

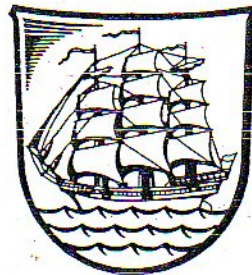
BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 61

(3. Änderung)

der Stadt Elmshorn



	Seite
1. ALLGEMEINES	1
1.1 Geltungsbereich	1
1.2 Rechtsgrundlage	1
1.3 Verfahren und Bürgerbeteiligung	1
1.4 Bestand	1
1.5 Wasserschutzgebiet	2
1.6 Altablagerungen / Altlasten	2
1.7 Lage im Stadtgebiet	3
2. ZIELE DER STADTENTWICKLUNG	3
3. PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIELE UND UMSETZUNG DER PLANUNGSZIELE	3
3.1 Planungsanlass	3
3.2 Planungsziele	4
3.3 Umsetzung der Planungsziele	4
4. EINGRIFFSREGELUNGEN IN NATUR UND LANDSCHAFT	5

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 der Stadt Elmshorn umfasst den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 61 einschließlich der 1. Änderung. Die westliche Grenze dieser 3. Änderung bildet das Regenrückhaltebecken an der Hans-Böckler-Straße; sie führt weiter über die anschließende Bebauung, die Hans-Böckler-Straße, die Reihenhausbauung, den Gartenweg, begrenzt durch das Grundstück Hinterstraße 48, die Hinterstraße und die Hans-Böckler-Straße; die nördliche Grenze bildet die Hamburger Straße, die östliche Grenze ein Grünzug westlich der Lise-Meitner-Straße sowie die Kurt-Wagener-Straße; sie führt weiter über das Grundstück Daimlerstraße 11 sowie die öffentliche Grünfläche (Maashödentwiete); die südliche Grenze bildet die Straße Ramskamp.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 43 ha. Die Lage des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 im Stadtgebiet ist dem Übersichtsplan zu entnehmen. (Anlage 1)

1.2 Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Elmshorn wurde am 29. September 1971 und am 6. März 1974 vom Stadtverordneten-Kollegium beschlossen und ist am 2. September 1975 in Kraft getreten. Die erste Änderung des Bebauungsplans wurde am 25. Mai 1989 und die zweite am 12. November 1998 beschlossen. Sie sind am 15. September 1989 und am 18. Mai 1999 in Kraft getreten.

1.3 Verfahren und Bürgerbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Bauausschuss am 19. Juni 2000 gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung vom 29.03.04 bis zum 13.04.04 und die öffentliche Auslegung der 3. Änderung vom 02.05.06 bis zum 02.06.06 stattgefunden.

1.4 Bestand

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird überwiegend von handwerklichen, gewerblichen Produktions- und Dienstleistungsbetrieben bestimmt. Am nördlichen Plangebietsrand verläuft die Hamburger Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße zur Autobahnanschlussstelle Elmshorn. Die westliche Plangrenze wird durch ein landschaftlich gestaltetes oberirdisches Regenrückhaltebecken ausgebildet und im Nordwesten an der Hinterstraße sind Wohnnutzungen vorhanden.

Das festgesetzte Industriegebiet wird von gewerblicher Produktion und Kfz-Einzelhandelsbetrieben, überwiegend in Verbindung mit Reparaturwerkstätten, geprägt. Darüber hinaus sind zahlreiche Einzelhandelsbetriebe, zum Teil in Verbindung mit Großhandel und auch Handwerk und Dienstleistung, bestimmend.

Einzelhandel Bauwesen und Einrichtung

Am Eckbereich Daimlerstraße / Kurt-Wagener-Straße befindet sich ein Baustoffhandel mit angeschlossenem Baumarkt, an der Daimlerstraße ein Handel mit Bauelementen und ein Möbelgeschäft, an der Straße Ramskamp ein Fliesenhandel, ein Einzelhandel mit dem Sortiment Kamine und ein weiterer Möbelladen an der Hamburger Straße und an der Otto-Hahn-Straße ein Markt mit dem Sortiment Fußbodenbeläge und auch Gardinen. Ein Seidenkontor an der Hamburger Straße veranstaltet Lagerverkauf mit Seide, Deko, Möbelbezügen, Kissen und Federfüllungen.

Sonstiger Einzelhandel (ausgenommen Automobile)

Als Einzelhandel sind an der Hamburger Straße ein Discounter, ein Laden mit dem Sortiment Reitausrüstung, zwei Restpostenmärkte und an der Otto-Hahn-Straße ein Einzelhandel mit dem Sortiment „Pferd und Hund“ vorhanden.

Weiterhin ist an der Daimlerstraße ein Getränkehandel ansässig.

Innenstadtrelevante Sortimente

Als Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nach der Liste (s. Anlage I zur Satzung) an der Hamburger Straße der Discounter, die Restpostenmärkte mit einem großen Teil ihres Sortimentes und der Getränkemarkt an der Daimlerstraße und der Handel mit Tierpflegeartikeln und Tiernahrung an der Otto-Hahn-Straße einzustufen.

Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör sind gleichfalls nach der o. a. Liste zentrenrelevant. Betroffen ist das Seidenkontor und der Handel mit Fußbodenbelägen und Gardinen.

1.5 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans liegt im Wasserschutzgebiet Krückaupark, Zone III b.

1.6 Altablagerungen / Altlasten

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 besitzt der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - derzeit Kenntnis über eine Altlast und 17 Altlastverdachtsflächen. Eine abschließende Stellungnahme ist zurzeit noch nicht möglich, da noch rechtliche Vorgaben (u. a. Eigentümerbenachrichtigung) zu erfüllen sind.

Für künftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenbelastungen die Belange der gesunden Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Im gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung ist bei künftigen Baugenehmigungsverfahren, die Erdarbeiten (Erschließung, Fundamente u. Ä.) beinhalten, der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - zu beteiligen.

Ferner sind, falls bei Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, 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.

1.7 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Ramskamp, ca. 3 km von der Innenstadt entfernt am südöstlichen Stadtrand. Jeweils am nördlichen und südlichen Rand des Plangebiets verlaufen Hauptverkehrsstraßen zum ca. 0,5 km entfernten Autobahnanschluss.

2. ZIELE DER STADTENTWICKLUNG

Elmshorn ist im südlichen Schleswig-Holstein ein Achsenswerpunkt auf der Entwicklungsachse Hamburg-Itzehoe. Es liegt innerhalb der Metropolregion Hamburg und hat die Funktion eines Mittelzentrums (Regionalplan für den Planungsraum 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtquartier II.

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Elmshorn gibt folgende Orientierungsdaten vor:

- Einwohnerzielzahl von 14.000
- Wohnbauflächen als Richtgröße von ca. 178 ha
- Erweiterung des Grünflächenanteils, der Kinderspielplätze und Sportanlagen
- Entwicklung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs
- Verdoppelung der gewerblichen Baugebiete auf ca. 104 ha

3. PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIELE UND UMSETZUNG DER PLANUNGSZIELE

3.1 Planungsanlass

Es werden zunehmend Bau- und Nutzungsanträge für innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten der Außenstadt Elmshorns gestellt. Aufgrund der Rechtslage wäre die Stadt in vielen Fällen verpflichtet, diese Anträge im Regelfall zu genehmigen. Eine weitere unregelmäßige Zunahme der innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen in der Außenstadt hätte negative Auswirkungen auf die weit gefächerten Einkaufs- und Dienstleistungsangebote und damit auf den Versorgungsgrad und die Attraktivität der Innenstadt.

3.2 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.

Nach einem Beschluss des Stadtverordneten-Kollegiums aus dem Jahre 1996, der im April 2002 noch einmal bestätigt wurde, ist der Bildung von Subzentren in den Randbereichen Elmshorns mit allen rechtlichen Mitteln entgegenzutreten.

3.3 Umsetzung der Planungsziele

Für im Geltungsbereich des Bebauungsplanes frei werdende Nutzungen 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 vorhandenen Nahversorgungszentrum und den dort 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.

Deshalb sind die Planungsziele nur mit einem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandels-sortimente in allen Baugebieten des Bebauungsplans Nr. 61 einschließlich erster und zweiter Änderung planungsrechtlich umzusetzen.

Eine Wertminderung von Grundstücken kann insoweit gegeben sein, dass mit einer Vermarktung für Einzelhandelsnutzungen mit innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Nutzungen in vielen Fällen ein höherer Erlös zu erzielen ist als mit den dort in Zukunft weiterhin zulässigen Nutzungen. Auch könnte eine Veräußerung von Grundstücken schwieriger sein. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange werden jedoch die öffentlichen Belange der Stärkung des Stadtzentrums durch eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere auch für nicht mobile Käuferschichten, und das Entgegenwirken einer Verödung des Stadtzentrum höher gewichtet als die benannten privaten Belange.

Mit den speziellen Ausnahmen von dieser Vorschrift für so genannte Tankstellenshops bis zu 200 m² Verkaufsfläche und für untergeordnete Verkaufsstellen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben wird besonderen kleineren Verkaufsstellen Rechnung getragen.

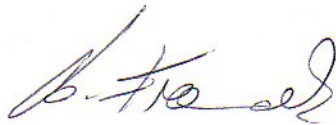
Der speziell auf die Fahrtverpflegung der motorisierten Bevölkerung und den Verkauf außerhalb der Ladenöffnungszeiten zugeschnittene Verkauf an Tankstellen und das sehr schmale Verkaufssortiment produzierender Betriebe haben aller Voraussicht nach keine Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung.

Ansonsten behalten die bisher genehmigten innenstadtrelevanten Sortimente und Nutzungen in dem entsprechenden Umfang ihre Zulässigkeit.

4. EINGRIFFSREGELUNGEN IN NATUR UND LANDSCHAFT

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 werden keine zusätzlichen Überbauungen ermöglicht und planungsrechtlich keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

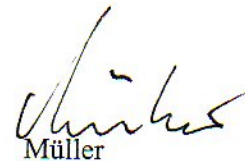
Elmshorn, den 11.07.2006



Dr. Fronzek
Bürgermeisterin



I. A.

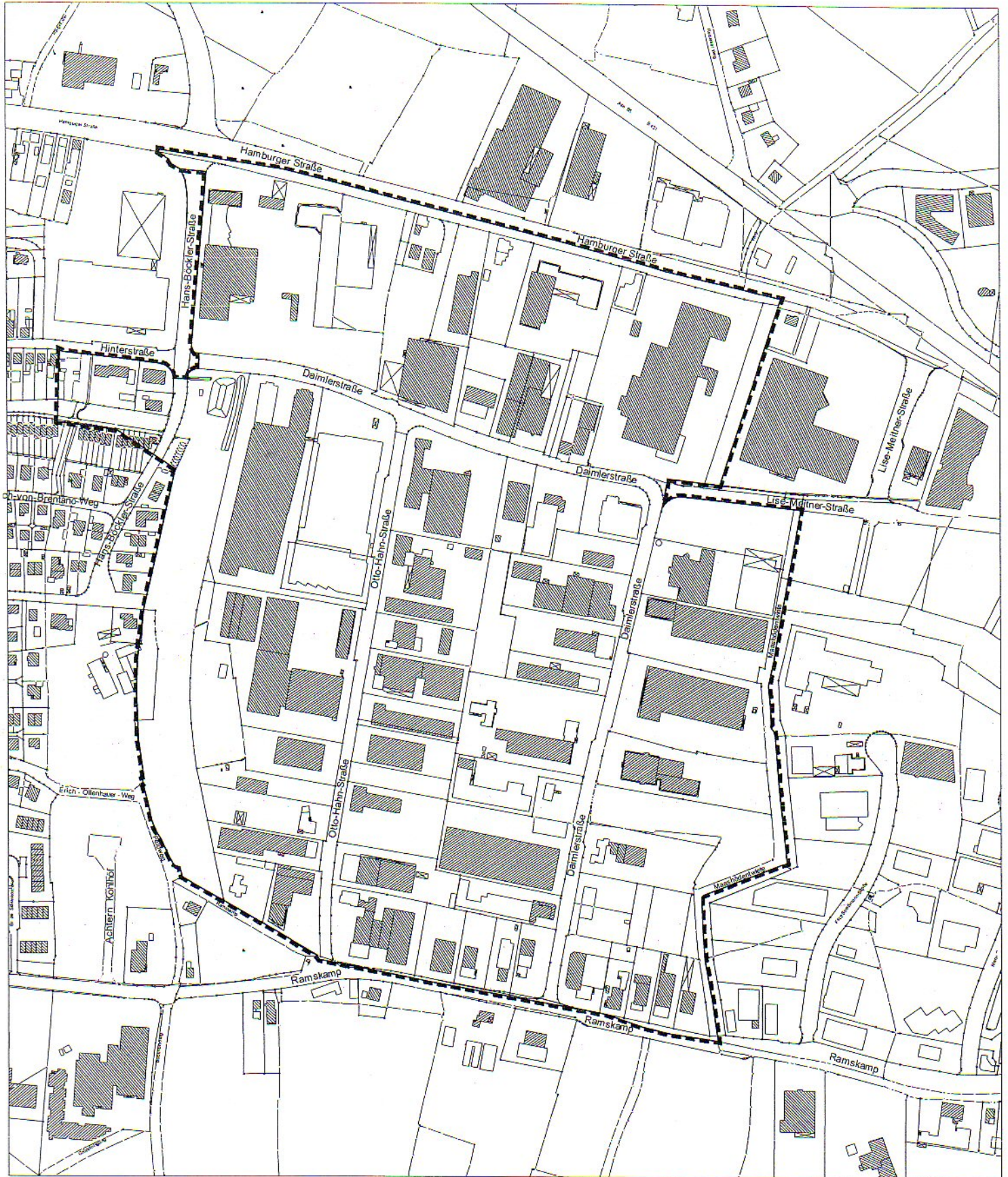


Müller
Amt für Stadtentwicklung

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 1

Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.61 der Stadt Elmshorn



STADT ELMSHORN
Amt für Stadtentwicklung

Juli 2006