Das Ergebnis zeigt, dass der Retentionsraum im Plangebiet um insgesamt 1.281 m³ erweitert werden muss.

Hierfür wird im westlichen Teil des Plangebietes (s. wasserwirtschaftliche Planung, Einzugsgebiet 1) zwischen nördlichem Parkplatz und südwestlichem Gebäude ein Becken mit einem Speichervolumen von 1.150 m³ und einem gedrosselten Abfluss von 6l/ s angelegt, so dass das im Einzugsgebiet 1 erforderliche Retentionsvolumen von 1.080 m³ erreicht wird. Die Gestaltung des Beckens wird als technisches Becken in Stahlbetonweise o.ä. unter Beteiligung eines Baugrundgutachters erfolgen

Im östlichen Teil des Plangebietes (Einzugsgebiet 2) soll das zusätzlich erforderliche Rückhaltevolumen von 718 m³ durch eine Erweiterung des vorhandenen Rückhaltebeckens (Lage außerhalb des Plangebietes) auf maximal 850 m³ gedeckt werden. Hierbei wurde ebenfalls mit einem Drosselabfluss von 6l/ s gerechnet, um insgesamt die bisher zulässige Einleitmenge von 12l/ s einzuhalten.

Da wasserwirtschaftliche Erweiterungsmaßnahmen nur in geringem Umfang notwendig sind und durch die Anlage von Retentionsräumen im Plangebiet Möglichkeiten für die Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser geschaffen werden, ist bei der Umsetzung des Bebauungskonzeptes von einer Verbesserung der Wasserhaushaltsfunktionen auszugehen. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können somit ausgeschlossen werden.

4.3.7 Schutzgut Landschaft

Bestandssituation

Das Plangebiet wird durch Gewerbebauten und Verkehrsflächen geprägt, die keine Bedeutung für das Landschaftsbild haben. Die Gehölzbestände in den Randbereichen sind jedoch von Bedeutung für die landschaftliche Einbindung des Gebietes.



Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird das Landschaftsbild in seiner jetzigen Ausprägung nicht verändert. Aufgrund der benachbarten Lage des Plangebiets zur freien Landschaft wird die Höhe aller baulichen Anlagen, die sich an die vorhandene Höhe der Bestandsgebäude orientiert, auf 9,00 m bzw. 12,50 m festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze und die Maßnahmenfläche werden als Pufferzone zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet planungsrechtlich gesichert. Vor diesem Hintergrund sind durch den B-Plan Nr. 194 keine relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

4.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandssituation

Die randlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 194 „Heinrich-Hertz-Straße“ sind als archäologisches Interessensgebiet gekennzeichnet. Bei diesen Flächen handelt es sich gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Falls im Rahmen der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (in der Neufassung vom 12.01.2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine relevanten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

4.3.9 Wechselwirkungen

Da das Ergebnis der Eingriffsermittlung für die einzelnen Schutzgüter bereits zeigt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplankonzeptes ein geringerer Versiegelungsgrad verbunden ist und wertvolle Biotopstrukturen erhalten und entwickelt werden, können durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern entstehende Auswirkungen ausgeschlossen werden.

4.3.10 Ergebnis der FFH-Vorprüfung

Im Rahmen der Planung wurde vom Büro EGL eine FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 2224-306 „Obere Krückau“ erarbeitet. Bei den wertbestimmenden Tierarten des Gebietes handelt es sich um Bach-, Fluss- sowie Meerneunauge und dem Fischotter.

Im Bereich der Krückau kommen folgende Lebensraumtypen vor, Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion*, Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe sowie Erlen- und Eschenwälder und Weichholzaunenwälder an Fließgewässern (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*).

Die parallel zur 29. Änderung des F-Plans und dem B-Plan 194 „Heinrich-Hertz-Straße“ erstellte FFH-Vorprüfung (s. Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit des FFH-



Gebiets „Obere Krückau“ im Hinblick auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete ausgeschlossen werden kann.

Da das FFH-Gebiets „Obere Krückau“ nicht beeinträchtigt wird und es sich bei dem angrenzenden, die Krückau betreffenden Teil des FFH-Gebietes DE 2323-392 „Schleswig-holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ um einen entfernteren Gewässerabschnitt der Krückau handelt, können bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieses FFH- Gebietes von vornherein ausgeschlossen werden.

4.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung gemäß § 44 BNatSchG

Im Rahmen der Umwidmung sind Vorgaben des Besonderen Artenschutzes gem. §§ 44, 45 BNatSchG zu beachten. Dabei ist zu prüfen, ob das Vorhaben ggf. von den im Folgenden benannten sog. Zugriffsverboten (Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG) betroffen ist. Die artenschutzrechtliche Bewertung wurde 2018 von Dipl. Biologe Karsten Lutz durchgeführt (s. Anlage).

Potenziell vorkommende Arten

Aufgrund der Verbreitungsübersichten in BORKENHAGEN (2011) kommen im Raum Elmshorn alle in Schleswig-Holstein vorhandenen Fledermausarten vor. Aufgrund der Habitatstrukturen sind im Plangebiet lediglich Sommerquartiere zu erwarten.

Des Weiteren bieten die Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet Arten der Gehölzbrüter sowie Arten mit großen Revieren unter Berücksichtigung der im Raum Elmshorn vorkommenden Arten potenzielle Brutgebiete. Das Vorkommen von in Schleswig-Holstein verbreiteten Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie *Apium repens*, *Luronium natans*, *Oenanthe conioides* sowie *Hamatocaulis vernicosus* kann ausgeschlossen werden, da sie spezielle Standorte benötigen, die im Untersuchungsraum nicht vorkommen.

Die Käferart Eremit (*Osmoderma eremita*) ist aufgrund ihrer Habitatansprüche an alte Laubbäume gebunden, die im Planungsgebiet ebenfalls auszuschließen sind.

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da sie sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore, alte Wälder, Trockenrasen, Heiden, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44

Die zutreffenden Sachverhalte werden dem Wortlaut des § 44 (1) BNatSchG stichwortartig gegenübergestellt.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote)

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen sie zu fangen zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen zu beschädigen oder zu zerstören,
 - a. Dieses Verbot wird nicht verletzt, wenn eventuelle Fällungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfinden (01.März – 30. September; allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).



2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- Aufzucht- Mauser- Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- b. Ein möglicher Baubetrieb im Gewerbegebiet führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung potenziell vorkommenden Arten nicht besonders störanfällig sind oder ihr Erhaltungszustand gut bleibt (Kap. 3.1).
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen zu beschädigen oder zu zerstören,*
- c. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht beschädigt. Ausweichen ist für die Arten möglich, so dass die Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben (Kap. 3.1, Tabelle 4). Potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen bleiben erhalten (Kap. 3.2).
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*
- d. Solche Pflanzen kommen hier potenziell nicht vor.

Bei einer Verwirklichung der Planung kommt es nicht zum Eintreten von Verboten nach § 44 (1) BNatSchG.

4.5 Maßnahmenkonzept und Eingriffsbilanzierung

4.5.1 Vermeidungs-, und Verringerungsmaßnahmen

Schutzgut Menschen

- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und visuelle Störungen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Festsetzungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
- Erhaltungsgebot für die vorhandenen Gehölze
- Biotopaufwertung durch Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Neu herzustellende Außenleuchten sind zum Schutz von Fledermäusen und Insekten mit nach oben abgeschirmten, staubdichten Leuchtkörpern und insektenfreundlichen Leuchtmitteln, d.h. nach derzeitigem Stand der Technik in Form von Natrium-Niederdruck-, Natrium-Hochdruck oder LED-Lampen herzustellen.

Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

- Wasserwirtschaftliche Anpassung nach dem derzeitigen Stand der Technik unter Berücksichtigung der bisherigen Einleitmenge von 12l/s sowie Steigerung der Verdunstungs- und Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser durch die Anlage von Retentionsräumen.
- Hinweis in Begründungstext hinsichtlich des gesonderten Ausbaus und der Entsorgung PAK-haltiger Innenböden, falls diese bei Abrissarbeiten gefunden werden.



Schutzgüter Klima/ Luft

- Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen

Schutzgut Landschaft

- Erhaltung der Gehölzkulisse zur Ortsrandeingrünung der Gewerbefläche

Schutzgut Kulturgüter

- Prüfung der Bauflächen vor Baubeginn hinsichtlich des Vorkommens von archäologischen Funden

4.5.2 *Textliche Festsetzungen*

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die im Südwesten der Planzeichnung festgesetzte **Maßnahmenfläche** dient dem Schutz und der Entwicklung naturnaher Landschaftsteile, Bäume, Baumgruppen und Kleingewässer und der Sicherung einer Pufferzone zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Die Anlage von unbefestigten naturnahen flachen Retentionsmulden ist außerhalb geschlossener Gehölzbestände zulässig.
- Zur Entwicklung naturnaher Feuchtbiotope sind die anzulegenden Retentionsmulden unmittelbar nach Fertigstellung, ohne Abdeckung von Oberboden, mit einer artreichen Saatgutmischung für frische bis feuchte Standorte einzusäen und extensiv zu pflegen (Mahd max. 2 x jährlich und Abfuhr des Mähgutes).
- Pflegewege für die Instandhaltung des Regenrückhalteraumes sind innerhalb der Maßnahmenfläche zulässig.

Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Die zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzung gleicher Art zu ersetzen.
- Eine Abweichung des Standortes der bei Abgang neuanzupflanzenden Bäume um max. 5,00 m ist zulässig.
- Grundsätzlich sind bauliche Anlagen und bauliche Arbeiten (Verdichtungen, Ab- und Zwischenlagerungen jeglicher Art etc.) im Wurzelschutzbereich der zu erhaltenden Bäume unzulässig. Einfriedungen und Standflächen für Stellplatzanlagen sowie Anlagen für die Regenrückhaltung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nachweislich die Entwicklung der zu erhaltenden Bäume nicht beeinträchtigen. Der Nachweis ist durch eine baumpflegerische Untersuchung und Begleitung durch einen anerkannten Baumpfleger (Qualifikation: mind. Fachagrarwirt Baumpfleger und Baumsanierung) zu erbringen.
- Die festgesetzten Bäume und Sträucher dienen der Eingrünung baulicher Anlagen und dem Landschaftsschutz und sind in ihrer geschlossenen Gehölzstruktur zu erhalten.



- Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil der Gewerbeflächen (mind. 20 %) ist als Vegetationsschicht anzulegen und mit einer artenreichen Wiesen- /Rasenmischung oder mit heimischen Sträuchern und Bäumen gem. Pflanzliste zu begrünen.

4.5.3 Hinweise

Pflanzenliste (Empfehlung):

Sträucher und Bäume für freiwachsende Hecken:

Stiel-Eiche	- Quercus robur
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Faulbaum	- Frangula alnus
Feldahorn	- Acer campestre
Gew. Schneeball	- Viburnum opulus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Hasel	- Corylus avellana
Holunder	- Sambucus nigra
Hundsrose	- Rosa canina
Schlehe	- Prunus spinosa
Stieleiche	- Quercus robur
Weißdorn	- Crataegus monogyna

Standortgerechte Einzelbäume:

Stiel-Eiche	- Quercus robur
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides `Cleveland`
Winterlinde	- Tilia cordata `Rancho`
Hainbuche	- Carpinus betulus

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Elmshorn. Zum Schutz der Bäume sind die DIN 18920, die RAS-LP 4 sowie die ZTV-Baumpflege zu beachten.

Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28/29.02. ausgeführt werden, wenn zuvor sichergestellt wurde, dass keine artenschutzrechtlichen Belange tangiert werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg. Vor ggf. erforderlichen Abbrucharbeiten sind Gebäude unmittelbar vorher durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermausquartieren und Gebäudebrütern zu untersuchen. Bei Nachweisen ist die untere Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg zu informieren, um artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen abzustimmen.

Als Außenleuchten und im Bereich der Werbeanlagen sind nach oben abgeschirmte, staubdichte Leuchtkörper mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln, nach aktuellem Stand der Technik, zu verwenden.



4.5.4 Eingriffsermittlung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird anhand der Bewertungskriterien des gemeinsamen Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (MELUR 2013) durchgeführt.

Da durch die Umnutzung von einem Sondergebiet in ein Gewerbegebiet keine wesentlichen baulichen Veränderungen geplant sind, wird im Folgenden jeweils im Bestand und in der Planung der planungsrechtlich maximal zulässige Versiegelungsgrad gegenübergestellt. Für den zu beurteilenden Eingriff in den Boden wird für den derzeit maximal zulässigen Versiegelungsgrad 80 % der im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellten Fläche (91.941 m²) angenommen und dem im B-Plan Nr. 194 max. zulässigen Versiegelungsanteil des Gewerbegebietes (Grundfläche des geplanten Gewerbegebietes x GRZ 0,6 + Nebenanlagen max. bis GRZ 0,8) gegenübergestellt.

Tabelle 4 Eingriffsbilanzierung B-Plan Nr. 194

Max. versiegelbare Fläche gemäß F-Plan Fläche [m ²]	Max. zul. Versiegelung B-Plan Nr. 194 Fläche [m ²]	Differenz Fläche [m ²]
Versiegelung (80 % der Sonderbaufläche) (91.941 x 0,8)	Grundfläche Gewerbegebiet x GRZ 0,6 + Nebenanlagen bis max. GRZ 0,8 (69.140 x 0,8) + 1.370 Verkehrs- fläche	
73.553	56.682	16.871

Das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung zeigt, dass durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 194, im Vergleich zur Flächenausweisung Sondergebiet, eine deutliche Entsiegelung des Gewerbegrundstückes vorbereitet wird.

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes werden die Gewerbeflächen im Vergleich zum bisherigen Sondergebiet verkleinert, so dass eine Maßnahmenfläche, kleinflächig Grünflächen sowie Gehölze als Pufferzone zum benachbarten Landschaftsschutzgebiet gesichert werden können. Eine Kompensation ist somit nicht erforderlich.

4.6 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Bauphase einschließlich Abrissarbeiten

Vorsorgender Bodenschutz

Im Falle eines Rückbaus von Gebäuden, in denen PAK-haltige Innenböden nachgewiesen werden, sind diese gesondert auszubauen und zu entsorgen (Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde). Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die umweltschonende Beseitigung und Verwertung von umweltgefährdeten Stoffen werden durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt. Der Einsatz von umweltgefährdeten Techniken kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.



Auswirkungen durch schwere Katastrophen

Die Ausweisungen des B-Plans Nr. 194 ermöglichen keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

4.7 Planungsalternativen und Nullvariante

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der Umwidmung von Sondergebiet in ein Gewerbegebiet um eine vollständige Umnutzung mit Beibehaltung der vorhandenen Gebäude und Verkehrsflächen handelt, wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht gezogen.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der F-Planänderung wäre das Gebiet weiterhin als Sondergebiet ausgewiesen. Aufgrund der Nutzungsaufgabe durch die Telekom hätte eine alternative Sondernutzung ggf. einen vollständigen Umbau oder eine längerfristige Gewerbebrachfläche zur Folge.

4.8 Zusätzliche Angaben

Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Kenntnisse

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung. Die zu erwartenden Auswirkungen konnten aufgrund der vorliegenden Daten zur Umweltsituation und des B-Plan-Konzeptes abschließend abgeschätzt und hinsichtlich der Erheblichkeit beurteilt werden.

4.9 Zusammenfassung

Die Stadt Elmshorn plant mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 194 eine bisher als Sondergebiet genutzte Fläche als Gewerbegebiet zu entwickeln. Das 9,43 ha große Plangebiet befindet sich im Kreis Pinneberg, am westlichen Rand der Stadt Elmshorn. Es wird im Süden durch die Heinrich-Hertz-Straße begrenzt.

Im Norden und Nordosten liegt das FFH-Gebiet „Obere Krückau“ in 100 m bis 200 m Entfernung. Das Landschaftsschutzgebiet „Pinneberger Elbmarschen“ (LSG 04) des Kreises Pinneberg grenzt im Osten, Norden und Westen unmittelbar an das Plangebiet an. Im Plangebiet sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

Im Bebauungsplan wird für die geplante Nutzung Gewerbegebiet GE mit einer GRZ von 0,6 und einer gemäß Baunutzungsverordnung max. zulässigen Überschreitung bis GRZ 0,8 ausgewiesen. Darüber hinaus werden private Grünflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung soll weiterhin über die Heinrich-Hertz-Straße erfolgen.

Im Südwesten des Plangebietes wird ein an das Landschaftsschutzgebiet angrenzender Bereich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



ausgewiesen. Die übrigen Gehölzränder und die markanten Einzelbäume dienen der Eingrünung des Gewerbegrundstückes und werden durch Erhaltungsgebote und Festsetzungen von privaten Grünflächen gesichert.

Im Bestand hat das Untersuchungsgebiet überwiegend eine geringe und Teilflächen (Gehölze und ein Regenrückhaltebecken) eine mittlere Funktionsfähigkeit im Hinblick auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschaftsbild. Im Plangebiet befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung zeigt, dass durch den B-Plan Nr. 194 „Heinrich-Hertz-Straße“, unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen werden.

Die parallel zur 29. Änderung des F-Plans und dem B-Plan 194 „Heinrich-Hertz-Straße“ erstellte FFH-Vorprüfung (s. Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit des FFH-Gebiets „Obere Krückau“ im Hinblick auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete ausgeschlossen werden kann.

Die Eingriffsbilanzierung (Gegenüberstellung Bestandssituation/ Planung) zeigt, dass durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 194, im Vergleich zur großflächigen Flächenausweisung „Sonderbaufläche“ im Flächennutzungsplan, eine Entsiegelung des Gewerbegrundstückes vorbereitet wird.

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplankonzept folgende Maßnahmen berücksichtigt:

Schutzgut Menschen

- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und visuelle Störungen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Festsetzungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
- Erhaltungsgebot für die vorhandenen Gehölze
- Biotopaufwertung durch Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Neu herzustellende Außenleuchten sind zum Schutz von Fledermäusen und Insekten mit nach oben abgeschirmten, staubdichten Leuchtkörpern und insektenfreundlichen Leuchtmitteln, d.h. nach derzeitigem Stand der Technik in Form von Natrium-Niederdruck-, Natrium-Hochdruck oder LED-Lampen herzustellen.

Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

- Wasserwirtschaftliche Anpassung nach dem derzeitigen Stand der Technik unter Berücksichtigung der bisherigen Einleitmenge von 12l/s sowie Steigerung der Verdunstungs- und Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser durch die Anlage von Retentionsräumen.
- Hinweis in Begründungstext hinsichtlich des gesonderten Ausbaus und der Entsorgung PAK-haltiger Innenböden, falls diese bei Abrissarbeiten gefunden werden.

Schutzgüter Klima/ Luft

- Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen



Schutzgut Landschaft

- Erhaltung der Gehölzkulisse zur Ortsrandeingrünung der Gewerbefläche

Schutzgut Kulturgüter

- Prüfung der Bauflächen vor Baubeginn hinsichtlich des Vorkommens von archäologischen Funden

Unter Berücksichtigung des geplanten *Nachnutzungskonzeptes* und der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 194 ausgeschlossen werden.

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.



5. FLÄCHENBILANZ

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan Nr. 194 festgesetzten Flächen wieder.

Bezeichnung	Fläche in ha
Gewerbegebiet	6,914
Grünflächen	0,904
Private Grünfläche - Nord	0,378
Private Grünfläche - Ost	0,111
Private Grünfläche - Zentral mit Bäumen	0,277
Private Grünfläche - Süd	0,138
Maßnahmenflächen	1,477
Verkehrsflächen	0,137
Räumlicher Geltungsbereich	9,432

Tabelle 5 Flächenbilanz B-Plan 194

6. KOSTEN

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 194 entstehen für die Stadt Elmshorn Kosten für die Unterhaltung und Pflege der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche. Die Herstellungskosten für die Realisierung werden durch den Erschließungsträger getragen, ebenso die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Erschließungsmaßnahmen. Einzelheiten werden in einem Erschließungsvertrag geregelt.



7. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (unmaßstäblich, Stadt Elmshorn 2019)	6
Abbildung 2 - Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum I (1998)	8
Abbildung 3 - Auszug Einzelhandelskonzept (2016)	9
Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, maßstabslos	10
Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Elmshorn (LP 2000), maßstabslos	11
Abbildung 6 - Untersuchungsräume und Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten und Bordelle – Gesamtübersicht (Konzept zu Steuerung von Vergnügungsstätten und Bordellen für die Stadt Elmshorn 2018)	12
Abbildung 7 - Interessensgebiete, maßstabslos	16
Abbildung 8 - Lageplan FFH-Gebiet (grün) / Plangebiet (rot), maßstabslos	18
Abbildung 9 - Lageplan Boden- und Grundwassermessstellen (maßstabslos)	19
Abbildung 10 - Ausschnitt aus der Planzeichnung im Zufahrtbereich des Plangebietes ausgehend von der Heinrich-Hertz-Straße mit Sichtdreiecken (maßstabslos)	27
Abbildung 11 - Immissionsorte, LAIRM Consult, 2018 maßstabslos	34
Abbildung 12 - Lageplan Umgestaltung Heinrich-Hertz-Straße Straßenbau, d+p, April 2020, maßstabslos	36
Abbildung 13 - Aufteilung Einzugsgebiete zur Entwässerung, maßstabslos, d+p, 2020	39
Abbildung 14 - Lageplan Entwässerung, maßstabslos, d+p, April 2020	40
Abbildung 15 - Lageplan Freileitungsschutzbereich samt max. Bauhöhen, maßstabslos	42
Abbildung 16 - Lage des Plangebietes (OpenStreetMap 2019, maßstabslos)	45
Abbildung 17 - Bebauungsplan Nr. 194 „Heinrich-Hertz-Straße“ (dn Stadtplanung GbR 2020)	46
Abbildung 18 - Bestand Biotoptypen (EGL 2018)	50
Tabelle 1 Gegenüberstellung der Verkehrsmengen der Nutzung als Sonderfläche und der geplanten Gewerbefläche	35
Tabelle 2 Potenzielle Vogelarten mit Angaben zu Schutz und Status	52
Tabelle 3 Potenziell vorkommende Amphibienarten	53
Tabelle 4 Eingriffsbilanzierung B-Plan Nr. 194	62
Tabelle 5 Flächenbilanz B-Plan 194	66



8. QUELLENVERZEICHNIS

- Archäologisches Landesamt, Obere Denkmalschutzbehörde. (April 2018). Stellungnahme zum B-Plan 194. Schleswig.
- Baugesetzbuch (BauGB). (1960). (in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO). (1962). (in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)).
- Beyer beratende Ingenieure und Geologen. (August 2018). Stellungnahme zur Altlastensituation. Rellingen.
- bulwiengesa. (2017). Elmshorn Einzelhandelskonzept Elmshorn 2016. Hamburg.
- dänekamp und partner (WWK). (Februar, überarbeitet Juni 2020). Stadt Elmshorn Erschließung Bebauungsplan Nr. 194, Wasserwirtschaftliches Konzept. Pinneberg.
- dänekamp und partner. (Dezember 2018, überarbeitet Januar 2021). Verkehrsuntersuchung - Stadt Elmshorn, Erschließung Bebauungsplan Nr. 194. Pinneberg.
- DGUV Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung. (1999). Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (UVV). Berlin.
- Dipl. - Biol. Karsten Lutz. (Juli 2019). Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 194 in Elmshorn - Telekom-Gelände. Hamburg.
- Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH. (2008). *Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten und Bordellen für die Stadt Elmshorn*. Dortmund.
- EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH. (September 2019). Lagepläne Biotoptypen. Hamburg.
- EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH. (April 2020). FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet „Obere Krückau“ zum B-Plan Nr. 194 „Heinrich-Hertz-Straße“ der Stadt Elmshorn. Hamburg.
- EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH. (September 2020). Umweltbericht, B-Plan Nr. 194 „Heinrich-Hertz-Straße“ der Stadt Elmshorn. Hamburg.
- EON Netz. (Mai 2012). 110-kV-Ltg. LH-13-119 Uetersen/W - Elmshorn/M; Lage- und Profilplan Mast 018 bis Mast 019.
- Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg - Untere Bodenschutzbehörde. (Mai 2018). Anfrage vom 23.01 und 29.03.2018 bezüglich einer bodenschutzrechtlichen Bewertung des Grundstücks Heinrich-Hertz-Straße 18 - 32a in 25336 Elmshorn.
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (2006). Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06. Köln.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) g in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist (1990).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). (2009). (das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist).
- Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz). (Dezember 2014).
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 11, 25 und 39 geändert (Art. 2 Ges. v. 13.12.2018, GVOBl. S. 773). (2010).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt d. (1974).
- Innenministerium des Landes SH. (Juli 2010). Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein. Amtsbl. Schl.-H.



- KAS Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. (2010). Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG.
- LAIRM CONSULT GmbH. (November 2018). Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 166. Bargteheide.
- LÄIRM CONSULT GmbH. (Mai 2019). Ergänzende Stellungnahme. Bargteheide.
- LÄIRM CONSULT GmbH. (Mai 2020). Ergänzende Stellungnahme. Bargteheide.
- LÄIRM CONSULT GmbH. (März 2019). Ergänzende Stellungnahme. Bargteheide.
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO). (2009). *(letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 72a neu eingef. (Art. 1 Ges. v. 29.11.2018, GVOBl. S. 770))*.
- Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Elmshorn - Wasserschutzgebietsverordnung Elmshorn Köhnholz/Krückaupark. (Januar 2010). Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume. (07 2016). Erhaltungsziele für das gesetzlich geschützte Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE-2224-306 „Obere Krückau“.
- Planzeichenverordnung. (1990). *(die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist)*.
- RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen". (kein Datum).
- Rat der europäischen Gemeinschaft. (Mai 1992). Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).
- Regionalplan für den Planungsraum I. (1998).
- Stadt Elmshorn. (Juli 2000). Flächennutzungsplan.
- Stadt Elmshorn. (September 2011). Integriertes Stadtentwicklungskonzept Elmshorn (ISEK). Elmshorn.
- Stadt Elmshorn. (2013). Stadt-Umland-Kooperation (SUK).
- Stadt Elmshorn. (kein Datum). Festgestellter Landschaftsplan.
- Vermessungsbüro Felshart. (August 2018). Lage- und Höhenplan mit örtlicher Vermessung. Uetersen/Pinneberg.
- Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV) - Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch. (2000).

Quellenverzeichnis – Umweltbericht

- BORKENHAGEN P. (2011): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins. Husum 664 S.
- BORKENHAGEN P. (2014): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins – Rote Liste. – Landesamt für Landwirtschaft Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) 122 S. Flintbek.
- DAENEKAMP UND PARTNER (Feb. 2020): Verkehrsuntersuchung – Stadt Elmshorn, Erschließung Bebauungsplan Nr. 194, Pinneberg.
- DAENEKAMP UND PARTNER (Dez. 2019): Stadt Elmshorn, Erschließung Bebauungsplan Nr. 194, Wasserwirtschaftliches Konzept, Pinneberg.



- EGL (2018): FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet „Obere Krückau“ zum B-Plan Nr. 194 „Heinrich-Hertz-Straße“ der Stadt Elmshorn. Hamburg, überarbeitet am 29.04.2020.
- LAIRM CONSULT GmbH. (November 2018). Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 194 und ergänzende Stellungnahmen (März/Mai 2019, Mai 2020) beigefügt, Bargtheide.
- LUTZ, K. (Dezember 2018): Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 194 in Elmshorn – Telekom Gelände. Hamburg, überarbeitet am 11.07.2019.
- FÖAG Faunistisch-Ökologische Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holstein (2013): Monitoring der Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in Schleswig-Holstein. Jahresbericht 2013, 77 S.
- FÖAG Faunistisch-Ökologische Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holstein (2016): Arbeitsatlas Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins
- GRÜNEBERG C. H.- G. BAUER H. HAUPT O. HÜPPOP & T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. Berichte zum Vogelschutz 52:19-67
- KLINGE, A. & C. WINKLER (2005): Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins. Hrsg. Landesamt für Natur und Umwelt, Flintbek, 277 S.
- KLINGE, A. (2004): Die Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins – Rote Liste. Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein, Flintbek
- KÜHNEL, K., GEIGER, A., LAUFER, H., & PODLOUCKY, R. M. SCHLÜPMANN (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) Deutschlands. Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, 1, 259-288. Hamburg
- LLUR - LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2016): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein mit Hinweisen zu den gesetzlich geschützten Biotopen sowie den Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie. – Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen. 2. Fassung Juli 2016. Flintbek.
- MELUR – MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2013): Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“. Kiel.

Gesetze, Richtlinie, Verordnungen - Umweltbericht

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793)
- Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung), Schleswig-Holstein, vom 22. Januar, 2009, zuletzt geändert am 11. Juni 2012 (GVObI. S.264).



- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz-LNatSchG) vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert am 13. Juli 2011 (GVObI Schl.-H. 2011 S. 225).
- EG-Art.-SchV. (EG-Artenschutzverordnung) - Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (VO (EG) Nr. 338/97). Vom 9. Dezember 1996, ABl. L 61 S. 1, zuletzt geändert am 22. Juli 2010, ABl. EG L 212 S. 1, ber. 29. Dezember 2010, ABl. L 343 S. 79
- INNENMINISTERIUM UND MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass vom 09.12.2013.
- USchadG – Umweltschadensgesetz. Vom 10. Mai 2007, BGBl. I S. 666, zuletzt geändert am 23. Juli 2013, BGBl. I S. 2565, 2571
- Vogelschutzrichtlinie - Richtlinie 2009/ 147/ EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.

Elmshorn, 03. Aug. 2022

Stadt Elmshorn
Der Bürgermeister


Hatje
Bürgermeister




i.A. Munk