



SATZUNG

der Stadt Elmshorn

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 „Sondergebiet Franzosenhof“

für den Bereich

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





Teil B - Text

Aufgrund der §§ 10 und 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch das Stadtverordnetenkollegium vom folgende Satzung über die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 170, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 8 und 11 BauNVO)

1.1 Einschränkung des Sondergebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 bis 6 und 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist. Als Baugrundstück im Sinne der Festsetzung gilt die Fläche, welche im Geltungsbereich des Sondergebietes liegt.

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Einrichtungen zulässig:

Teppichhaus

mit einer Gesamtverkaufsflächenzahl (VFZ) von 23.000 m²/89.400 m², für Randsortimente ist eine maximale VFZ von 4.000 m²/89.400 m² zulässig.

Das Kernsortiment besteht aus den Warengruppen Teppiche, Teppichboden, Hartbodenbeläge, Haus- und Heimtextilien.

Das Randsortiment setzt sich aus den Warengruppen Bettwaren, Heimwerkerbedarf, Haus- und Heimtechnik, Möbel, Geschenkartikel, Hausrat, Spielwaren, Kunst- und Dekogegenstände, Pflanzen und Leuchten zusammen.

Möbelhaus

mit einer Gesamt-VFZ von 9.000 m²/89.400 m².

Das Kernsortiment besteht aus der Warengruppe Möbel, Teppiche, Teppichboden und Hartbodenbeläge und Haus- und Heimtextilien.

Das Randsortiment mit einer maximalen VFZ von 1.500 m²/89.400 m² umfasst die Warengruppen Bettwaren, Geschenkartikel, Hausrat, Spielwaren, Kunst- und Dekogegenstände, Pflanzen, Heimwerkerbedarf, Tapeten, Leuchten, Haus- und Heimtechnik, elektrische Einbaugeräte.

Bau- und Heimwerkermarkt mit integriertem Gartencenter

mit einer Gesamt-VFZ von 11.000 m²/89.400 m², davon höchstens 10 % für Randsortimente.

Das Kernsortiment besteht aus den Warengruppen Eisenwaren aller Art, Werkzeuge, Maschinen, Handwerks- und DIY-bezogene Arbeitsmittel und Ausrüstung, Fliesen, Bauchemie und Baustoffe, Installationsmaterial, Leuchten, Sanitär- und Badausstattung, Renovierungsbedarf rund um Werkstatt, Haus und Garten, Öfen, Herde und Fertigmamine, Bauelemente einschließlich Selbstbaumöbel, Innendekoration, Teppichboden, Klebstoffe, Farben, Tapeten und Zubehör, Bastelbedarf, Holzprodukte (konfektionierte Roh- und Fertigwaren) inklusive Holzzuschnitt, Leitern und Regale/Ordnungssysteme, Camping- und Gartenmöbel, Garten- und Zooartikel, Pflanzen aller Art.

Das Randsortiment besteht aus Auto- und Fahrradzubehör, Fahrrädern, Elektroartikeln, Servicedienstleistungen (Geräteverleih etc.), Bäckerbistro.



SB-Warenhaus

mit einer Gesamt-VFZ von 7.500 m²/89.400 m², davon mindestens 40 % für Food-Sortimente.

Elektronikfachmarkt

mit einer Gesamt-VFZ von 3.200 m² /89.400m².

Das Sortiment besteht aus Elektro- und Elektronikartikeln aller Art.

1.2 Einschränkungen des Gewerbegebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art unzulässig.

1.3 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des GE- und des SO-Gebietes sind ausnahmsweise zulässige Wohnungen nur außerhalb der Schutzbereiche der 110-KV- Freileitung und außerhalb der unter Nr. 8.2 aufgeführten Lärmpegelbereiche zulässig.

1.4 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Gebäude in offener Bauweise sind ohne Beschränkung der Gebäudelänge zulässig.

1.5 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 17 und 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist auf eine Grundflächenzahl von 0,8 beschränkt. Die Stadt Elmshorn kann ausnahmsweise eine Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulassen, wenn Betriebserweiterungen diese erfordern.

2. Bepflanzungen und Knickschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 92 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Im Kronenbereich zzgl. eines 1,50 m breiten Streifens der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind Abgrabungen, Geländeerhöhungen und Versiegelungen unzulässig.

2.2 Die Stellplatzanlagen außerhalb des Schutzbereiches der Freileitung sind durchgängig mit einer trennenden Baumreihe auf einer offenen Bodenfläche mit einer Mindestbreite von 2,30 m auszubauen.

2.3 Für je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.4 Mit Zustimmung der Stadt Elmshorn ist die Einrichtung von Aufstellflächen für die Feuerwehr innerhalb der an der nordwestlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zulässig.

2.5 Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete sind als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

2.6 Bäume und Sträucher müssen im Schutzstreifen der oberirdischen Freileitung einen Abstand von 2,50 m von den Leitungsseilen einhalten. Bei Gefahr eines geringeren Abstandes ist der Bewuchs entschädigungslos von der Eigentümerin oder vom Eigentümer zu entfernen.



- 2.7 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß Kapitel 5.3 des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 170 zu gestalten, zu pflegen und zu entwickeln.
- 2.8 Einfriedigungen sind auf 1,50 m breiten Vegetationsflächen aus Laubgehölzen zulässig.
- 2.9 Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers beziehungsweise zu Stauwasser führen, sind unzulässig.
- 2.10 Zink, Kupfer und Blei sind als Dacheindeckungsmaterial nur zulässig, sofern sie eine dauerhafte Oberflächenbeschichtung aufweisen, die ein Aufschwemmen von metallischen Schadstoffen verhindern.

3. Immissionsschutz / Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ausschluss von Wohnnutzungen

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

Schutzbedürftige gewerbliche Aufenthaltsräume

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

Schutzbedürftige Wohnräume

Innerhalb des mit F 3 bezeichneten Lärmpegelbereiches 4 ist der erforderliche Schallschutz der Wohn- und Schlafräume in den betroffenen Gebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 /8 und ggf. zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer sicherzustellen.

4. Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für die Umwandlung von im Bebauungsplan Nr. 170 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von 22.600m² ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf in identischer Größe, der außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung auf folgenden Flurstücken nachgewiesen wird:

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Anrechenbare Größe in m ² |
|----------------|------|-----------|--------------------------------------|
| Ekholt | 1 | 51 | 17.913 m ² |
| Klein Nordende | 12 | 1 | 4.687 m ² |
| Summe | | | 22.600 m² |



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO, § 84 LBO))

- 1.1 Innerhalb des GE-Gebietes sind unselbstständige Werbeanlagen nur unterhalb der Traufhöhe der Gebäude zulässig.
- 1.2 Pro 1000 m² Grundstücksfläche ist eine Fahne als selbstständige Werbeanlage mit einer Höhe von 10 m, jedoch maximal 50 Fahnen pro Einzelhandelsbetrieb zulässig.
- 1.3 Selbstständige Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5 m zulässig. Pylone sind bis zur zulässigen Firsthöhe zulässig. Abweichend davon sind in dem in der Planzeichnung markierten Bereich innerhalb des GEe Pylonhöhen bis zu 40,00 m über Gelände zulässig.

III. HINWEISE

Schutzbereiches der 110-KV-Hochspannungsfreileitung

Aufschüttungen und die Errichtung von Dämmen, Erdwällen und Gebäuden innerhalb des Schutzbereiches der oberirdischen 110-KV-Hochspannungsfreileitung bedürfen der Zustimmung der Träger dieser Anlage.

Abstand baulicher Anlagen von Bundesfernstraßen

Gem. § 9(1) Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. S 1206) dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs im Abstand von 40 m von der A 23 einschließlich Anschlussstelle und im Abstand von 20 m von der B 431 nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Gemessen wird jeweils vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Fernmeldekabel und Gashochdruckleitung

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich ein Fernmeldekabel und eine Gashochdruckleitung des Betreibers Gasunie. Dieses bedarf bei Beginn von Bautätigkeiten einer aktuellen Anforderung der Bestandspläne und einer örtlichen Einweisung.

Verkehrliche Auswirkungen

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

Altlasten

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

Kulturdenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dieses unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde gem. § 15 DSchG der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung



besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Kampfmittel

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

Normen

Die in der Satzung benannten DIN-Vorschriften können bei der Einsichtnahmestelle der Satzung zu den Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden.

Elmshorn, 18.12.2018

Stadt Elmshorn
Der Bürgermeister


Hätje
Bürgermeister

