



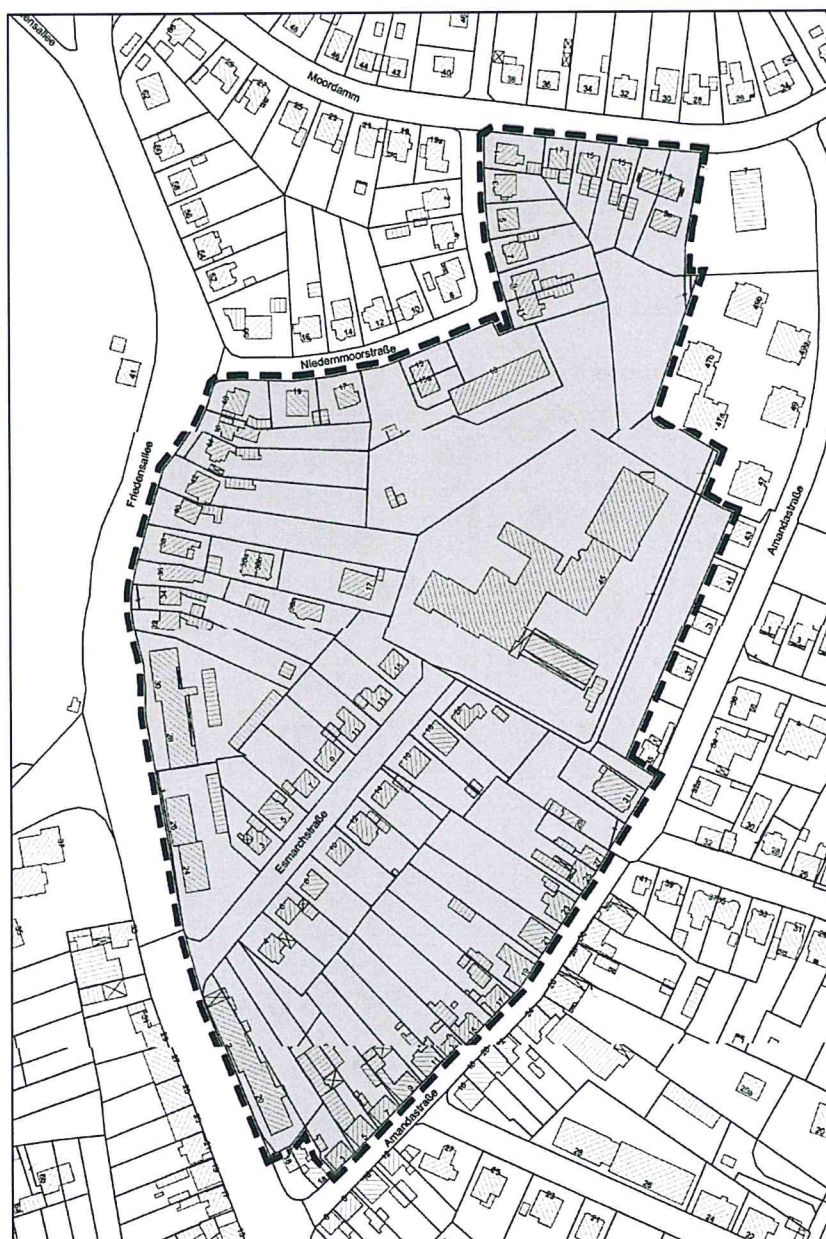
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB und § 6 Abs. 5 BauGB

zum

**Bebauungsplan Nr. 173
„Amandastraße, Friedensallee, altes Krankenhaus“ der Stadt Elmshorn**

sowie

**zur damit verbundenen 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 der
Stadt Elmshorn durch Berichtigung**





1. Vorbemerkung

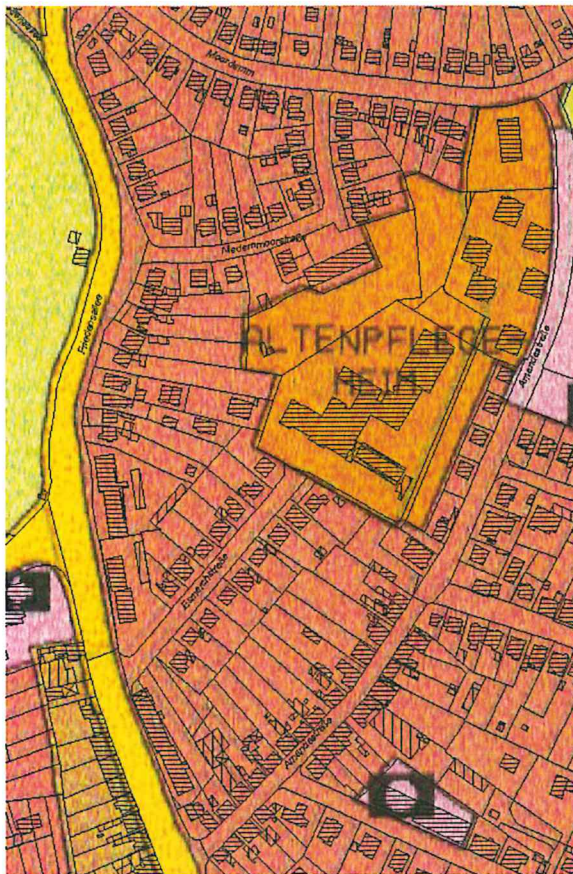
Die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 173 der Stadt Elmshorn sowie zur damit einhergehenden 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Elmshorn durch Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im durchgeführten Bebauungsplanverfahren dar und erläutert, in welcher Form die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden sowie aus welchen Gründen die Bauleitpläne nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden. Detailliertere Ausführungen hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie den darin enthaltenen Ausführungen zum Gliederungspunkt „Umweltprüfung und Umweltbericht“ zu entnehmen.

2. Geltungsbereich und Planungsziel

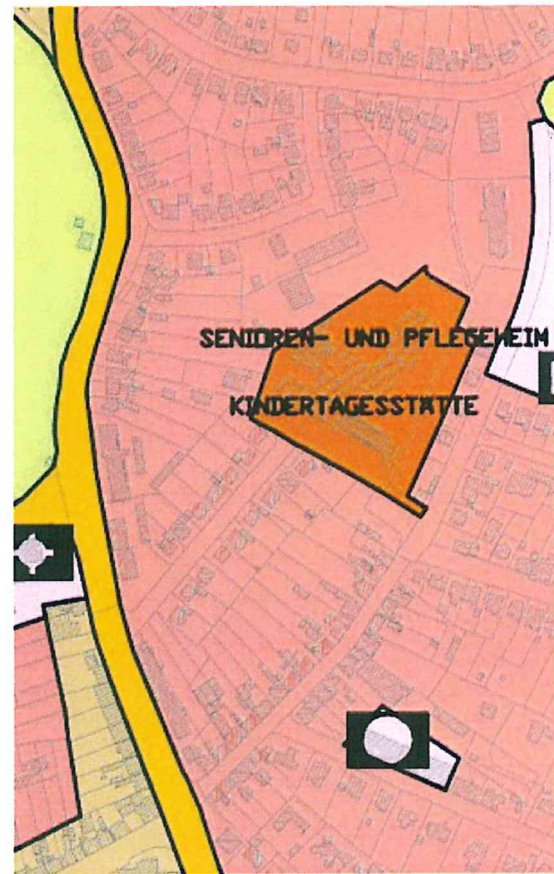
Der Bebauungsplan Nr. 173 umfasst das Gebiet südlich der Straße Moordamm, westlich des Flurstücks 155/3, westlich und südlich des Flurstücks 121/14, nordwestlich und südwestlich des Flurstücks 121/19, nordwestlich der Flurstücke 153/3, 153/4, 153/5 und 153/9, nordwestlich und südwestlich des Flurstücks 153/8 der Flur 38, Gemarkung Elmshorn, nordwestlich der Amandastraße, ausgenommen die Flurstücke 29/1 und 30/10 der Flur 39, Gemarkung Elmshorn, östlich der Friedensallee und südlich und westlich der Niedermoorstraße.

Der Bauleitplan ermöglicht die weitere Entwicklung von Siedlungsflächen für den Wohnungsbau durch die Aktivierung von Flächen im Innenbereich. Das Wohnungsangebot soll in diesem Zusammenhang zielgruppengerecht weiter qualifiziert werden. Gleichzeitig werden die naturräumlichen Qualitäten, insbesondere der Baumbestand dieses Standortes, geschützt.

Da diese Zielsetzungen für den Bereich der nordwestlich an das Grundstück des ehemaligen Krankenhauses angrenzenden unbebauten Flächen nicht mit der Darstellung einer Sondergebietsfläche mit der näheren Zweckbestimmung Altenpflegeheim des bis dato rechtswirksamen Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Elmshorn vereinbar war, wurde der Flächennutzungsplan im Rahmen der nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgesehenen Berichtigung angepasst. Dieser stellt nunmehr in dem betroffenen Bereich eine Wohnbaufläche dar (s. nachfolgende Grafik). Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung nicht hervorgerufen.



Flächennutzungsplan 2010 vor der
13. Änderung durch Berichtigung



Flächennutzungsplan 2010 nach der
13. Änderung durch Berichtigung

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entfällt daher. In diesem Zusammenhang wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, durch den Bebauungsplan 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 berücksichtigt worden:



a. Erhalt von Bäumen:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Gutachten über den Zustand und die Erhaltenswürdigkeit der im dafür relevanten Plangeltungsbereich befindlichen Bäume erstellt. Auf dieser Grundlage wurden die darin als erhaltenswürdig eingestuft Bäume im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die Allee der Esmarchstraße ist nach der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope vom 22. Januar 2009 (Biotopverordnung) ein Biotop. Dieser Schutz ist nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen worden. Zum Schutz der Bäume während der Baumaßnahme werden darüber hinaus die DIN 18920 sowie die RAS-LP 4 zum Bestandteil der Ausschreibung für die Bauarbeiten gemacht.

b. Verkehrslärmschutz:

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan hat für die Bereiche entlang der Friedensallee und der Amandastraße deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ und auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ ermittelt. In Teilbereichen liegen die Pegel an der Friedensallee über 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht und damit im gesundheitsgefährdenden Bereich. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten sowie die Ausbildung der Gebäudehülle und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gemäß den Anforderungen der Schallschutznorm DIN 4109 betreffen. Hierdurch wird im Nahbereich der Friedensallee und der Amandastraße planungsrechtlich den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 BauGB entsprochen. An der Friedensallee sind die überbaubaren Flächen soweit zurückgenommen, dass bei einer Neubebauung gesundheitsgefährdende Lärmbereiche nicht mehr tangiert sind.

c. Bodenbelastungen:

Im Gebiet der von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Bereiche sowie der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche können Bodenbelastungen aufgrund des dort ehemals angesiedelten Krankenhauses nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb im Begründungstext empfohlen, im Rahmen von Neubauvorhaben gutachterliche Bodenuntersuchungen und Klassifizierungen des Aushubbodens hinsichtlich Verwertung oder Entsorgung vornehmen zu lassen.

d. Schutz des Grundwassers:

Um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Qualität des Grundwassers auf ein Minimum zu reduzieren, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die den Einbau von Dränagen



verbieten, nach denen befestigte Flächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen sind und nach denen keine Materialien verwendet werden dürfen, die ein Ausschwemmen von metallischen Stoffen zur Folge haben könnten.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

Gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung vom 19.10.2009 bis 02.11.2009 unterrichten und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erfolgte in der Zeit vom 26.10.2012 - 26.11.2012 die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Parallel hierzu fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Während der der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie der öffentlichen Auslegung sind mehrere schriftliche Anregungen von Bürgern über die Festsetzung von Bebauungsmöglichkeiten an der Amandastraße und eine Anregung für die weitere Nutzungsmöglichkeit des ehemaligen Krankenhausparkes für die Kinder der dort bestehenden Betreuungseinrichtung eingegangen. Auch von den Trägern öffentlicher Belange wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben. Diese bezogen sich auf die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, auf gegebenenfalls vorhandene Kampfmittel und Bodenbelastungen, auf Hinweise zu auffälligen Bodenfunden, auf den Baumschutz sowie auf zu ergreifende Lärmschutzmaßnahmen. Außerdem wurden technische Hinweise abgegeben.

Aufgrund der oben genannten Anregungen wurden im Sinne der Innenentwicklung Baufelder in der sogenannten zweiten Reihe festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am bestehenden Bestand. Die Erschließung dieser Baufelder ist abweichend der hierzu eingegangenen Anregung privat sicherzustellen. Im ehemaligen Krankenhauspark werden wenige Baufelder festgesetzt. Die Nutzung der Fläche durch die Öffentlichkeit bleibt jedoch weiterhin möglich. Die von den Trägern öffentlicher Belange eingebrachten Stellungnahmen wurden in die Satzung bzw. in den Begründungstext aufgenommen. Lediglich in Bezug auf die Anregung, Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung zu integrieren und konkrete Schalldämmmaße zu benennen, wurde aufgrund der Lesbarkeit bzw. aufgrund der variierenden Lärmpegelbereiche auf eine diesbezügliche Ergänzung verzichtet. Diese Kartierung wurde aber als Anlage der Satzung beigelegt.



5. Aufstellung des Bebauungsplanes nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Nach den vorliegenden Ergebnissen des Monitoringberichtes Wohnen und den Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes ist nach wie vor weiterer Wohnraum in Elmshorn erforderlich. Dementsprechend sind geeignete Flächen auszuweisen. In diesem Zusammenhang postuliert das Integrierte Stadtentwicklungskonzept die Innenentwicklung als städtebaulichen Leitgedanken. Das ISEK empfiehlt des Weiteren, das vorhandene Wohnangebot in seiner Attraktivität durch stadtgesterische Maßnahmen zu unterstützen und vor allem durch zielgruppengerechten Um- und Zubau zu qualifizieren. Die mit dem Bebauungsplan 173 verfolgten Planungsziele entsprechen diesen Erfordernissen und Anforderungen. Eine Alternative zur Planung hinsichtlich der kurz- bis mittelfristig in Elmshorn für Geschosswohnungsbau zur Verfügung stehenden Grundstücke bestand demnach wie erläutert dem Grunde nach nicht.

In Bezug auf den Flächennutzungsplan erübrigte sich in Teilbereichen die dortige Darstellung der Fläche als Sondergebietsfläche, da eine Erweiterung der Altenpflegeeinrichtung an diesem Standort nicht mehr beabsichtigt und zeitgemäß ist.

Elmshorn, den 19.07.2013

i.A.



Steenbock
Amt für Stadtentwicklung