



BEGRÜNDUNG

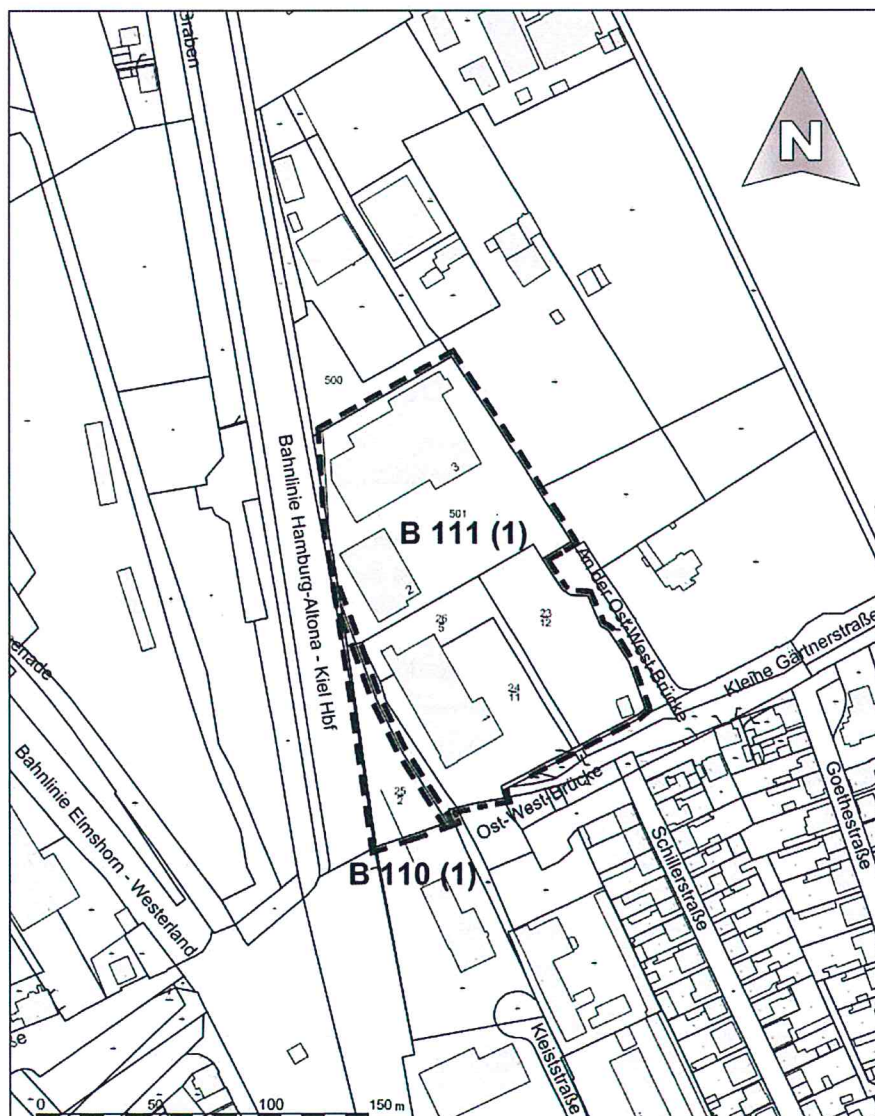
der Stadt Elmshorn über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 „An der Ost-West-Brücke“

für den Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 111

nördlich der Ost-West-Brücke und westlich der Straße „An der Ost-West-Brücke“, der die Flurstücke 24/11, 26/5, 23/12 der Flur 18 Gemarkung Elmshorn sowie bis auf einen westlichen Streifen die überwiegenden Flächen des Flurstücks 501 der Flur 18 Gemarkung Elmshorn, und einen nordöstlichen Streifen des Flurstücks 25/2 der Flur 18 Gemarkung Elmshorn

und den Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 110

nördlich der Ost-West-Brücke und östlich der Bahnschienen, der den südwestlichen Bereich des Flurstücks 25/2 der Flur 18, Gemarkung Elmshorn umfasst.





Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Planungsziele.....	3
1.3 Lage im Stadtgebiet / Geltungsbereiche.....	4
1.4 Rechtsgrundlagen.....	4
1.5 Bezug zu übergeordneten Planungen und zu der zu ändernden verbindlichen Bauleitplanung	4
1.5.1 Regionalplanung	4
1.5.2 Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK).....	4
1.5.3 Flächennutzungsplan (FNP).....	5
1.5.4 Landschaftsplan	6
1.5.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	6
1.5.6 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2016	6
1.5.7 Bebauungspläne Nr. 111 und 110.....	7
1.6 Verfahren und Beteiligung	10
1.6.1 Verfahren und Bürgerbeteiligung.....	10
1.6.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	11
1.7 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation	11
1.7.1 Nutzungen	11
1.7.2 Altlasten, Kriegsalllasten.....	12
2. PLANUNGSZIELE / BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN.....	13
2.1 Umsetzung der Planungsziele	13
2.1.1 Planungserfordernis.....	13
2.1.2 Neuordnung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111	14
2.1.3 Gliederung eines Gewerbegebietes gem. § 1 Absatz 5 BauNVO im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110.....	14
2.1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Begrünung der Stellplätze.....	14
2.1.5 Örtliche Bauvorschriften	14
3. UMWELTBELANGE.....	16
3.1 Umweltprüfung	16
3.2 Zur Eingriffsregelung:	16



1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 Planungsanlass

Nördlich der Ost-West-Brücke bestehen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) der Stadt Elmshorn an einem zwar siedlungsstrukturell integrierten aber fußläufig wegen zahlreicher Barrieren nicht aus allen Richtungen gut erreichbaren Standort großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen.

Erweiterungsmöglichkeiten dieses Verbundstandortes, der aus Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter und Drogeriemarkt entstanden ist, werden im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2016 (EHK) der Stadt Elmshorn nur als bedingt konzeptkonform beurteilt, da es potentielle Risiken hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem vorhandenen Nahversorgungsnetz bzw. mit dem ZVB Innenstadt gibt.

Für einen im Änderungsgebiet B 111 angesiedelten Einzelhandel lag ein Antrag auf Erweiterung der Verkaufsflächen vor, der nach dem geltenden verbindlichen Planungsrecht des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 111 zulässig ist. Die planungsrechtlichen Zulässigkeiten für Einzelhandel an diesem Standort sollen nunmehr in der verbindlichen Bauleitplanung dem EHK, das als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB umzusetzen ist, angepasst werden.

1.2 Planungsziele

Die ursprünglichen, im Aufstellungsbeschluss definierten Planungsziele sind geändert worden. Sowohl die Umstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO, mit der großflächiger Einzelhandel planungsrechtlich unzulässig geworden wäre, als auch der Ausschluss zentrenrelevanter Warensortimente sind nicht mehr Gegenstand der Änderungsverfahren. Für eine Gliederung der Warensortimente gibt es in der BauNVO 1968 keine Rechtsgrundlage. Da mit den Bebauungsplanänderungen eine Realisierung zusätzlicher Geschossfläche und Verkaufsfläche nicht mehr möglich ist und davon auszugehen ist, dass der Verbundstandort in seiner vorhandenen Ausprägung Bestand hat, ist ein Erfordernis für eine Gliederung der Warensortimente nicht mehr gegeben.

Das Planungsziel besteht nunmehr darin, einer unkontrollierten Verkaufsflächensteigerung vorzubeugen, in deren Folge die im Einzelhandelskonzept 2016 der Stadt Elmshorn definierten Nahversorgungszentren in siedlungsstrukturell integrierten Lagen und auch der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Elmshorn geschwächt werden könnten. Wesentlich dafür wären u.a. Abwanderungseffekte der motorisierten Kunden, die an dem Standort an der Ost-West-Brücke gut ausgebaute Anlagen des ruhenden Verkehrs vorfinden.

Darüber hinaus soll mit örtlichen Gestaltungsvorschriften die optische Verträglichkeit von Werbeanlagen geregelt werden.

Es werden somit folgende Planungsziele verfolgt:

- **Vorbeugung unkontrollierter Verkaufsflächenerweiterung durch Aufhebung der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen und Festsetzung von (absoluten) Geschossflächen**
- **Steuerung der Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Zur eindeutigen Bezeichnung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte mit dem Auslegungsbeschluss eine Umbenennung von *1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.*



111 „An der Ost-West-Brücke“ in 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 „An der Ost-West-Brücke“. Hierdurch soll klargestellt werden, dass sowohl der Bebauungsplan Nr. 110 als auch der Bebauungsplan Nr. 111 durch das Planverfahren zur 1. Änderung in ihren Festsetzungen tangiert werden. Der Änderungsbe-
reich bleibt nahezu unverändert. Die Gebietsabgrenzung zwischen beiden Änderungsgebie-
ten ist genauer gefasst und beschrieben und der Geltungsbereich der 1. Änderung des B
111 ist im Norden durch die Herausnahme des Flurstücks 500 der Flur 18 Gemarkung Elms-
horn verkleinert worden.

1.3 Lage im Stadtgebiet / Geltungsbereiche

Das zusammenhängende Gebiet der beiden Planänderungen liegt am nördlichen Rand der
Innenstadt in ca. 750 m fußläufiger Entfernung vom Bahnhof und ca. 1 km fußläufiger Ent-
fernung vom Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereiches. Die nächste Bushaltestelle
befindet sich in ca. 350 m Entfernung an der Friedensallee. Eine fußläufige und auch Fahr-
radanbindung an das im Süden anschließende Wohngebiet über die Schillerstraße ist unter
der Ost-West-Brücke vorhanden. Barrieren für eine fußläufige Erreichbarkeit sind im Westen
die Bahnanlagen, im Norden und Nordwesten das angrenzende Gewerbegebiet und der
Friedhof, im Süden die nach fast vollständiger Aufgabe der dortigen Einzelhandelsnutzungen
nicht mehr bestehende fußläufige Anbindung an die Kleiststraße.

Das Änderungsgebiet ist über die so genannte Ost-West-Brücke über die auch die Ost-West
Alltagsveloroute Nr. 10 verläuft, mit dem Fahrrad und im motorisierten Individualverkehr zu
erreichen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Für die Änderungen der Bebauungspläne gelten:

- Baubesetzungsbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I
S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -
BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Arti-
kel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung für das Land Schleswig Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009
(GVOBl. S. 6), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. S.
369) mehrfach geändert worden ist.

1.5 Bezug zu übergeordneten Planungen und zu der zu ändernden verbindlichen Bau- leitplanung

1.5.1 Regionalplanung

Gem. Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd ist
Elmshorn ein Mittelzentrum und äußerer Achsenswerpunkt auf einer Entwicklungsachse,
die in der Metropole Hamburg ihren Ursprung hat.

Die Änderungen der Bebauungspläne stehen den Zielen der Regionalplanung nicht entge-
gen.

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



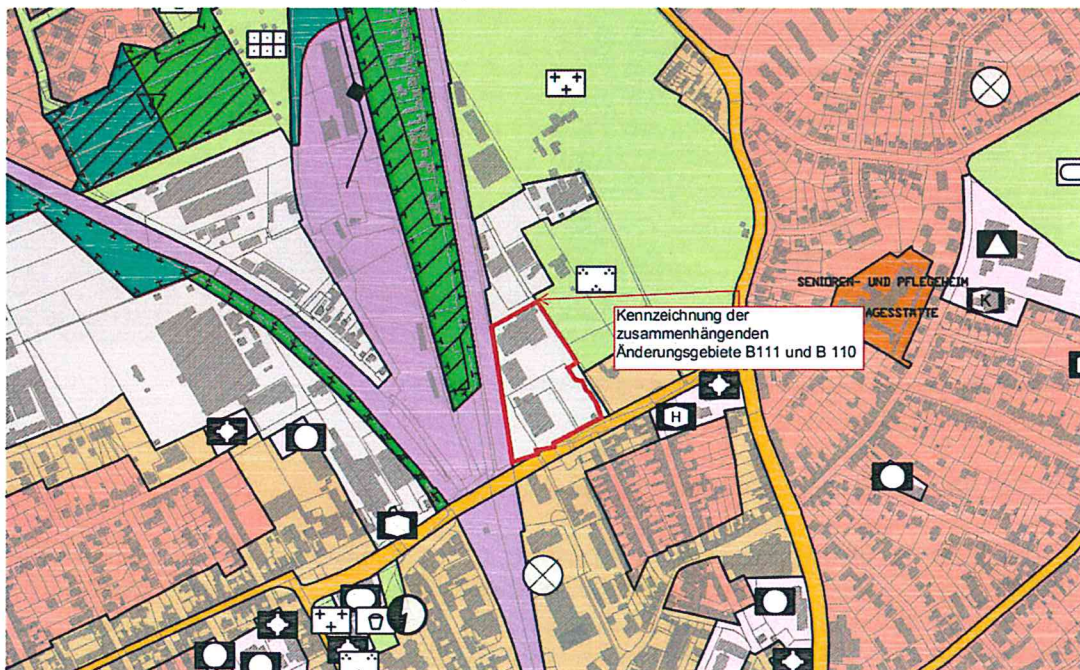
Die Stadt Elmshorn gehört der im September 2009 gegründeten Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn an, in der insbesondere die Siedlungsentwicklung und die Inanspruchnahme von Flächen miteinander abgestimmt werden.

Da die Änderungsflächen seit Jahren fast vollständig bebaut und genutzt sind, ist eine SUK-Abstimmungsrelevanz nicht gegeben.

1.5.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Plangebiete als gewerbliche Baufläche dar. Die Änderungen der Bebauungspläne Nr. 111 und 110 werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

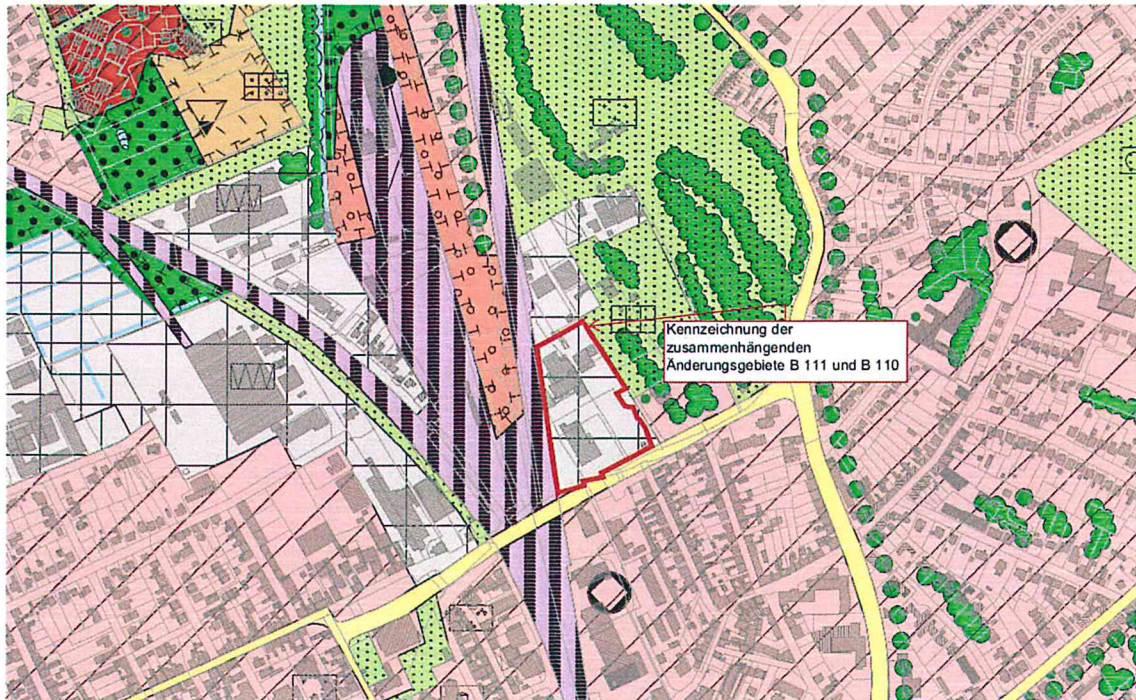


Ausschnitt Flächennutzungsplan 2010 mit Kennzeichnung der Änderungsgebiete



1.5.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt die Änderungsgebiete als gewerbliche Baufläche dar.



Ausschnitt Landschaftsplan mit Kennzeichnung der Änderungsgebiete

1.5.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Ein für die erste Änderung der Bebauungspläne zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept, das Aussagen über die städtebaulichen Ziele der Innenstadtentwicklung und zum Einzelhandelsstandort – Einkaufsstadt Elmshorn enthält, ist das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Elmshorn, das somit eine Grundlage für die Ausarbeitung dieser Bebauungspläne ist. Am 12.07.2007 wurde der Beschluss zum ISEK durch das Stadtverordneten-Kollegium gefasst und am 29.09.2011 evaluiert.

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

Mit der festgesetzten Größenbeschränkung auf den genehmigten und realisierten Bestand der Einzelhandelsnutzungen in der durch die vorhandenen Barrierewirkungen der Bahn- und Straßenverkehrsstrassen nur teilweise integrierten Lage der Änderungsgebiete wird den ISEK-Beschlüssen entsprochen.

1.5.6 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2016

Die Oberziele des Nahversorgungskonzeptes 2016 sind die Sicherung und Stärkung eines flächendeckenden, vielfältigen und wettbewerbsfähigen Nahversorgungsnetzes mit besonderer Priorisierung der Innenstadt und der drei gewachsenen Nahversorgungszentren Hainholzer Markt, Koppeldamm und Meteorstraße/ Ollnsstraße.



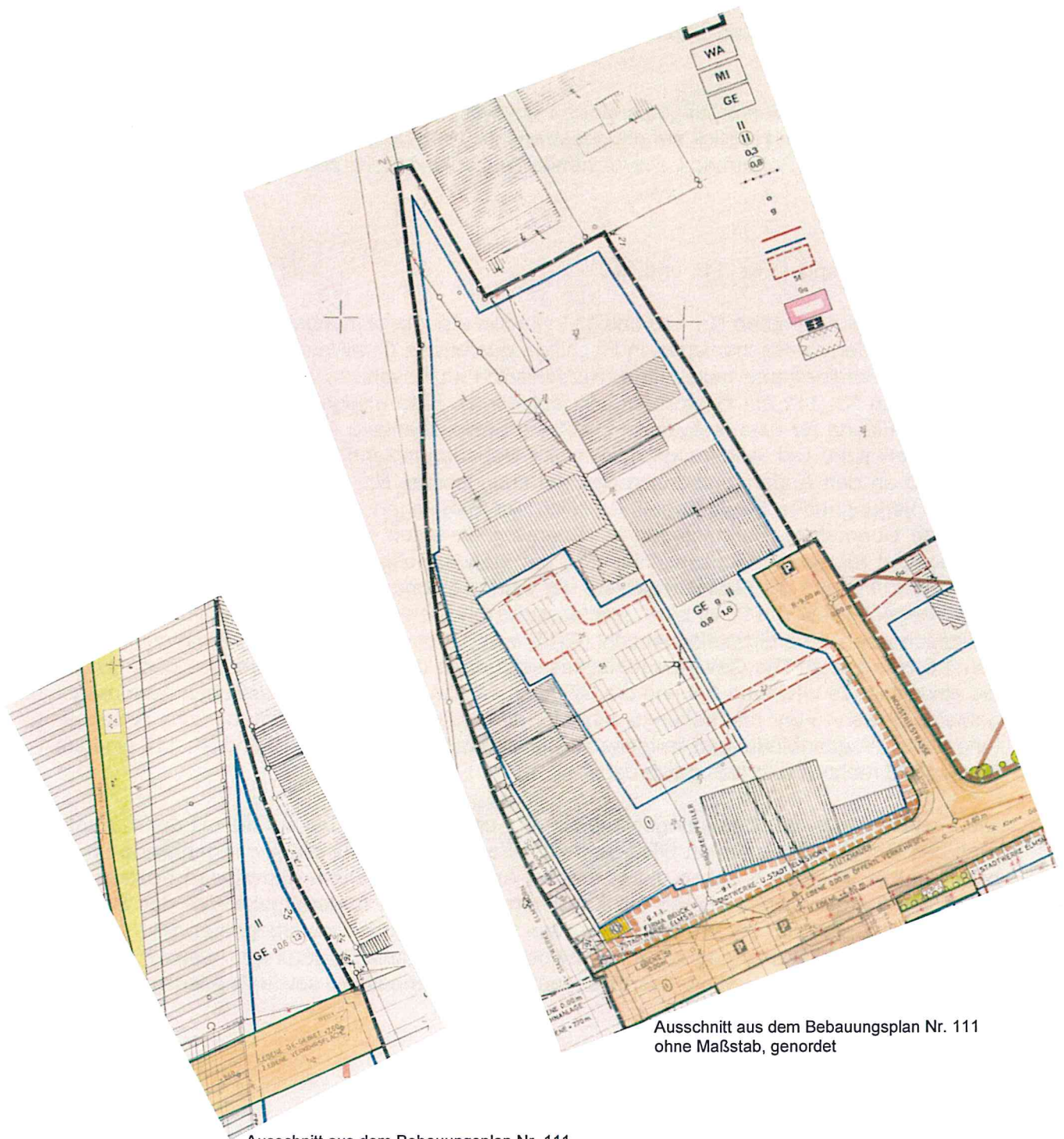
Eine übergeordnete Entwicklungsleitlinie ist auch eine erweiterte Nahversorgungsfunktion für benachbarte Gemeinden, die der Verbundstandort Ost-West-Brücke infolge seiner verkehrlich gut angebundenen und großzügig dimensionierten Anlagen für ruhenden motorisierten Individualverkehr erfüllt.

Ein Ausbau von Nahversorgungsstandorten um weitere Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist im Hinblick auf die geschwächte Marktposition der Innenstadt und, um im Erweiterungsgebiet Buttermarkt ausreichende Ansiedlungsspielräume zu erhalten, nicht erwünscht.

1.5.7 Bebauungspläne Nr. 111 und 110

Mit den Bebauungsplänen Nr. 110 und 111 wurden u.a. die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau der die Bahnanlagen in Hochlage querenden Ost-West-Brücke als Teil der sogenannten Nordtangente geschaffen. Nordwestlich im Anschluss an die Brücke ist im Bebauungsplan Nr. 111 ein Gewerbegebiet festgesetzt. Eine mittige Aussparung in der überbaubaren Fläche für eine festgesetzte größere Stellplatzanlage soll dem ruhenden Verkehr vorbehalten sein. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 umfasst direkt angrenzend an den Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 ein sich keilförmig nach Norden verjüngendes Gewerbegebiet östlich der Bahnanlagen. Eine schmal trassierte nachrichtliche Übernahme Bahnanlagen/Schienenweg für einen ehemals vorhandenen ins Gewerbegebiet führenden Gleisanschluss an der südwestlichen Plangebietsgrenze des Plangebiet B 111 trennt die Gewerbegebiete der beiden Bebauungspläne voneinander. Für das Gewerbegebiet des B 111 ist eine geschlossene Bauweise, die Zulässigkeit von max. zwei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Die Gewerbegebietsfestsetzungen des B 110 entsprechen dem bis auf die abweichende GRZ von 0,6 und die GFZ von 1,3. Im südlichen und östlichen Änderungsgebiet sind Geh-, Fahr und Leitungsrechte für durch den Brückenbau erforderliche neue Leitungs- und Wegeanbindungen festgesetzt. Die Bebauungspläne Nr. 110 und Nr. 111 sind am 04.08.1978 rechtsverbindlich geworden.

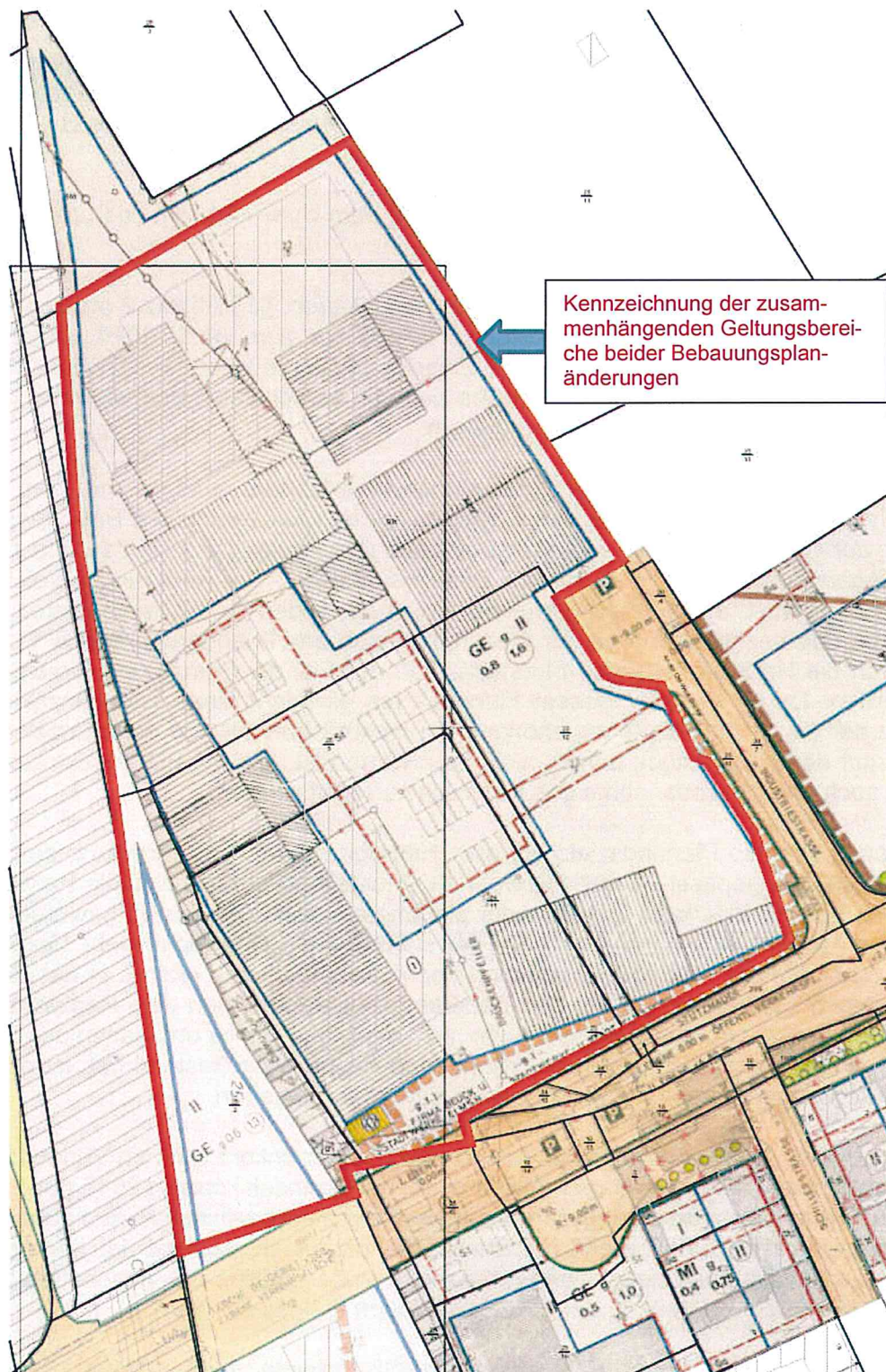
Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 111 und 110 gelten bis auf die mit der 1. Änderung des B 111 aufgehobenen GRZ- und GFZ-Festsetzungen für die jeweiligen Änderungsbereiche fort. Zusätzlich gelten die in diesem Änderungsverfahren getroffenen Festsetzungen zur Neuordnung des Maßes der baulichen Nutzung im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111. Im Änderungsbereich des B 110 wird das Gewerbegebiet nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert. In beide Bebauungsplanänderungen werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen aufgenommen sowie Anpflanzgebote auf Stellplatzanlagen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 111
ohne Maßstab, genordet

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 111
ohne Maßstab, genordet

Ausschnitte aus den Bebauungsplänen Nr. 110 und 111 (genordet, ohne Maßstab)



Kennzeichnung der zusammenhängenden Geltungsbereiche beider Bebauungsplanänderungen

Zuschnittes der Ausschnitte aus den Bebauungsplänen Nr. 110 und 111 mit Kennzeichnung der zusammenhängenden Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 (genordet, ohne Maßstab)



1.6 Verfahren und Beteiligung

1.6.1 Verfahren und Bürgerbeteiligung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 11.09.2014 den Beschluss für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 111 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Als Erweiterung des B 111 war das Änderungsgebiet des B 110 vorgesehen.

In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach den §§ 2 und 2a BauGB abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wurde gem. § 13 Absatz 2 abgesehen. Die betroffene Öffentlichkeit konnte sich vom 22.11.2014 bis zum 04.12.2014 während der Sprechzeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb dieses Zeitraumes schriftlich und während der Öffnungszeit zur Niederschrift zu der Planung äußern.

Zur eindeutigeren Bezeichnung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte mit dem Auslegungsbeschluss eine Umbenennung von *1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 111 „An der Ost-West-Brücke“* in *1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 „An der Ost-West-Brücke“*. Der Änderungsbereich bleibt nahezu unverändert. Die Gebietsabgrenzung zwischen beiden Änderungsgebieten ist genauer gefasst und beschrieben und der Geltungsbereich der 1. Änderung des B 111 ist im Norden durch die Herausnahme des Flurstücks 500 der Flur 18 Gemarkung Elmshorn verkleinert worden. Da es sich bei diesem Flurstück um ein nicht direkt zum Einzelhandelsstandort an der Ost-West-Brücke zugehöriges Grundstück handelt und eine Einzelhandelsansiedlung auf dem Grundstück derzeit nicht zu erwarten ist, können die angestrebten Planungsziele auch unter Herausnahme des Flurstücks erreicht werden.

Darüber hinaus sind die Planungsziele vor dem Hintergrund der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes angepasst worden. Sowohl die Umstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO, mit der großflächiger Einzelhandel planungsrechtlich unzulässig geworden wäre, als auch der Ausschluss zentrenrelevanter Warensortimente sind nicht mehr Gegenstand der Änderungsverfahren. Für eine Gliederung der Warensortimente gibt es in der BauNVO 1968 keine Rechtsgrundlage. Da mit den Bebauungsplanänderungen eine Realisierung zusätzlicher Geschossfläche und Verkaufsfläche nicht mehr möglich ist und davon auszugehen ist, dass der Verbundstandort in seiner vorhandenen Ausprägung Bestand hat, ist ein Erfordernis für eine Gliederung der Warensortimente nicht mehr gegeben.

Das Ziel der beiden Änderungsverfahren besteht darin, einer unkontrollierten Verkaufsflächensteigerung vorzubeugen, in deren Folge die im Einzelhandelskonzept 2016 der Stadt Elmshorn definierten Nahversorgungszentren in siedlungsstrukturell integrierten Lagen und auch der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Elmshorn geschwächt werden könnten. Darüber hinaus soll die Zulässigkeit von Werbeanlagen über örtliche Bauvorschriften gesteuert werden und die Begrünung der Stellplatzanlagen festgesetzt werden.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 01.06.2018 bis zum 02.07.2018. Gleichzeitig wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung gem. § 4 Absatz 2 BauGB eingeholt. Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Landeseisenbahnverwaltung, wurde auf Anregung eines Trägers öffentlicher Belange zusätzlich beteiligt.

Es ist eine Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde Kreises Pinneberg eingegangen. Hierin wurde darauf hingewiesen, dass die Böden der Flächen in den Geltungsbereich



chen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Eine entsprechende Kennzeichnung (Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) wurde in der Planzeichnung aufgenommen. Zudem wurden in Textteil B der Satzung weitere Hinweise zu Altlasten hinzugefügt.

1.6.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Für die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f der Gemeindeordnung des Landes Schleswig-Holstein wurden dem gewählten Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Elmshorn (KJB) die Unterlagen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt. Auf eine entsprechende Anforderung des KJB stehen Planerinnen und Planer für Erläuterungen und Diskussionen der Bauleitplanung in den Sitzungen des KJB zur Verfügung.

1.7 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

1.7.1 Nutzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 111 sind u.a. auf die damals bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen eines bereits seit 1953 dort vorhandenen großen Autohauses mit Vertragswerkstatt zugeschnitten worden, das über die anschließend neu gebaute Ost-West-Brücke eine neue verbesserte verkehrliche Anbindung erhielt.

Nach dem Umzug des Autohauses nach Kölln-Reisiek wurde im Geltungsbereich der Änderung im Jahre 2007 ein Lebensmitteldiscounter genehmigt und realisiert. Durch Verlagerung eines Lebensmittel-Vollsortimenters von der Kleiststraße südlich der Ost-West-Brücke im Jahre 2011 in das Änderungsgebiet und den Zubau eines Drogeriemarktes entwickelte sich an der Straße An der Ost-West-Brücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 ein Einzelhandels-Verbundstandort.

Der nach der aktuellen BauNVO als großflächig einzustufende Lebensmittel-Vollsortimenter hat eine genehmigte Verkaufsfläche von ca. 1.700 m², der Lebensmitteldiscountmarkt eine Verkaufsfläche von ca. 1000 m², der Drogeriemarkt eine Verkaufsfläche von ca. 600 m². Das Änderungsgebiet B 110 ist ungenutzt und liegt brach.



Blick von der Ost-West-Brücke



Werbeanlage an der Ost-West-Brücke



Luftbild ohne Maßstab mit beiden Geltungsbereichen

1.7.2 Altlasten, Kriegsalllasten

In den Geltungsbereichen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 befinden sich Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (s. Kennzeichnung in der Planzeichnung). Bei den derzeitigen Gegebenheiten des Standortes liegt kein Gefahrentatbestand vor. Bei Änderung bewertungsrelevanter Parameter (z.B. durch Erdarbeiten, Leitungsbau, Bohrungen, Flächenentsiegelungen, Abbrucharbeiten, Bodenumlagerungen usw.) kann jedoch eine andere Bewertungssituation entstehen. Im Vorfeld solcher Maßnahmen ist daher die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg zu beteiligen, um eine bodenschutzrechtliche Neubewertung vornehmen zu können.

Sollten bei Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, so ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend Mitteilung darüber zu machen. Ebenso sind die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Baubeginn auf bisher unbebauten Grundstücksflächen sind diese durch das Landeskriminalamt Schleswig Holstein, Dezernat 33 „Kampfmittelräumdienst“, Lärchenweg 17, 24242 Felde auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.



2. PLANUNGSZIELE / BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

2.1 Umsetzung der Planungsziele

2.1.1 Planungserfordernis

Eine Größenbeschränkung für Einzelhandelsnutzungen besteht in den in den Bebauungsplänen Nr. 111 und 110 festgesetzten Gewerbegebieten nach der anzuwendenden BauNVO in der Fassung aus 1968 nicht. In § 11 Absatz 3 BauNVO 1968 ist geregelt, dass „Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden sollen und die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, als Sondergebiete festzusetzen sind“.

Ein entsprechender Einzelhandel wäre dann im Gewerbegebiet unzulässig, wenn Nichtelmsborner für mehr als 50% des Umsatzes verantwortlich wären. Dieser Regelung fehlt die Überprüfbarkeit. Sie wurde deshalb in der BauNVO 1977 von der sog. Vermutungsregel des § 11 abgelöst. Ab einer Geschossfläche von 1.500 m² ist von einer Großflächigkeit des Einzelhandels und der ausschließlichen Zulässigkeit in Kern- oder Sondergebieten auszugehen. In der nunmehr anzuwendenden aktuellen Fassung der BauNVO ist die Geschossfläche für die zu vermutende Großflächigkeit auf 1.200 m² reduziert worden. Bezogen auf die Verkaufsfläche beginnt die zu vermutende Großflächigkeit ab 800 m² Verkaufsfläche (VK).

Die im Aufstellungsbeschluss im Jahr 2014 vorgegebene Zielsetzung war die Umstellung der bislang in den Plangebieten der beiden Bebauungspläne geltenden Baunutzungsverordnung in der Fassung aus 1968 in die aktuelle Fassung. Damit wären der vorhandene Lebensmittelvollsortimenter und der Lebensmitteldiscounter mit vorhandenen und genehmigten Verkaufsflächen > 800 m² als großflächige Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich nicht mehr zulässig. Sie hätten im genehmigt vorhandenen Ausbau nur noch passiven Bestandsschutz. Bei einem Wegfall der Gebäude könnten die beiden großflächigen Nutzungen in der Form nicht wiederhergestellt werden, sondern hätten lediglich einen Genehmigungsanspruch auf je 800 m² Verkaufsfläche.

Diese planungsrechtliche Umstellung hätte jedoch nicht dem Einzelhandelskonzept 2016 entsprochen, in dem der Standort in seiner vorhandenen Größe als positiver Bestandteil des Versorgungskonzeptes eingeordnet ist. Reduzierungen der Verkaufsflächen am Standort An der Ost-West-Brücke sind dort nicht vorgesehen.

Das Änderungskonzept für beide Bebauungspläne war deshalb nach der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes so abzuändern, dass die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in ihrer genehmigten Größe in der planungsrechtlichen Zulässigkeit verbleiben, eine Verkaufsflächenerweiterung jedoch planungsrechtlich nicht zugestanden wird.

Das im Aufstellungsbeschluss enthaltene Ziel der Festsetzung der zulässigen Warensortimente kann mit der eingeschränkten Gliederungsmöglichkeit für ein Gewerbegebiet gem. § 8 Absatz 4 BauNVO in der Fassung aus 1968 nicht umgesetzt werden. Der notwendige Verzicht auf diese Festsetzung wird nach aller Voraussicht jedoch nicht zu einer wesentlichen Umstellung des Warensortimentes zugunsten innenstadtrelevanter Sortimente führen, da der Verbundstandort aus einem Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt in sich als wirtschaftlich stabil zu beurteilen ist und in keinem nennenswerten Maße zusätzliche Verkaufsfläche im Änderungsgebiet B 111 durch die auf den Bestand zugeschnittene Geschossflächenfestsetzung und im B 110 durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen generiert werden kann.



Da das Flurstück 500 der Flur 18 Gemarkung Elmshorn nördlich des Verbundstandortes einem an anderer Stelle im Stadtgebiet angesiedelten Baustoffhandel als Lagerfläche dient und somit keine innenstadt- oder nahversorgungsrelevante Sortimente gehandelt werden, war es nicht erforderlich, es im Änderungsgebiet des B 111 zu belassen.

2.1.2 Neuordnung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111

Alle drei vorhandenen Einzelhandelsnutzungen befinden sich im Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 der Stadt Elmshorn. Die im Bebauungsplan Nr. 111 festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen waren durch die bestehenden Einzelhandelsnutzungen nicht ausgeschöpft und ließen mit dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept nicht zu vereinbarende großzügige Verkaufsflächenerweiterungen zu Lasten der Innenstadtentwicklung und anderer Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet zu.

Die Flächenversiegelungen durch Stellplatzanlagen waren nach der BauNVO 1968 noch nicht in die Berechnung einer Gesamt-GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 einzubeziehen.

Die bisher festgesetzten Indexzahlen (GRZ, GFZ) werden aufgehoben und durch grundstücksbezogene Geschossflächenfestsetzungen, die die genehmigten und realisierten Geschossflächen planungsrechtlich absichern, Erweiterungen aber nicht zulassen, ersetzt. Die Festsetzung einer absoluten Geschossfläche anstatt einer Geschossflächenzahl, die die zulässige Fläche in ein Verhältnis zur Grundstücksgröße setzt, schließt eine sich mit Grundstücksvergrößerungen automatisch verbundenen Erhöhung der zulässigen Geschossfläche aus.

2.1.3 Gliederung eines Gewerbegebietes gem. § 1 Absatz 5 BauNVO im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110

Das östlich der Bahntrasse Hamburg – Kiel/Flensburg im Bebauungsplan Nr. 110 festgesetzte Gewerbegebiet grenzt mit seinem nördlich spitz zulaufenden, brach liegenden Teilstück direkt an den Einzelhandelsverbundstandort an der Ost-West-Brücke. Eine Erweiterung des Standortes auf dieser Fläche durch die Ansiedlung anderer Branchen mit u. U. zentrenrelevanten Sortimenten oder eine wesentliche Vergrößerung des direkt benachbarten Lebensmitteldiscounters wäre nicht mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2016 vereinbar.

Deshalb wird mit der diese Teilfläche umfassenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 die Ansiedlung von Einzelhandel ausgeschlossen. Damit wird das östlich der Bahntrasse im Bebauungsplan Nr. 110 festgesetzte Gewerbegebiet nach § 8 Absatz 4 so gegliedert, dass auf dem ca. 40 % der Gesamtfläche umfassenden nördlichen Teil (Nördlich der Ost-West-Brücke gelegen) Einzelhandel ausgeschlossen wird, der südliche Teil aber keinen Einschränkungen unterliegt.

2.1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Begrünung der Stellplätze

Auf den Stellplatzflächen wird für künftige Planungen eine Begrünungsverpflichtung festgesetzt. Durch die Begrünung wird die Stellplatzanlage strukturiert, zudem werden positive Effekte für das Mikroklima und ökologische Vorteile erzielt (Bindung von Luftschadstoffen, Reduzierung der Wärmestrahlung durch weniger starke Erhitzung der Oberfläche, Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten), die bei der Aufstellung der Ursprungsplanes noch weniger Beachtung fand.

2.1.5 Örtliche Bauvorschriften



Zur harmonischen gestalterischen Einbindung der Werbeanlagen in das Orts- und das Landschaftsbild sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die südlich des Plangebietes angrenzenden Wohngebiete sind in die Satzungsänderung unter Ziffer II als örtliche Bauvorschriften folgende Festsetzungen aufgenommen worden:

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Laserwerbung.

Unselbständige Werbeanlagen sind nur unterhalb des Traufpunktes der Gebäude zulässig. Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Oberfläche der Außenwand. Hierzu zählen auch frei stehende Werbeanlagen, die im Abstand von max. 1 m vor den Außenwänden aufgestellt sind.

Zudem sind pro Grundstück eine selbstständige Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 5,0 m und eine selbstständige Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

Im Plangeltungsbereich ist weiterhin ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 10m zulässig.



3. UMWELTBELANGE

3.1 Umweltprüfung

Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 111 nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB während der Planaufstellung zu berücksichtigen.

3.2 Zur Eingriffsregelung:

Da gem. § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Aufstellungsverfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach abgesehen wird, entfällt auch die Eingriffsregelung.

Elmshorn, 28.09.2018

Stadt Elmshorn
Der Bürgermeister


Hattie
Bürgermeister




i.A. Ullrich
Hohnsbehn
Amt für Stadtentwicklung