

Darstellung ohne Maßstab

Zusammenfassende Erklärung zur zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Horst, Kreis Steinburg

Für das Gebiet südwestlich der Elmshorner Straße (L100) und südöstlich der Straße Horster Viereck (im Gebäude des ehemaligen Möbelmarktes Cosa)

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH - Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 596 746 0 - info@b2k.de

FRANKE's Landschaften und Objekte – Landschaftsarchitekten
Legienstraße 16 – 24103 Kiel – Fon: 0431 / 8066659 – Fax: 0431 / 8066664 – info@frankes-landschaften.de

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH - Architekten, Ingenieure und Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k-dni.de

Stand: 09.01.2024

Inhalt

1.	Allgemeines	3
2.	Verfahrensablauf	3
3.	Anlass der Planung	4
4.	Umweltbelange	6
5.	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung	7
6.	Planungsalternativen	16

1. Allgemeines

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Horst für das das Gebiet südwestlich der Elmshorner Straße (L100) und südöstlich der Straße Horster Viereck (im Gebäude des ehemaligen Möbelmarktes Cosa) wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Horst am 20.09.2023 beschlossen und vom Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein mit Bescheid vom 29.11.2023 Az.: IV 522-94267/2023 genehmigt.

Sie wird durch die Bekanntmachung wirksam. Ihr ist gemäß § 6a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der dargelegt wird, wie zum einen die Umweltbelange und zum anderen die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt wurden. Ferner ist zu erläutern, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	17.08.2016
Bekanntmachung (ortsüblich)	31.08.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	10.10.2017 ¹ erneut am 25.08.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	06.09.2017 ¹ erneut am 10.07.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	29.06.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	28.07.2022 – 31.08.2022
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	12.07.2022 ² erneut 14.06.2023
erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	² 22.06.2023 - 26.07.2023
Abschließender Beschluss	20.09.2023

¹ Die ursprünglich angedachte Nutzungsänderung wurde seitens des Vorhabenträgers überdacht. Die ursprüngliche Idee, den vorhandenen Gebäudekomplex für Lagerflächen, als Logistikstandort sowie für Büro- und Dienstleistungen zu entwickeln, wurde verworfen. Aufgrund der Richtungsänderung und Neuaussagen dieser Planung wurde die frühzeitige Beteiligung wiederholt.

² Die Verwaltung hat den Flächennutzungsplan am 27.10.2022 zur Genehmigung eingereicht. Die Unterlagen wurden geprüft und es musste festgestellt werden, dass die Unterlagen in der vorgelegten Fassung nicht genehmigt werden können.

Es besteht keine Erforderlichkeit zur Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen „Pflege- und Betreuungseinrichtungen für Menschen, Kindergarten, Kindertagesstätte, Dienstleister, Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe, Räume für freie Berufe“ für den nördlichen Plangeltungsbereich nach § 11 Abs. 1 BauNVO.

Der Antrag auf Genehmigung wurde zurückgezogen. In Folge wurde die Darstellung von einem Sonstigen Sondergebiet (SO) zu einer Gemischten Baufläche (M) geändert.

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung vom 15.02.2023 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

3. Anlass der Planung

Zielsetzung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, einen Teilbereich südwestlich der Elmshorner Straße und südöstlich der Straße Horster Viereck dem aktuellen nachfolgend beschriebenen Planungsanlass anzupassen sowie die Abgrenzung der Flächenausweisung des Nahversorgungszentrums (NVZ) zu korrigieren.

Der Vorhabenträger möchte in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Horst in dem Gebäudebestand, der derzeit als Sondergebiet „Messen, Ausstellungen, Kongresse und sonstige Veranstaltungen“ festgesetzt ist, eine Veränderung der zulässigen Nutzungen durchführen. Diese Änderung wird notwendig, da das bisherige Betreiberkonzept zu den vor genannten Nutzungen (Messen, Ausstellungen, Kongresse und sonstige Veranstaltungen) nicht mehr wirtschaftlich darstellbar und umsetzbar ist. Des Weiteren sollen durch die geplanten Nutzungen die Störungen (Verkehr und Lärm), die durch die bisherigen Großveranstaltungen für die Nachbarschaft entstanden sind, minimiert werden. Es werden zukünftig keine Veranstaltungen an diesem Standort mehr stattfinden.

Zunächst sah die Planung vor, die vorhandenen Flächen als Lagerflächen zu nutzen und einen Logistikstandort sowie Büro- und Dienstleistungsflächen zu entwickeln. In kleinen Bereichen sollten Ausstellungsflächen als Nebennutzen, die den jeweiligen Hauptnutzungen zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet, zulässig sein. Es war vorgesehen, den vorhandenen Gebäudebestand zu nutzen. Lediglich kleinere Ergänzungsbauten für Treppenhäuser, Aufzüge und Anlieferungsbereiche sollten an der nördlichen und östlichen Fassadenseite neu entstehen. Des Weiteren war die Aufgabenstellung, die Fassade für ein attraktiveres Erscheinungsbild sowie für notwendige technische Anforderungen neu zu gestalten.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde durch dem Vorhabenträger die Überlegung eingebracht, anstelle des vor genannten Konzeptes unter anderen ein Seniorenwohnheim zu errichten.

Geplant ist, den Bestandsbau für den Bereich des Plangeltungsbereichs durch einen Neubau zu ersetzen.

Das geplante Gebäude soll in geschlossener Bauweise an die vorhandenen Gebäudestrukturen angedockt werden. Der Hauptbaukörper wird nach derzeitigem Planungstand einen Innenhof erhalten, wodurch die Belichtungssituation auch der innenliegenden Räume gewährleistet werden kann. Im Erdgeschoss wird es an der zur Straße „Horster Viereck“ zugewandten Fassadenseite eine Durchfahrt geben, worüber der Innenhof erschlossen wird.

Es sind insgesamt 74 Seniorenwohnungen, 13 Appartements mit Nebennutzungen, ein Kindergarten sowie Büroräume geplant.

Die Seniorenwohnungen sind nicht als Wohnungen im Sinne des § 48 LBO SH (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) zu werten. Die Absätze 1 bis 4 des § 48 benennen die Kriterien einer Wohnung.

Die Kriterien zu den § 48 Abs. 1 und 2 LBO SH werden nicht erfüllt. Es gibt zwar eine Kochnische, die aber nur rudimentär mit einer Spüle sowie kleinem Kühlschrank und Unterstellmöglichkeiten für Geschirr ausgestattet sein wird. Eine Kochgelegenheit (Herdplatten/ Backofen) mit einer Lüftungsmöglichkeit gibt es jedoch in den Räumlichkeiten nicht. Einen Abstellraum wird es ebenfalls nicht geben.

Die Bewohner leben in den kleinen Seniorenwohnungen in der Regel überwiegend sehr selbstständig. Sie führen den eigenen Haushalt, können aber auch auf die Dienste im Hause zurückgreifen.

Die Appartements hingegen erfüllen die Kriterien des § 48 LBO SH, sie verfügen beispielweise über eine eigene Küche und können autark bewohnt werden. Es besteht aber auch die Möglichkeit, bei alltäglichen Tätigkeiten mehr oder weniger umfassend unterstützt zu werden. Die Appartements müssen als Wohnnutzungen gewertet werden, folglich zählen diese als Wohneinheiten.

Das Gebäude soll mit vier Vollgeschossen errichtet werden, wobei die maximale Gebäudehöhe nicht beziehungsweise nur geringfügig höher sein sollte als die bestehenden unmittelbar angrenzenden Gebäude.

Im Erdgeschoss liegt der Haupteingang und orientiert sich zur „Elmshorner Straße“. Neben Speiseraum und Küche sollen weitere Räume für Dienstleistungen (Frisör und ähnliche Nutzungen) sowie organisatorische Räume (Rezeption, Hausmeister, Lager) untergebracht werden.

Im 1. und 2. Obergeschoss sind jeweils 37 Seniorenwohnungen geplant. Im 3. Obergeschoss sollen die vorgenannten 13 Appartements hergerichtet werden.

Im 3. Obergeschoss befinden sich zudem noch Lagerflächen/ Lagerräume sowie mehrere Büros für eine Verwaltung. Die Büros haben eine separate Erschließung und sind nicht dem Seniorenwohnheim zugeordnet.

An die Bestandbebauung der Nahversorgungseinrichtungen soll nach derzeitigem Planungsstand ein zweiter Baukörper errichtet werden, dieser ist durch einen ca. 25 m breiten Innenhof vom Hauptbaukörper gelöst. Im zweiten Baukörper wird eine Kindertagesstätte untergebracht werden, welche den Innenhof als Außenspielbereich nutzen wird. Zudem besteht die Überlegung, das Nahversorgungszentrum durch eine kleinere Nutzfläche mit ca. 350 m² zu ergänzen. Einzelhandel wird im Geltungsbereich ausgeschlossen. Mögliche Nutzer dieser Fläche sollen aus dem Dienstleistungsgewerbe kommen. Durch den Einschnitt des Gebäudekörpers wird das Gebäude zukünftig weniger Massiv erscheinen.

Die geplanten Nutzungen profitieren vom Standort. Die gute Erreichbarkeit, die kurzen Wege zum Nahversorgungszentrum, zur Amtsverwaltung und zu den Wohngebieten sowie die Anbindung an das ÖPNV-Netz in Richtung Elmshorn sind die Argumente für den Standort. Die geplanten Nutzungen stellen sinnvolle Ergänzungen für die Gemeinde dar und sind zudem strategisch günstig gelegen.

Aufgrund der vorgenannten Nutzungen wird eine Gemischte Baufläche (**M**) gemäß § 1 Ab. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Die Nutzungen werden auf Ebene des verbindlichen Bebauungsplanes über die Art der baulichen Nutzung konkretisiert.

Die Planung wurde zunächst bei der Gemeinde und der Verwaltung vorgestellt. Es wurde geprüft, inwieweit es für eine solche Einrichtung Bedarfe in der Gemeinde gibt. Im Anschluss dessen wurde die Planung im März 2020 bei der Stadt-Umland-Kooperation (SUK) in Elmsborn vorgestellt. Auch hier fand die Planung Zustimmung, es sind keine Bedenken geäußert worden.

Mit den geänderten Planungsabsichten geht die Frage einher, wie zukünftig die Erschließung des Geländes aussehen muss, um die alle Erfordernisse der vor beschriebenen Planung zu berücksichtigen, aber auch um die Voraussetzungen zu erfüllen für eine sichere Stellplatzanlage eines Nahversorgungszentrums.

Die Stellplatzanlage soll dahingehend umgebaut werden, dass Fahrspuren klar erkennbar sind; die Stellplatzflächen sollen räumlich durch gliedernde Elemente wie Bäume strukturiert werden. Zudem ist es der Gemeinde wichtig, einen abgetrennten Bereich für Fußgänger vorzuhalten. Im rückwärtigen Bereich, zwischen dem Bestandgebäude und der Straße „Horster Viereck“ werden weitere Stellplätze errichtet, die nur für die Mitarbeiter der angegliederten Büros sowie dem Seniorenwohnheim zur Verfügung stehen sollen. Die Anlage soll auch hier durch Bäume gegliedert werden.

Mit der 2016 beschlossenen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12a waren geringfügige Abweichungen gegenüber dem Flächennutzungsplan hinsichtlich der Flächendarstellung des Nahversorgungszentrums erkennbar. Da es sich um eine geringfügige Abweichung handelte, wurde der F-Plan nicht geändert. Da der Planungsanlass nun vorsieht, die Nutzungskatalog für eine Teilfläche zu ändern, soll mit der Änderung auch die Abgrenzung der einzelnen Nutzungen korrigiert werden.

Der Plangeltungsbereich umfasst somit das Areal um das Nahversorgungszentrum sowie das Areal um den geplanten Neubau inklusive angrenzender planungsrelevanter Flächen.

Durch die Aufstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie im Parallelverfahren die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a werden keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwartet, da es sich um eine Innenentwicklung bzw. Veränderung im Gebäudebestand handelt.

4. Umweltbelange¹

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, über die Darstellung von Gemischten Bauflächen neue Nutzungen im Bereich der vorhandenen Sonderbauflächen zu ermöglichen. Mit der planungsrechtlichen Sicherung auf Ebene des Flächennutzungsplanes soll die Voraussetzung für die nachfolgenden verbindlichen Planungsschritte geschaffen werden.

Aufgrund der bereits vorhandenen langjährigen, intensiven Nutzungen auf den Flächen, wirkt sich die Änderung der Planung in erster Linie auf das Schutzgut Mensch aus., da durch den Neubau von Seniorenwohnungen und Kinderbetreuungseinrichtungen eine bisher nicht vorhandene Nutzung in dem Gebiet ermöglicht wird. Mit dieser Änderung wird im Wesentlichen

¹ Gemäß Umweltbericht, Zusammenfassung

auf eine vorhandene Nachfrage reagiert, so dass die Auswirkungen im Grundsatz als positiv eingestuft werden. Die geänderten Darstellungen haben aufgrund der Betroffenheit von sowohl in Nutzung befindlichen als auch von brachliegenden Flächen keine erheblich negativen Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bestehenden Vorbelastung nur gering durch das Planungsvorhaben betroffen. Beeinträchtigungen potenziell vorkommender artenschutzrechtlich relevanter Tierarten können durch Bauzeitenregelungen vermieden werden. Aufgrund der Änderungen innerhalb eines bestehenden Sondergebietes ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist jedoch zu rechnen, da sich die vorhandene bauliche Substanz durch die geplante Nutzungsänderung ebenfalls verändern wird. Eine Beurteilung hierzu kann erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden.

Da auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes ebenfalls eine bauliche Entwicklung mit vergleichbaren potenziellen Auswirkungen auf die Schutzgüter möglich wäre, sind die Auswirkungen der vorliegenden Änderung durch die Nutzung bereits vorbelasteter Flächen insgesamt als positiv zu bewerten. Eine Neubeanspruchung von Flächen kann hierdurch vermieden werden.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Es wurden keine privaten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein. Folgende Aussagen waren für die Planung von Bedeutung:

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Landesplanungsbehörde

- Die Gemeinde Horst übernimmt als Ländlicher Zentralort die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes und ist dem Mittelbereich Elmshorn im Ordnungsraum Hamburg zugeordnet. Die vorliegende Nutzungsänderung vollzieht sich innerhalb des im Regionalplan IV festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes, das insbesondere für die planmäßige Siedlungsentwicklung und die Zuordnung von zentralen Einrichtungen von Bedeutung ist (vgl. Ziff. 2.2 Abs. 2 LEP 2010).
- Es wird insoweit bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Horst keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Es wird bestätigt, dass keine Bedenken mit den verfolgten Planungsabsichten bestehen.

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Referat IV 52

- In der Planzeichnung ist der vorhandene Gebäudebestand, der sich innerhalb der geplanten Sonderbaufläche befindet, flächenhaft in grauer Farbe angelegt. Diese Darstellung könnte zu Verwechslungen der betr. Flächen mit gewerblichen Bauflächen führen, da diese gem. Planzeichenverordnung 1990 mit grauer Farbe darzustellen sind. Um dies zu verhindern, ist die Fläche selbst, auf der sich die Gebäude befinden, eindeutig als Sonderbaufläche in orange (gem. PlanzV 1990) darzustellen. Der vorhandene Gebäudebestand sollte jedoch nur mithilfe von Umrissen, ggf. zusätzlich mit Schraffur, dargestellt und in der Legende als solcher erläutert werden.

Eine Anpassung erfolgte.

Kreis Steinburg, Kreisbauamt Kreisentwicklung

- Im Zuge der weiteren Überarbeitung des Planentwurfs der F-Planänderung sollte auf die Vollständigkeit der künftigen Planzeichnung sowie der Planzeichenerklärung geachtet werden. Derzeit fehlen in der Legende der Planzeichenerklärung mehrere Elemente, wie z. B. die Gebäude. Weiterhin sollten die Gebäude in der Planzeichnung des F-Plans nicht die Darstellungen des Sondergebiets überdecken.

Die Darstellung (Kartengrundlage) der F-Planänderung wird angepasst.

SH Netz AG

- Wir weisen daraufhin, dass sich in bezeichnetem Bereich Gas- und Stromleitungen befinden, welche nicht überbaut werden dürfen.

Die Hinweise zu den vorhandenen Leitungen innerhalb des Plangebietes werden berücksichtigt und zur Information in die Begründung eingestellt.

Sielverband Rhingebiet

- Wie schon mit Schreiben vom 19.09.2016 mitgeteilt, bestehen keine Einwände gegen das Verfahren, wenn unseren Forderungen gefolgt wird. Die bisherigen Stellungnahmen werden inhaltlich voll aufrecht gehalten.
- Schreiben vom 19.09.2016, Hinsichtlich der Abführung des gesammelten Oberflächenwassers bitten wir um Mitteilung, in welchem Umfang hier zusätzliche Flächen (Anbauten) vorgesehen sind. Hiernach wird der Verband gemeinsam mit der Wasserbehörde des Kreises Steinburg prüfen, ob ein zusätzlicher Retentionsraum für die Behandlung von gesammeltem Oberflächenwasser vorgenommen werden muss. Weitere Angaben/Forderungen werden zurzeit nicht vorgebracht.

Im weiteren Werdegang wurde ein Erschließungsplaner hinzugezogen, der im Rahmen des A-RW 1 Nachweises die Entwässerungssituation des Plangebietes untersuchte.

IHK zu Kiel (Zweigstelle Elmshorn)

- Wir haben diese geprüft und können Ihnen mitteilen, dass wir gegen die Schaffung eines Sondergebiets „Lagerflächen, Logistik und Büro“ zur Nachnutzung der leerstehenden Gebäudeteile keine Bedenken haben.
- In Bezug auf den Lärmschutz weisen wir darauf hin, dass die im Lärmgutachten ermittelte Schallpegeldifferenz von 3 Dezibel im wahrnehmbaren Bereich liegt, so dass hinsichtlich

des zu erwartenden Lieferverkehrs Nutzungskonflikte mit der benachbarten Wohnbevölkerung auftreten können.

(...) die Immissionsrichtwerte und die Orientierungswerte an der nächstbenachbarten zu schützenden Bebauung sowohl während des Beurteilungszeitraumes tags als auch nachts ohne zusätzliche Maßnahmen können eingehalten werden.

Durch eine Lärmschutzwand könnten die Werte zwischen 1 und 3 dB reduziert werden. Eine Lärmschutzwand wäre aufgrund der durchgeführten Berechnungen und der vorliegenden Ergebnisse nicht zwangsläufig erforderlich.

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus

- Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie im Bestand vorhanden, über die Gemeindestraße „Horster Viereck“. Alle Veränderungen im Einmündungsbereich (...) sind mit dem LBV abzustimmen.
- Dies gilt auch für alle weiteren Veränderungen an der Landesstraße 100. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Landesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Es sind keine erschließungstechnischen Veränderungen geplant. Sollten dennoch Veränderungen bei der Erschließungssituation vorgenommen werden, werden diese mit dem Landesbetrieb abgestimmt.

- Der Standort des geplanten Werbepylons im Einmündungsbereich „Horster Viereck“ / Landesstraße 100 ist mit dem Leiter der Autobahn-/ Straßenmeisterei Elmshorn abzustimmen.

Der vorhandene Werbepylon soll aus Gründen der Verkehrssicherheit verschoben werden. Eine Abstimmung wird erfolgen.

- (...), dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Landesstraße 100 berücksichtigt wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Immissionsschutz kann vom Baulastträger der Landesstraße nicht gefordert werden.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gemäß vorliegendem Gutachten beziehen sich auf die Bewertung der Immissionen aus der gewerblichen Nutzung. Die Verkehrsmengen bzw. die zu erwartenden Verkehrsmengen auf der Elmshorner Straße bleiben bei dieser Betrachtung unberücksichtigt. Eine Betrachtung ist erforderlich, um für vorhandene und/ oder geplante Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachzuweisen, ob gesundes Arbeiten unter den gegebenen Voraussetzungen möglich ist.

Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Es wurde eine private Stellungnahme eingereicht (P1)

- LKW-Lärm durch An- und Abfahrten, Be- und Entladevorgängen sowie laufende Motorengeräusche über die Nacht;
- Immer wieder Be- und Entladevorgänge vor 6 Uhr und nach 22 Uhr;
- Laute Kommunikation der Fahrer sowie Verrichtung der Notdurft in den Büschen der umliegenden Nachbarschaft;

- (...) wäre es doch zukunftsweisend und kostenverträglich, die 3 alten Be-Verladerampen dort zu schließen und seitlich in der Mitte der gesamten Halle neu zu integrieren. Zumal es geplant ist, den LKW-Verkehr nur noch über die südliche Einfahrt auf dem Gelände zuzulassen.

Die Verladerampen können nicht entfallen, da die Mietverträge noch laufen. Dem vorliegenden Gutachten kann entnommen werden, dass bei den untersuchten Immissionsorten die Immissionsschutzrichtwerte eingehalten werden.

Im Durchführungsvertrag werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Wegeföhrung (wie kommt der LKW auf das Gelände) sowie der Anlieferungszeiten. Die Missstände sollen durch geeignete Maßnahmen behoben werden.

Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein, in denen die folgenden Belange und Hinweise mitgeteilt wurden:

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes SH

- In Anbetracht der veränderten Planungsinhalte bleibt die Sach- und Bewertungslage im Hinblick auf die Vereinbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unverändert.
- Es kann daher erneut bestätigt werden, dass Ziele der Raumordnung der hiesigen Planung nicht entgegenstehen.

Es wird erneut bestätigt, dass die vorgelegte Planung nicht den Zielen der Raumordnung widerspricht.

Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht

- Die Zweckbestimmung „Quartiersbildung“ ist nicht ausreichend konkret. Aus der Zweckbestimmung muss die zukünftige Nutzung ersichtlich sein.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes soll die Zweckbestimmung des Areals ersichtlich werden. Dem zur Folge wurde Zweckbestimmung gemäß der geplanten Nutzung geändert. Die Flächenausweisung erfolgte (zunächst) als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen Pflege- und Betreuungseinrichtungen für Menschen (P+BE), Kindergarten, Kindertagesstätte (K), Dienstleister, Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe, Räume für freie Berufe (D/G/H+RfB).

- Nach vorliegender Begründung soll Wohnen (Pflegeheim mit Tagespflegeangebot) und ein Kindergarten (Gemeinbedarf) umgesetzt werden. Ich weise darauf hin, dass ein Sondergebiet nur darzustellen/ festzusetzen ist, wenn die geplanten Nutzungen nicht in einem der „Standard“-Baugebietstypen der BauNVO unterzubringen sind. Ein Sondergebiet muss sich wesentlich von diesen unterscheiden. Vorliegend scheint kein Erfordernis für die Darstellung/Ausweisung eines Sondergebietes gegeben. Die geplanten Nutzungen (Wohnen, Gemeinbedarf) wären z.B. in einem allgemeinen Wohngebiet unterzubringen.

Die Gemeinde hält an dieser Entscheidung fest, ein sonstiges Sondergebiet festzusetzen. Begründet wird diese Entscheidung u.a. damit, dass das gesamte Areal in die Betrachtung einbezogen wird. In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes (Nr. 12a) mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes wurden planerische Aussagen getroffen, die heute teilweise noch zutreffen. (...)

Der Hauptnutzungszweck wird eine Pflege- und Betreuungseinrichtung sein. Alle weiteren Nutzungen gemäß Nutzungskatalog Teil B Text (Kindergarten Büro, Appartements usw.) sind untergeordnet. (...)

- In der Begründung ist darzulegen, welche Schallimmissionen (wieviel dB(A)) auf die geplante Wohn- und Gemeinbedarfsnutzung durch die Elmshorner Straße einwirken, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können und welche Maßnahmen hierfür ggf. erforderlich sind.

Eine schalltechnische Untersuchung erfolgte aufgrund der neuen Planungsziele.

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume

- (...) soll das aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderliche lärmtechnische Gutachten auf die neue Sachlage angepasst werden. Hierbei sind folgende Punkte zu beachten:
- Geräuschimmissionen durch Verkehr und Gewerbe; Durch die Gemeinde ist festzulegen, welchen Schutzstatus die Vorhaben (Pflegeeinrichtung, Appartements, Kita) erhalten sollen.
- Festlegung der zulässigen Immissionsrichtwerte.
- Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den schutzbedürftigen Nutzungen durch die vorhandenen Gewerbebetriebe ist nachzuweisen.
- Lt. Planung sind im nördlichen Bereich Mitarbeiterparkplätze vorgesehen. I.d.R. ist mit nächtlichem Schichtwechsel zu rechnen. Nördlich angrenzend befindet sich Wohnnutzung.
- Informationen über technische Gebäudeausrüstung sind bislang nicht vorhanden.
- Sofern aufgrund der schalltechnischen Untersuchung kein Konflikt zwischen emittierender und schutzbedürftiger Nutzung festgestellt wird, sollte m.E. auf die Festsetzung von Emissionskontingenten verzichtet werden.

Die lärmtechnische Untersuchung wurde überarbeitet, so dass die aufgeführten Punkte der Stellungnahme beantwortet werden konnten.

Archäologisches Landesamt SH

- Der überplante Bereich befindet sich jedoch teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

•

Der Hinweis wurde in den Planunterlagen aufgenommen.

Landeskriminalamt SG 323, Kampfmittelräumdienst

- Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.
- Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden, (siehe Merkblatt)

Die Hinweise wurden in den Planunterlagen berücksichtigt.

Kreis Steinburg, der Landrat, Amt für Umweltschutz, UNB

- Von einer erheblichen Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete und der für die Gebiete geltenden Erhaltungsziele kann jedoch auf Grund der Beschaffenheit des Vorhabens und des bestehenden Abstands, nicht ausgegangen werden. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.
- In Bezug auf die geplante Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 1 BNatSchG für die von der Europäischen Union geschützten Tier- und Pflanzenarten (Arten gemäß Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG und europäische Vogelarten) zu beachten.

Die Vorgaben aus dem Artenschutz sind im Wesentlichen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt worden (Umweltbericht und nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB).

- (...) Gebäudeteile sollen abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden, weitere Umstrukturierungsmaßnahmen sind geplant.
- (...) um Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG auszuschließen, ist eine Habitat-Potential-Analyse und eine artenschutzrechtliche Konfliktanalyse durchzuführen.

Eine Habitat-Potential-Analyse und eine artenschutzrechtliche Konfliktanalyse (Artenschutzbericht) sind für den weiteren Verfahrensschritt (Offenlegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) erstellt worden.

Kreis Steinburg, der Landrat, Amt für Umweltschutz, Abt. Wasserwirtschaft

- Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Der Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation ist bei der Gemeinde Horst zu beantragen.

Eine Prüfung und Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgte durch den Erschließungsplaner.

Deutsche Telekom Technik GmbH

- Gegen die o.a. Planung haben wir grundsätzlich keine Bedenken, bitten aber zu berücksichtigen, dass in dem Plangebiet Telekommunikationslinien verlegt sind.

Die Hinweise über die Leitungen werden in der weiteren Planung berücksichtigt, Angaben hierzu wurden in den Planunterlagen übernommen.

SH Netz AG

- Auf vorhandene Gas- und Stromanschlüsse wird hingewiesen.

Die Hinweise über die Leitungen werden in der weiteren Planung berücksichtigt, Angaben hierzu wurden in den Planunterlagen übernommen.

Sielverband Rhingebiet

- Hinsichtlich der Abführung des gesammelten Regen- und Oberflächenwassers bitten wir um Mitteilung, in welchem Umfang hier zusätzliche Flächen vorgesehen sind.

- Hiernach wird der Verband gemeinsam mit der Wasserbehörde des Kreises Steinburg prüfen, ob ein zusätzlicher Retentionsraum für die Behandlung von gesammelten Oberflächenwasser vorgenommen werden muss.

Eine Prüfung und Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgte durch den Erschließungsplaner.

Wasserverband Krempermarsch

- Es wird auf die Beitragspflicht verwiesen, im Zusammenhang auf die §§ 30 ff. der vorliegenden Verbandssatzung und der hierzu jährlich ergehenden Beitragsfestsetzungen als Bestandteil der Haushaltssatzung.
- (...) der Brandschutz ist eine unmittelbare Pflichtaufgabe der Gemeinde ist. Die Bereitstellung des Übungs- und Feuerlöschwassers durch den Verband kann nur in einem den jeweiligen örtlichen Netzverhältnissen entsprechenden Umfang erfolgen.

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es wurden keine privaten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein, in denen die folgenden Belange und Hinweise mitgeteilt wurden:

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit über den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr

- Bauliche Veränderungen sind mit dem LBV abzustimmen; Es dürfen zu Lasten des Straßenbaulasträgers keine zusätzlichen Kosten entstehen.
- Wasser darf nicht auf das Straßengebiet der L 100 eingeleitet werden.
- Abschirmung der Lichtquellen, so dass eine Behinderung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen werden kann.

Es wird davon ausgegangen, dass bei Festlegung der Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge der L 100 berücksichtigt wurde.

Die aufgeführten Hinweise wurden im weiteren Werdegang des Verfahrens berücksichtigt.

Kreis Steinburg, Kreis Bauamt/ Untere Denkmalschutzbehörde/ Untere Naturschutzbehörde und Amt für Naturschutz

- Bezüglich der veränderten bzw. detaillierteren Darstellung der Planungsinhalte (Aufteilung des Sondergebietes „Quartiersbildung“ in die Sondergebiete Pflege- und Betreuungseinrichtungen, Kindergarten, Kindertagesstätte und Dienstleister/ Gewerbebetriebe/ Handwerksbetriebe) bleibt die Bewertungslage im Hinblick auf die Vereinbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unverändert.

Aufgrund der Stellungnahme vom Ministerium wurde die Darstellung in eine gemischte Baufläche geändert.

- (...) Es ist nachvollziehbar aufzulisten, was als Eingriff und was als Ausgleich zu werten ist. Es fehlt eine genaue Benennung der geplanten, zu versiegelnden bzw. ggf. entsiegelnden Fläche (Zuwegung, Baustelleneinrichtung bzw. Privatgärten, Kindergarten, etc.). Die abschließende Bewertung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. (...)

Eine Bilanzierung zum Eingriff- und Ausgleich erfolgte im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanes. Die erforderlichen Angaben sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

- In Bezug auf den geplanten Bebauungsplan sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 1 BNatSchG für die von der Europäischen Union geschützten Tier- und Pflanzenarten (Arten gemäß Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG und europäische Vogelarten) zu beachten. (...)

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Im Teil B Text sind als nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB die Bauzeitenregelungen übernommen worden.

- (...) Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes sind im Umweltbericht eines folgenden B-Planes niederzulegen.

Im Umweltbericht sind entsprechende Angaben enthalten.

Ministerium für Inneres, Kommunales – Landesplanung

- Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Horst keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.
- (...) ergänzend folgende Hinweise: Sondergebiete gem. § 11 BauNVO können nur dargestellt/festgesetzt werden, soweit sie sich von den Baugebietstypen gem. §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Insbesondere die im nördlichen Geltungsbereich geplante gemischte Nutzung bedarf keines Sondergebietes. Die Baugebietsdarstellung ist zu prüfen und anzupassen.

Aufgrund der Stellungnahme wurde die Darstellung in eine gemischte Baufläche geändert.

Sielverband Rhingebiet

- (...) Verweis auf die Stellungnahmen vom 04.09.2020 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung.

Die Stellungnahme vom 04.09.2020 wurde zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Erschließungsplaner hat die Erschließungsplanung (Oberflächenwasser/ Regenwasser) mit den Planungsbeteiligten abgestimmt.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es wurden keine privaten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben.

Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein, in denen die folgenden Belange und Hinweise mitgeteilt wurden:

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr

- Verweis auf die Stellungnahmen vom 24.08.2022 und 15.11.2022.

Diese Stellungnahmen wurden vollumfänglich berücksichtigt.

- Die Arbeiten im Bebauungsplan sind mit der Baustellenkoordinierung des LBV.SH Abzustimmen, Überschneidungen sind zu vermeiden.

Die anstehenden Arbeiten, die aus dem Bauleitplanverfahren resultieren, unter anderem Gebäudeabriss und Neubau, werden mit dem LBV.SH abgestimmt.

Kreis Steinburg

- (...) Ausdrücklich begrüßt die Kreisentwicklung, dass das Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt und hier ein Flächenrecycling einer bisher nur untergenutzten, gewerblichen Fläche stattfindet. Zudem wird hiermit ein Projekt der sozialen Infrastruktur umgesetzt und so die Sicherung der Angebote der Daseinsvorsorge unterstützt (...).
- (...) Im nunmehr vorliegenden schalltechnischen Gutachten vom 18.04.2023 wird bestätigt, dass die Grenzwerte der TA-Lärm in dem Szenario „gewerbliche Nutzung Variante 1“ eingehalten werden und nur geringfügige Überschreitung im gewerblich genutzten Bereich des Planungsvorhabens zu erwarten sind(...).
- (...) Es ist im weiteren Verfahren und mit zunehmender Konkretisierung eine erneute Überprüfung der hier getroffenen Annahmen vorzunehmen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse am Standort gewährleisten zu können(...).

Der letzte genannte Punkt wurde redaktionell in die Begründung mit aufgenommen.

- Seit dem 01.01.2023 gilt in Schleswig-Holstein gem. §§ 10 - 11 des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes eine Pflicht zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen über neu errichteten, offenen Parkplätzen mit mehr als 100 Stellplätzen, sowie auf Nichtwohngebäuden (bei Neubau oder im Falle der Renovierung von mehr als 10% der Dachfläche) (...).

Der Hinweis zum Flächenverbrauch und Klimaschutz wurde zur Kenntnis genommen.

Ministerium für Inneres, Kommunales Wohnen und Sport StK IV 52, Städtebau u. Ortsplanung, Städtebaurecht

- Hinweis in der Begründung, Seite 6, auf Grundlage der Versagung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes (...) die Genehmigung wurde zurückgezogen.
- 4.2 des Umweltberichtes heißt es u.a., dass die Genehmigung seitens der Landesplanungsbehörde versagt wurde (...) die Genehmigung wurde zurückgezogen.
- Begründung wird unter Nr. 2 „Anlass und Ziel der Planung“ u. a. auf die bauordnungsrechtliche Begrifflichkeit der Wohnung im Sinne des § 48 Landesbauordnung eingegangen. Es wird empfohlen, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung - zumindest ergänzend

– auch auf den hier maßgeblichen Begriff des Wohnens und seine wesentlichen Merkmale im planungsrechtlichen Sinne einzugehen (...)

Die Hinweise wurden berücksichtigt, die Angaben in der Begründung und Umweltbericht sind korrigiert worden.

- In der Bekanntmachung über die erneute öffentliche Auslegung fehlt der Hinweis auf die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen per E-Mail.

Ein solcher Hinweis wäre dann erforderlich gewesen, wenn in der Bekanntmachung die Abgabe von Stellungnahmen durch Erklärung zur Niederschrift ausgeschlossen worden wäre. Dies war jedoch nicht der Fall.

Eine generelle Verpflichtung, Stellungnahmen per E-Mail zu ermöglichen, besteht hingegen weder nach der in Ihrem Erlass vom 14.04.2020 zitierten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes noch nach der des Schleswig-Holsteinischen Oberverwaltungsgerichtes.

- Auf dem Planentwurf steht in den Verfahrensvermerken unter Nr. 8 „...als Satzung beschlossen“. Der F-Plan wird nicht als Satzung beschlossen; dies sollte redaktionell geändert werden.

Der Verfahrensvermerk wurde angepasst.

6. Planungsalternativen²

Standortalternativen

Mit Hilfe der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Neubelebung von bereits baulich genutzten Teilen des Standortes erfolgen. Vor dem Hintergrund, dass für die Gemeinde ein Rückbau und Aufgabe des Standortes für eine Nutzung als Sondergebiet nicht in Frage kommt, wurde eine grundsätzliche Prüfung von Standortalternativen nicht vorgenommen.

Planungsalternativen

Vor dem Bau der Bundesautobahn 23 war die Elmshorner Straße die Hauptverkehrsachse zwischen den Städten Elmshorn und Itzehoe, so dass die Lage des Sondergebietes in Horst für die Ansiedlung eines überregional bedeutenden Betriebes sehr geeignet war und 1973 zur Ansiedlung eines Möbelhauses führte. Die Dimensionierung des Gebäudekörpers, der Stellplatzfläche und der Zufahrten zeugen von diesem attraktiven Standort. Nach dem Bau der Autobahn verlagerten sich die Verkehrsströme und der Standort Horst verlor die überregionale Bedeutung, mit der Folge, dass das Möbelhaus 1999 schloss. Die Nachnutzung gestaltete sich als aufgrund der Ausgestaltung des Geländes für eine großflächige Nutzung als nicht ganz einfach. Änderungen des Nutzungskataloges des Sondergebietes ermöglichten eine Umnutzung. Unter dem Namen ‚Elbmarschen Halle‘ wurde ein Teil der Gebäude bis ca. 2011 als Veranstaltungsort für verschiedene Messen und Events genutzt und ein Teil für die Einrichtung eines Nahversorgers umgebaut. Als der Veranstaltungsbetreiber in finanzielle Schieflage geriet und verschiedene Versuche, Einzelveranstaltungen nach Horst zu holen, nicht in

² Gemäß Umweltbericht, Planungsalternativen

ausreichendem Umfang gelangen, entstanden 2016 neue Pläne für eine Erweiterung der Verkaufsflächen für Waren des täglichen Gebrauchs. Für die Messehalle fand sich jedoch bis 2017 keine adäquate Nachnutzung, so dass in den nachfolgenden Jahren verschiedene Konzepte für Lager- oder Büronutzungen geprüft wurden, die auch zu einer Minimierung der Störungen durch Verkehr und Lärm gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung führen sollten.

Da alle Pläne für eine sinnvolle Umnutzung der Messehallen nicht wirklich überzeugten, entstand 2019 der Gedanke, eine Antwort auf die zunehmende Nachfrage nach Seniorenwohnungen und nach Kinderbetreuungseinrichtung zu geben. Hierzu wären allerdings Teile des Bestandsbau durch einen Neubau zu ersetzen, um entsprechende nutzbare Räumlichkeiten zu erhalten.

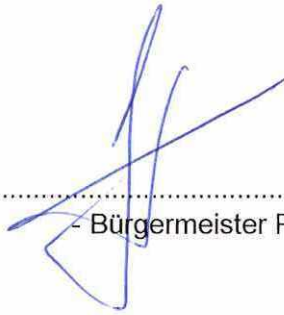
Die damit verbundene Erweiterung und grundsätzliche Änderung des Nutzungskataloges für Teile des Sondergebiets wurde im Frühjahr 2020 von der Gemeinde bei der Stadt-Umland-Kooperation (SUK) in Elmshorn vorgestellt, welche den Plänen zustimmte. Im Anschluss begann die Konkretisierung der Planungsabsichten. Die deutlich veränderte Nutzung zog zahlreiche grundsätzliche Veränderungen nach sich, die bei der Gebäudestruktur begann und bei der Erschließung endete. Bevor die Abgrenzungen der einzelnen Sondergebietsabschnitte definiert werden konnten, war die Planung auf der Bauentwurfsebene zu konkretisieren.

Nach Prüfung der verschiedenen Alternativen verständigte man sich im April 2022 auf den nebenstehenden Entwurf. Neben der vorhandenen Nutzung Lager, Logistik und Einzelhandel, denen ein bedarfsgerechter Entwicklungsraum eingeräumt wird, sieht die Variante die Anordnung der Betreuungseinrichtungen in der Nachbarschaft der nördlich angrenzenden Wohnbebauung vor und ermöglicht eine Konzentration des Anlieferverkehrs im südlichen Teil des Sondergebietes.

Bei Einreichung der Variante zur Genehmigung im Oktober 2022 wurde seitens des zuständigen Referates IV52 aus der Abteilung Bauen und Wohnen der Hinweis gegeben, dass für die angestrebte Nutzung keine Erforderlichkeit zur Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß Baunutzungsverordnung bestände, da sie sich nicht von den definierten Baugebieten unterscheiden. Daraufhin zog die Gemeinde den Genehmigungsantrag zurück und überarbeitete die Unterlagen mit der jetzt vorliegenden Darstellung einer Gemischten Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2.

Horst (Holst), den09.FEB.2024

Unterschrift/Siegel



.....

- Bürgermeister Plöger -

