

# Stadt Elmshorn

## Bebauungsplan Nr. 116 1. Änderung

für den

Teilbereich A: entspricht dem festgesetzten Mischgebiet und wird im Süden begrenzt von der Hamburger Straße, im Westen durch die Dorothea-Erxleben-Straße, im Norden ca. 40 m parallel zur Hamburger Straße und im Osten durch die Ringstraße.

und den Teilbereich B: entspricht den festgesetzten Gewerbegebieten und wird begrenzt im Süden durch die Hamburger Straße, im Westen durch das Sondergebiet für die Tennishalle, im Norden durch die Wittenberger Straße und im Osten durch den Verbindungsweg von der Hamburger zur Wittenberger Straße.



## Begründung

Amt für Stadtentwicklung - Stadtplanung

Stand: 31. März 2010

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Planungsziele	3
1.3	Lage im Stadtgebiet/Geltungsbereich	3
1.4	Rechtsgrundlagen	4
1.5	Bezug zu übergeordneten Planungen	4
1.5.1	Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK) .....	4
1.5.2	Flächennutzungsplan .....	4
1.5.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	4
1.5.4	Landschaftsplan .....	4
1.6	Verfahren und Bürgerbeteiligung	5
1.7	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation	5
1.8	Wasserschutzgebiet	6
1.9	<i>Altlastenverdacht</i>	6
<b>2</b>	<b>PLANUNGSZIELE/ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
2.1	Umsetzung der Planungsziele	6
2.2	Art der baulichen Nutzung	7
2.2.1	Ausschluss von innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimenten in dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet.....	7
2.2.2	Ausschluss von Vergnügungsstätten in dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet .....	8
<b>3</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT</b>	<b>9</b>
3.1	Umweltprüfung	9
3.2	Zur Eingriffsregelung:	9

# **1 Anlass und Ziel der Planung**

## **1.1 Planungsanlass**

Es werden zunehmend Bau- und Nutzungsanträge für innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen oder auch Spielhallen in Gewerbe- und Industriegebieten der Außenstadt Elmshorns gestellt.

Eine weitere unregelmäßige Zunahme der innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen in der südöstlichen Außenstadt hätte negative Auswirkungen auf die weit gefächerten Einkaufs- und Dienstleistungsangebote und damit auf den Versorgungsgrad und die Attraktivität der Innenstadt.

Die Unzulässigkeit von Spielhallen, die den Vergnügungsstätten zuzurechnen sind, dient der Vorbeugung negativer städtischer Strukturentwicklungen. Weiter sind die schutzbedürftigen Anlagen im B-Plan-Gebiet zu berücksichtigen. Hier sei vor allem auf die psychiatrischen Einrichtungen des Schwerpunktkrankenhauses verwiesen, in denen auch „der Spielsucht unterliegende Patienten“ behandelt werden.

## **1.2 Planungsziele**

Planungsziel ist es, die funktionale und wirtschaftliche Entwicklung Elmshorns im Verhältnis der Innenstadt zur Außenstadt zu steuern. Die Belange der Wirtschaft sind im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu wahren. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Ziel ist es daher, in festgesetzten Gewerbe- und Mischgebieten innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente und Spielhallen auszuschließen.

Dazu behält der Bebauungsplan Nr. 116 seine Gültigkeit, es werden lediglich die textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 der gültigen Satzung für die Teilbereiche A und B (Geltungsbereich der 1. Änderung) zur Steuerung der oben genannten Nutzungen ergänzt.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Langeloh, ca. 3 km von der Innenstadt entfernt am östlichen Stadtrand. Jeweils am nördlichen und südlichen Rand des Plangebiets verlaufen Hauptverkehrsstraßen zum ca. 0,6 km entfernten Autobahnanschluss. Der Teilbereich A liegt in der südwestlichen Ecke des Plangebietes und der Teilbereich B in der südöstlichen Ecke.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft zwei Teilbereiche.

Der Teilbereich A entspricht dem festgesetzten Mischgebiet und wird im Süden begrenzt von der Hamburger Straße, im Westen durch die Dorothea-Erxleben-Straße, im Norden ca. 40 m parallel zur Hamburger Straße und im Osten durch die Ringstraße. Der Teilbereich hat eine Größe von ca. 7.000 m<sup>2</sup>.

Der Teilbereich B entspricht den festgesetzten Gewerbegebieten und wird begrenzt im Süden durch die Hamburger Straße, im Westen durch das Sondergebiet für die Tennishalle, im Norden durch die Wittenberger Straße und im Osten durch den Verbindungsweg von der Hamburger zur Wittenberger Straße. Der Teilbereich hat eine Größe von ca. 18.800 m<sup>2</sup>.

## **1.4 Rechtsgrundlagen**

Für den Bebauungsplan gelten:

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S: 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6);

Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6)

## **1.5 Bezug zu übergeordneten Planungen**

### **1.5.1 Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK)**

Die Flächen sind keine Neuausweisungen und deshalb auch nicht im SUK dargestellt.

### **1.5.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn stellt für das Plangebiet den Teilbereich A als gemischte Baufläche und den Teilbereich B als gewerbliche Baufläche dar.

Zum Einzelhandel sind keine Darstellungen oder Aussagen im Flächennutzungsplan enthalten.

### **1.5.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Ein für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 im Programm Stadtumbau West, das somit eine unverzichtbare Grundlage für die Ausarbeitung dieses Bebauungsplans ist. Am 12.07.2007 wurde der Beschluss zum ISEK durch das Stadtverordneten-Kollegium gefasst.

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.

Zur Sicherung des Nahversorgungsnetzes sind nahversorgungsrelevante Betriebstypen nur noch an siedlungsstrukturell integrierten Standorten und zunächst kein weiteres Selbstbedienungswarenhause im Stadtgebiet vorgesehen.

Diesen zugrunde liegt eine umfassende Untersuchung der Situation des Einzelhandels mit einer Ermittlung der gesamten Einzelhandelsnutzungen auch an Einzelstandorten (Teil E des Endberichts zum ISEK).

### **1.5.4 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan ist die Fläche bereits als vorhandene Siedlungsfläche dargestellt.

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Nutzungsänderung begründet wird, ergibt sich hier kein Konfliktpotential.

### **1.6 Verfahren und Bürgerbeteiligung**

Der Bebauungsplan Nr. 116 der Stadt Elmshorn wurde am 19. Mai 1983 vom Stadtverordneten-Kollegium beschlossen und ist am 22. März 1983 rechtsverbindlich geworden.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Bauausschuss am 19. Juni 2000 gefasst, dieser wurde mit Beschluss vom 11. September 2006 ergänzt und am 21.01.2007 neu gefasst. Am 07.10.2009 wurde der Aufstellungsbeschluss erneut gefasst, weil ursprünglich der gesamte Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes in die Planung einbezogen war. Das Ziel des Verfahrens ist es, in festgesetzten Gewerbe- und Mischgebieten innenstadtrelevante Einzelhandelsortimente und Spielhallen auszuschließen. Deshalb bezieht sich das Verfahren auch nur noch auf diese Bereiche.

Die erneute Beschlussfassung wurde auf die beschriebenen Teilbereiche geschränkt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach den §§ 2 und 2a BauGB abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs 1 BauGB wird gem. § 13a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeine Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung während einer 14-tägigen Auslegung vom 19.10. bis 02.11.2009 unterrichten und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Es sind keine Anregungen eingegangen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 12.12.2009 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 der Stadt Elmshorn für die o.g. Teilbereiche beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.01.2010 bis 19.02.2010. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange über die Auslegung benachrichtigt. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben, ihre Anregungen vorzubringen.

Lediglich die Untere Bodenschutzbehörde, die Untere Wasserbehörde (beide Kreis Pinneberg) haben Hinweise geliefert, die in die Begründung eingearbeitet wurden. Der Anregung der Unteren Bauaufsicht wurde gefolgt, den Satzungstext unter 9. für die Ausnahmen zu präzisieren und auch die Randsortimente für Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten einzubeziehen.

Von Bürgern sind keine Anregungen eingegangen.

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

Die bisherige Nutzung erfolgte auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 116.

Der Teilbereich A der Bebauungsplan-Änderung wird derzeit von einer Malerwerkstatt und einer Tankstelle genutzt, der östliche Teilbereich ist derzeit nicht mehr bebaut. Ein Antrag für einen Zoo-Fachmarkt/Zoobedarf ist genehmigt.

Am südlichen Plangebietsrand verläuft die Hamburger Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße zur Autobahnanschlussstelle Elmshorn. Nördlich ist das Plangebiet durch eine markante Baum bestandene Feldheckenbepflanzung abgegrenzt.

Im Teilbereich B steht ein Discounter, der bereits innenstadtrelevante Sortimente anbietet. Ein Getränkemarkt ist genehmigt, aber noch nicht realisiert.

Die aufgrund des bestehenden Planungsrechts genehmigten und/oder errichteten Nutzungen haben Bestandsschutz.

### **1.8 Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt teilweise im Wasserschutzgebiet Krückaupark, Zone III b.

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B.: Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in Wasserschutzgebieten teilweise verboten. Die untere Wasserbehörde des Kreises Pinneberg ist rechtzeitig vor dem Einbau zu benachrichtigen. Die Anwendung von Holzschutzmitteln auf unbefestigtem Untergrund (z.B. im Spritzverfahren) und die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen sind unzulässig. Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

### **1.9 Altlastenverdacht**

Falls bei Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen. Der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde – ist gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen.

Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

## **2 Planungsziele/Erläuterung zu den Planfestsetzungen**

### **2.1 Umsetzung der Planungsziele**

Auf der Grundlage der 1. Änderung dieses Bebauungsplans sollen Einzelhandelbetriebe auch unterhalb der Großflächigkeit im Baugenehmigungsverfahren gesteuert werden können. Auch in der sogenannten Außenstadt gilt es, städtebauliche Entwicklungen so zu steuern, dass die Erhaltung und Entwicklung der innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des von der Selbstverwaltung beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes gewährleistet ist.

Die Unzulässigkeit von Spielhallen, die den Vergnügungsstätten zuzurechnen sind, dient der Vorbeugung negativer städtischer Strukturentwicklungen.

Die aufgrund des bestehenden Planungsrechts genehmigten und/oder errichteten Nutzungen haben Bestandsschutz.

Dazu behält der Bebauungsplan Nr. 116 seine Gültigkeit, es werden lediglich die textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 der gültigen Satzung für die Teilbereiche A und B (Geltungsbereich der 1. Änderung) zur Steuerung der genannten Nutzungen ergänzt.

## 2.2 Art der baulichen Nutzung

### 2.2.1 Ausschluss von innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimenten in dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet

Der Satzungsteil B des Bebauungsplans Nr. 116 wird um den Artikel 9 ergänzt.

Zur Ergänzung des Artikels Nr. 9 des Satzungsteil B des Bebauungsplans Nr. 116 (textliche Festsetzungen):

Laut ISEK soll die Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Hier gilt es, den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu schützen. Der Bauausschuss hat am 16.04.07 auch die Liste „innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente“ beschlossen, dieser ist ebenfalls bindend. (siehe auch 1.5.3)

Für die festgesetzten Gewerbegebiete wären Einzelhandelsbetriebe nach § 8 Abs. 2 BauNVO als - Gewerbebetriebe aller Art - allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe in den Mischgebieten wären nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.

In den Teilbereichen A und B der 1.Änderung sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nur in einer bestimmten Art zugelassen.

Ausgeschlossen sind dabei Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, wie:

- Lebensmittel- und Drogeriemärkte
- Kauf- und Warenhäuser
- sowie nach Sortimenten
- modischer Bedarf (Bekleidung, Schuhe)
- Heimtextilien
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel
- Elektro/Technik (Ausnahme: Elektro-Großgeräte/Haustechnik)
- Sportartikel / Fahrräder
- Spielwaren
- Schreibwaren
- Bücher
- Uhren, Schmuck
- Optik/Akustik/Sanitätsbedarf
- Kunstgegenstände.

Lediglich nicht innenstadtrelevante und überwiegend nicht innenstadtrelevante Sortimente wie:

- Reine Getränkemärkte
- Zoo-Fachmärkte/Zoobedarf
- Leuchten
- Bodenbeläge/Fliesen/Teppiche
- Möbel incl. Küchen-, Garten- und Badmöbel
- Elektro-Großgeräte, Haustechnik
- Sanitärbedarf/Bäder
- Campingartikel, Boots- und Caravanzubehör
- Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf
- Kfz-Teile und -zubehör

dürfen gehandelt werden.

Für im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 116 frei werdende Flächen besteht in vielen Fällen das Ansinnen, innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen zu realisieren. Gerade im Zusammenhang mit dem im benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 146 an der Kurt-Wagener-Straße bereits realisierten innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen würde eine weitere Agglomeration dieser Einzelhandelsnutzungen zur Bildung eines Subzentrums führen, das die Position der Innenstadt gegenüber der Außenstadt durch vermehrte Kaufkraftabflüsse verschlechtern würde.

Das lässt sich mit mehreren vorliegenden Markt- und Standortanalysen belegen, insbesondere durch die umfassende Untersuchung der Situation des Einzelhandels mit einer Ermittlung der gesamten Einzelhandelsnutzungen auch an Einzelstandorten (Teil E des Endberichts zum ISEK).

Deshalb sind die Planungsziele nur mit einem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandels assortimente in den Gewerbe- und Mischgebieten des Bebauungsplans Nr. 116 planungsrechtlich umzusetzen.

Mit den speziellen Ausnahmen von dieser Vorschrift für sogenannte Tankstellenshops bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und für untergeordnete Verkaufsstellen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben wird besonderen kleineren Verkaufsstellen Rechnung getragen. Die Praxis hat außerdem gezeigt, dass zentrenrelevante Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten nicht gänzlich zu verhindern sind. Dies soll jedoch nur in einem kleinen definierten Rahmen möglich sein.

Der speziell auf die Fahrtverpflegung der motorisierten Bevölkerung und den Verkauf außerhalb der Ladenöffnungszeiten zugeschnittene Verkauf an Tankstellen und das sehr schmale Verkaufssortiment produzierender Betriebe bzw. die sehr eingeschränkte Zulassung von Randsortimenten für Einzelhandelbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten haben aller Voraussicht nach keine Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung. Diese Festsetzung korrespondiert mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 146 und Nr. 61 und hat sich bisher bewährt.

Die aufgrund des bestehenden Planungsrechts genehmigten und/oder errichteten Nutzungen haben Bestandsschutz

#### 2.2.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten in dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet

Der Satzungsteil B des Bebauungsplans Nr. 116 wird um den Artikel 10 ergänzt.

Zur Ergänzung des Artikels Nr. 10 des Satzungsteil B des Bebauungsplans Nr. 116 (textliche Festsetzungen):

Für die festgesetzten Gewerbegebiete wären gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 der aktuellen BauNVO Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen. Für die Mischgebiete wären gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Hier werden Vergnügungsstätten folgender Art generell ausgeschlossen: Spielhallen. Die Unzulässigkeit von Spielhallen, die den Vergnügungsstätten zuzurechnen sind, dient der Vorbeugung negativer städtischer Strukturentwicklungen. Vor allem sind die schutzbedürftigen Anlagen im B-Plan-Gebiet zu berücksichtigen. Hier sei auf die psy-



chiatrischen Einrichtungen des Schwerpunktkrankenhauses verwiesen, in denen auch „der Spielsucht unterliegende Patienten“ behandelt werden.  
Die aufgrund des bestehenden Planungsrechts genehmigten und/oder errichteten Nutzungen haben Bestandsschutz.

### 3 Umweltprüfung und Umweltbericht

#### 3.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 116 – Gewerbe- und Industriegebiet Süd – ist am 22. März 1983 rechtskräftig geworden. Eine Umweltprüfung war nicht erforderlich.  
Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Die Grundfläche der Teilbereiche liegt insgesamt unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch die 1. Änderung nicht vorbereitet oder begründet. 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.

#### 3.2 Zur Eingriffsregelung:

Im Bebauungsverfahren zum rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 116 war eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der zu diesem Zeitpunkt gültigen Rechtslage nicht erforderlich.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entfällt daher.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 116 werden keine zusätzlichen Überbauungen ermöglicht und planungsrechtlich keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

**Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der 1. Änderung keine Eingriffe ermöglicht werden, die einen Ausgleich erforderlich machen.**

Elmshorn, 11.10.2010

**Stadt Elmshorn  
Die Bürgermeisterin**

  
Dr. Fronzek  
Bürgermeisterin



I.A.

Faber

