

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 61
(2. Änderung)

der Stadt Elmshorn



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ALLGEMEINES	1
1.1 Geltungsbereich	1
1.2 Rechtsgrundlage	1
1.3 Verfahren und Bürgerbeteiligung	1
1.4 Bestand.....	1
1.5 Altlasten	2
2. ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG.....	2
2.1 Einzelhandel.....	2
2.2 Vergnügungsstätten	3
2.3 Zulässige Grundfläche	4
2.4 Gestaltungsfestsetzungen	4
2.5 Einschränkung der Industriegebiete	4
3. EINGRIFFSREGELUNGEN IN NATUR UND LANDSCHAFT	5

1. ALLGEMEINES

1.1. Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 umfaßt den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einschließlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung.

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt von der Hamburger Straße, der Maashödenwiese, dem Ramskamp und der Wohnbebauung an der Hans-Böckler-Straße.

1.2 Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Elmshorn wurde am 29. September 1971 und ergänzend am 5. September 1973 und 6. März 1974 vom Stadtverordneten-Kollegium beschlossen und ist am 2. September 1975 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 wurde am 25. Mai 1989 durch das Stadtverordneten-Kollegium beschlossen und ist am 15. September 1989 in Kraft getreten.

1.3 Verfahren und Bürgerbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluß für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 wurde am 13. Juni 1996, ergänzend am 5. März 1998 und am 2. Juli 1998 vom Stadtverordneten-Kollegium der Stadt Elmshorn gefaßt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat im Rahmen einer 14tägigen Auslegung vom 23.03.1998 bis 06.04.1998 und die öffentliche Auslegung der 2. Änderung vom 24.08.1998 bis zum 28.09.1998 stattgefunden.

1.4 Bestand

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird überwiegend von Gewerbebetrieben bestimmt. Am westlichen Plangebietsrand ist ein landschaftlich gestaltetes oderirdisches Regenrückhaltebecken und westlich davon an der Hinterstraße sind Wohnnutzungen vorhanden. Das Gebiet östlich davon ist - neben gewerblicher und industrieller Produktion - geprägt vom Kfz-Einzelhandel, überwiegend in Verbindung mit Reparaturwerkstätten. Darüber hinaus sind zahlreiche Einzelhandelsbetriebe, zum Teil in Verbindung mit Großhandel oder auch Handwerk, bestimmend.

Am Eckbereich Daimlerstraße / Kurt-Wagener-Straße befindet sich ein großflächiger Baustoffhandel / Baumarkt mit überwiegendem Umsatz im Großhandel; gleiches trifft auf einen Fliesenhandel an der Straße Ramskamp zu. Ein großflächiger Baumarkt an der Hamburger Straße betreibt hingegen lediglich Einzelhandel. Auf demselben Grundstück steht ein Einzelhandel mit überwiegendem Food-Sortiment. An der Hamburger Straße und an der Daimlerstraße sind zwei Möbelmärkte und ein Küchenhandel ohne bzw. ohne wesentliche Randsortimente angesiedelt. An der Otto-Hahn-Straße befindet sich ein Einzelhandel mit dem Sortiment Fußbodenbeläge, der 1.200 m² Geschoßfläche überschreitet.

Angebunden an die Hamburger Straße und an die Daimlerstraße bestehen auf einem Grundstück - überwiegend unter einem Dach - ein großflächiger Restpostenmarkt, eine Bowlingbahn mit mehr als 1.500 m² Geschoßfläche, mehrere Autohändler, zum Teil mit Werkstatt- und Servicebetrieben, ein Maschinenhandel und ein Fahrzeuginstandsetzungsbetrieb.

Der Möbelmarkt an der Daimlerstraße ist unter einem Dach mit einem Getränkemarkt und einem Laden für Kinderbekleidung.

Ein in einer Gebäudehalle untergebrachter Blumenhandel fungiert überwiegend als Lagerhaltung für weitere Filialen, nur ein Teilbereich dient dem Einzelhandel. An der Daimlerstraße befindet sich ein Fitness-Center.

1.5 Altlasten

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Sollten bei der zukünftigen Bauausführung Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umwelt - Untere Wasserbehörde - zu informieren. Die weiteren Maßnahmen sind mit der Wasserbehörde im Vorwege abzustimmen.

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG

Im sogenannten Gewerbegebiet Süd sind in letzter Zeit Bestrebungen festzustellen, Vergnügungsstätten und großflächige Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Die Ansiedlung und Verlagerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe für bestimmte Verkaufssortimente, die einen großen überörtlichen Einzugsbereich in der Region haben, wird im Rahmen der Raumordnungs- und Bauleitplanung im östlichen Teil des sogenannten Gewerbe- und Technologieparks an der Autobahnauffahrt Elmshorn vorbereitet.

Mit der Planänderung wird das grundsätzliche Ziel verfolgt, negativen Strukturentwicklungen im Bereich des sogenannten Industriegebietes Süd vorzubeugen. Es soll verhindert werden, daß eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortsverteilung insbesondere großflächiger Einzelhandelsnutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führt. Mit Beschlußfassung vom 29.08.1996 wurde im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung eine Veränderungssperre erwirkt sowie am 02.07.1998 deren Verlängerung beschlossen.

Mit der textlichen Änderung der Bebauungspläne Nr. 61 und 61 (1. Änderung) soll sichergestellt werden, daß den Bemühungen der Stadt Elmshorn Rechnung getragen wird, im östlichen Stadtgebiet Raum für produzierendes Gewerbe bestehenzulassen und derartige nutzbare Flächen von städtebaulich hier unerwünschten Einzelhandels- und Vergnügungsstättennutzungen freizuhalten.

2.1 Einzelhandel

Die Umstellung der Baunutzungsverordnung von der Fassung des Jahres 1968 in die Fassung des Jahres 1990 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 - ausgenommen hiervon ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes - hat für Einzelhandelsnutzungen folgende Auswirkungen:

Nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung 1968 sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden sollen und die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmungen vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, als Sondergebiete darzustellen und festzusetzen.

Verbrauchermärkte sind nach der anzuwendenden Definition (u. a. Begründung zur Novelle 1968) Einzelhandelsbetriebe mit auf reiner Umsatzleistung ausgerichteten Preisen, mit Selbstbedienung und Einschränkung der Dienstleistungen, mit breitem Sortiment und großen Verkaufsflächen.

Die überwiegend übergemeindliche Versorgung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes bei mehr als der Hälfte des Warenabsatzes an Personen außerhalb des Gemeindegebietes vor.

Von dieser Regelung in der Baunutzungsverordnung 1968 ist einerseits nur ein Teil der größeren Einzelhandelsnutzungen erfaßt, andererseits ist im Rahmen eines Bauantrages für den erfaßten Teil eine objektive Beurteilung hinsichtlich der vorwiegend

übergemeindlichen Versorgung erforderlich, die kaum leistbar ist. Es fehlt damit eine ausreichende Effektivität und Praktikabilität des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der 1968er Fassung. Der Verordnungsgeber hat deshalb in den folgenden Fassungen der Baunutzungsverordnung den § 11 geändert:

“Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können ... sind außer in Kerngebieten nur in den für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.”

Das bedeutet, daß Einzelbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschoßfläche in der Regel nicht zulässig sind, da insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die Infrastruktur der Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt anzunehmen sind.

Letzteres gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, daß Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschoßfläche nicht vorliegen; dabei sind in bezug auf die Auswirkungen, insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes - sie umfaßt einen Teilbereich zwischen Hamburger Straße und Daimlerstraße - trat im Jahre 1989 in Kraft. Anzuwenden war dort die Baunutzungsverordnung in der Fassung des Jahres 1977 mit der Änderungsverordnung aus dem Jahre 1986. Diese ist in Sachen Einzelhandel identisch mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung des Jahres 1990, d.h., für den Bereich der 1. Planänderung tritt mit der 2. Änderung planungsrechtlich zum Einzelhandel keine Änderung ein. Das betrifft insbesondere einen dort vorhandenen Baumarkt im Zusammenhang mit einem Einzelhandel mit überwiegendem Food-Sortiment.

In den anderen Bereichen der Planänderung befinden sich Einzelhandelsbetriebe, deren Geschoßfläche mehr als 1.200 m² betragen. Diese sind aber überwiegend auch nach der Planänderung weiterhin planungsrechtlich zulässig, da sie sich nicht negativ auf die städtebauliche Ordnung auswirken.

Einzelhändler ist - nach der hier maßgeblichen Definition des § 1 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb vom 07.06.1909 (Reichsgesetzblatt I Seite 499) in der Fassung des Gesetzes vom 10.03.1975 (Bundesgesetzblatt I Seite 685) - wer überwiegend an letzte Verbraucherinnen und Verbraucher beliefert.

2.2 Vergnügungsstätten

Auch die mit der 2. Planänderung bewirkte Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten dient der Vorbeugung negativer Strukturentwicklungen. Durch den Betrieb von Vergnügungsstätten läßt sich im wesentlichen ein höherer Gewinnumsatz erzielen als durch andere im Industriegebiet zulässige Nutzungen. Die Betriebe sind durch höhere Gewinnmargen in der Lage, andere Betriebe zu verdrängen.

Nach der bisher verbindlichen Baunutzungsverordnung aus 1968 sind sogenannte “mischgebietstypische Vergnügungsstätten” als sonstige Gewerbebetriebe einzu-stufen und damit auch im Industriegebiet als Gewerbebetrieb im Regelfall zulässig. Mischgebietstypische Vergnügungsstätten sind solche, die aufgrund ihrer geringen Größe und ihrer geringen städtebaulichen Auswirkung nicht nur in Kerngebieten (kerngebietstypische Vergnügungsstätten) zulässig sind.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 und der Umstellung auf die Baunutzungsverordnung in der Fassung des Jahres 1990 sind Vergnügungsstätten nicht mehr zulässig - auch nicht mehr ausnahmsweise. Vergnügungsstätten sind mit der im Jahre 1990 vorgenommenen Novellierung der Baunutzungsverordnung als eigene Nutzungsart eingeführt worden und nunmehr zulässig in den Gebieten nach den §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung, denen sie zugeordnet sind. Zulässig sind Vergnügungsstätten danach in Kerngebieten, und ausnahmsweise zulässig sind sie, zum Teil mit Größenbeschränkungen, unter bestimmten Bedingungen in Gewerbegebieten, Mischgebieten, Dorfgebieten und besonderen Wohngebieten.

Insbesondere im Zentrum Elmshorns befinden sich ausreichende Misch- und Kerngebiete, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Im Planänderungsbereich sind zur Zeit des Änderungsverfahrens keine Vergnügungsstätten genehmigt und auch augenscheinlich nicht vorhanden. Berechtigte Entschädigungsforderungen gemäß § 42 ff. BauGB für Eingriffe in die ausgeübte Nutzungsart "Vergnügungsstätte" können deshalb ausgeschlossen werden.

2.3 Zulässige Grundfläche

Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung in der Fassung des Jahres 1990 ist der § 19 ergänzt worden. Im Gegensatz zu den davor geltenden Fassungen der Baunutzungsverordnung sind bei der Ermittlung der Grundflächen nunmehr die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Größe der Grundfläche, die sich durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, darf jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Mit diesen neuen Regelungen, auch als "Bodenschutzklausel" bezeichnet, soll gewährleistet werden, daß die natürliche Funktion des Bodens zumindest auf Teilbereichen des Baugrundstücks, auch in Industrie- und Gewerbegebieten, erhalten bleibt.

2.4 Gestaltungsfestsetzungen

Da immer mehr und zunehmend auch große Werbeanlagen im Geltungsbereich der Planänderung beantragt und auch realisiert werden, sind zur Vermeidung einer "Werbeanlagenüberfrachtung" nunmehr nur noch Werbeanlagen unterhalb der Traufenhöhe der Gebäude zulässig. Sie sind als Bestandteil der Fassade zu gestalten.

Fahnen sind nur als selbständige Werbeanlagen zulässig. Diese können bis zu einer Höhe von 7,00 m errichtet werden. Sonstige selbständige Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

2.5 Einschränkung der Industriegebiete

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dem geringen Abstand zwischen den Industriegebieten im Plangebiet und den

reinen Wohnnutzungen westlich des Plangeltungsbereiches wird durch den Ausschluß von Anlagen, die gemäß Spalte 1 des Anhangs der 4. Verordnung zur Durchführung des BImSchGes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) genehmigungsbedürftig sind, entsprochen (vgl. Satzung letzter Absatz). Die allgemeine Zweckbestimmung der Industriegebiete bleibt gewahrt.

Im Planänderungsbereich sind zur Zeit des Änderungsverfahrens nach den vorliegenden Informationen keine entsprechenden Anlagen vorhanden. Berechtigte Entschädigungsforderungen gemäß § 42 ff. BauGB für Eingriffe in ausgeübte industrielle Nutzungen können danach ausgeschlossen werden.

3. EINGRIFFSREGELUNGEN IN NATUR UND LANDSCHAFT

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 werden planungsrechtlich keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Durch die Einführung der sogenannten "Kappungsgrenze" wird die Bodenversiegelung planungsrechtlich auf 80 % der Grundstücksfläche begrenzt. Diese Regelung hat eine gewisse Eingriffsminimierung zur Folge.

Elmshorn, 10.05.1999

Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin



Dr. Fronzek
Bürgermeisterin



i. A.



Albrecht
Städt. Baudirektor