



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 der Stadt Elmshorn





1. Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 der Stadt Elmshorn stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im durchgeführten Bauleitplanverfahren dar und erläutert, in welcher Form die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden sowie aus welchen Gründen der Bauleitplan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Detailliertere Ausführungen hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie den darin enthaltenen Ausführungen zum Gliederungspunkt „Umweltbericht“ zu entnehmen.

2. Geltungsbereich und Planungsziel

Der Geltungsbereich der ersten Änderung umfasst den nördlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 170 mit dem im festgesetzten sonstigen Sondergebiet realisierten Einzelhandel, einem Gewerbegebiet und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Östlich an den Geltungsbereich der Planänderung grenzt die Autobahn A 23 und nordöstlich die Zufahrt der Anschlussstelle Elmshorn. Im Norden ist die Wittenberger Straße, die als Hauptverkehrsstraße (B 431) den Anschluss an die Autobahn herstellt und im Westen der Ramskamp und der Ramskamper Weg die Plangebietsbegrenzung. Die südlich anschließenden Ausgleichs- und Regenrückhalteflächen sind nicht Bestandteil der ersten Änderung des Bebauungsplans.

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 170 soll einerseits der Stärkung des Einzelhandelsstandortes Elmshorn bzw. dem Einzelhandelskonzept unter Vermeidung weiterer Belastungen für die Innenstadt auch in der Außenstadt planungsrechtlich entsprochen werden.

Andererseits sind die Grundsätze des vom Kollegium der Stadt Elmshorn beschlossenen ISEK zu beachten.

Zusätzlich dient die Änderung dazu, abweichend genehmigte und realisierte Nutzungen unter Wahrung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Elmshorn aus dem Jahr 2011 verbindlich planungsrechtlich anzupassen

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Prüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die 1. Änderung wird lediglich ein anderer Zuschnitt, nicht jedoch eine Flächenänderung zwischen den Sonder- und Gewerbegebietsflächen erfolgen. Alle anderen Flächenanteile bleiben unberührt. Da sowohl im Sondergebiet



als auch im Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt wurde und wird, finden keine über den bisher zulässigen Umfang hinausgehenden Flächenversiegelungen statt.

Laut dem Umweltbericht ist die Umsetzung des Grünordnungsplanes zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 170 weiterhin geeignet, den notwendigen Ausgleich für das Gesamtvorhaben zu leisten.

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 lediglich eine Flächenverschiebung von Gewerbe- zu Sondergebiet erfolgt, ergeben sich auch keine Unterschiede der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung oder bei Nichtdurchführung der Planung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht.

Die Änderung des Planes hat keine Auswirkungen darauf, dass die Ausgleichsflächen im Rahmen der Biotop- und Ausgleichsflächenkontrolle der Stadt kontinuierlich auf die Einhaltung der im Grünordnungsplan beschriebenen Maßnahmen überprüft werden. Diese ist auch weiterhin so vorgesehen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte in Form einer Auslegung in der Zeit vom 11.05.2016 – 24.05.2016. Während dieses Zeitraumes konnte sich die Öffentlichkeit zu der Planung äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden parallel zur Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2016 über die Planungsabsichten unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erfolgte in der Zeit vom 16.11.2016 – 15.12.2016 die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.12.2016 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Während der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie der öffentlichen Auslegung sind Anregungen eines Bürgers in Hinblick auf naturschutzrechtliche Festsetzungen in der Ausgangssatzung, Missachtung berechtigter Eigentumsbelange sowie der zulässigen Höhe eines Pylonen eingegangen. Auch von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben. Diese bezogen sich auf die Wiederverwertung des Mutterbodenabtrages, Gewerbelärmmissionen, den Verkehrslärm, den gesundheitlichen Umweltschutz.

Der Anregung eines Bürgers eine Festsetzung herauszunehmen, die in der Ausgangssatzung im Kronenbereich zu erhaltener Bäumen zzgl. eines 1,5 m breiten Streifens Abgrabungen, Geländeerhöhungen und Versiegelungen untersagt, wurde gefolgt. Ebenso wurde seiner weiteren Anregung gefolgt, eine vorgeschriebene



Fassadenbegrünung aus der Satzung herauszunehmen. Die Erläuterungen wurden in den Umweltbericht aufgenommen. Die Fassadenbegrünung wurde in der Ausgangssatzung zwar festgesetzt, aber die Festsetzung im Rahmen der Baumaßnahme nicht umgesetzt und stellte sich im Nachhinein als problematisch für eine Umsetzung im Bestand dar.

Eine Anregung, der ebenfalls gefolgt wurde, ging vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein ein. Es wurde angeregt die Festsetzung zur Emissionskontingentierung aus dem Plan herauszunehmen, da sie aufgrund der Lage und Zusammensetzung des Plangebietes und mangels schutzbedürftiger Nutzungen, z. B. Wohnnutzungen in der Nähe, nicht erforderlich schien.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH) wies darauf hin, dass eine Veränderung der Verkaufsflächen einen verkehrstechnischen Nachweis der Auswirkungen auf den Knotenpunkt der B 431 (Wittenberger Straße/Ramskamp) erfordere.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurde geprüft, ob die Verkehrsbelastungsdaten aus der Verkehrstechnischen Untersuchung aus dem Jahre 2002 noch aktuell sind und das Gutachten damit weiterhin als Grundlage für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Straßenverkehrsnetzes hinsichtlich der Anbindung eines in der Größe und in der Zusammensetzung abweichenden Fachmarktzentrums im östlichen Elmshorn dienen kann.

Diese Frage konnte mit Blick auf die zuvor als sehr hoch eingestufte Prognose bejaht werden. Somit wurde auf ein weiteres verkehrstechnisches Gutachten verzichtet und zur Verbesserung eine Optimierung der Signaltechnik der Lichtsignalanlage am Verkehrsknoten B 431/Ramskamp/Werner-von-Siemens-Straße vorgenommen.

Der Anregung eines Bürgers zur Einstellung des Planverfahrens wurde nicht gefolgt. Seiner darüber hinausgehenden Anregung, die Gesamtverkaufsflächen nicht zu verringern wurde, insofern gefolgt, dass nur an den Bestand angepasste Verschiebungen der Sortimente entsprechend dem Einzelhandelskonzept vorgenommen und weitere Entwicklungsreserven hierfür eingeplant wurden.

Auch der Forderung nach der Festsetzung eines Pylonen in Höhe von 40 Metern wurde nachgekommen.

5. Aufstellung des Bebauungsplanes nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Aufgrund der eingetretenen Entwicklung im Plangebiet, die sich bereits tatsächlich vollzogen hat, wäre eine abweichende Planung weder zielgerichtet noch realistisch umsetzbar. Zudem entspricht die Planung dem zur Zeit der Aufstellung geltenden Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept und entspricht damit der Zielsetzung der geordneten Entwicklung gemäß einem städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt.



Elmshorn, den 18.12.2018
i.A.

Hartwig
Amt für Stadtentwicklung



