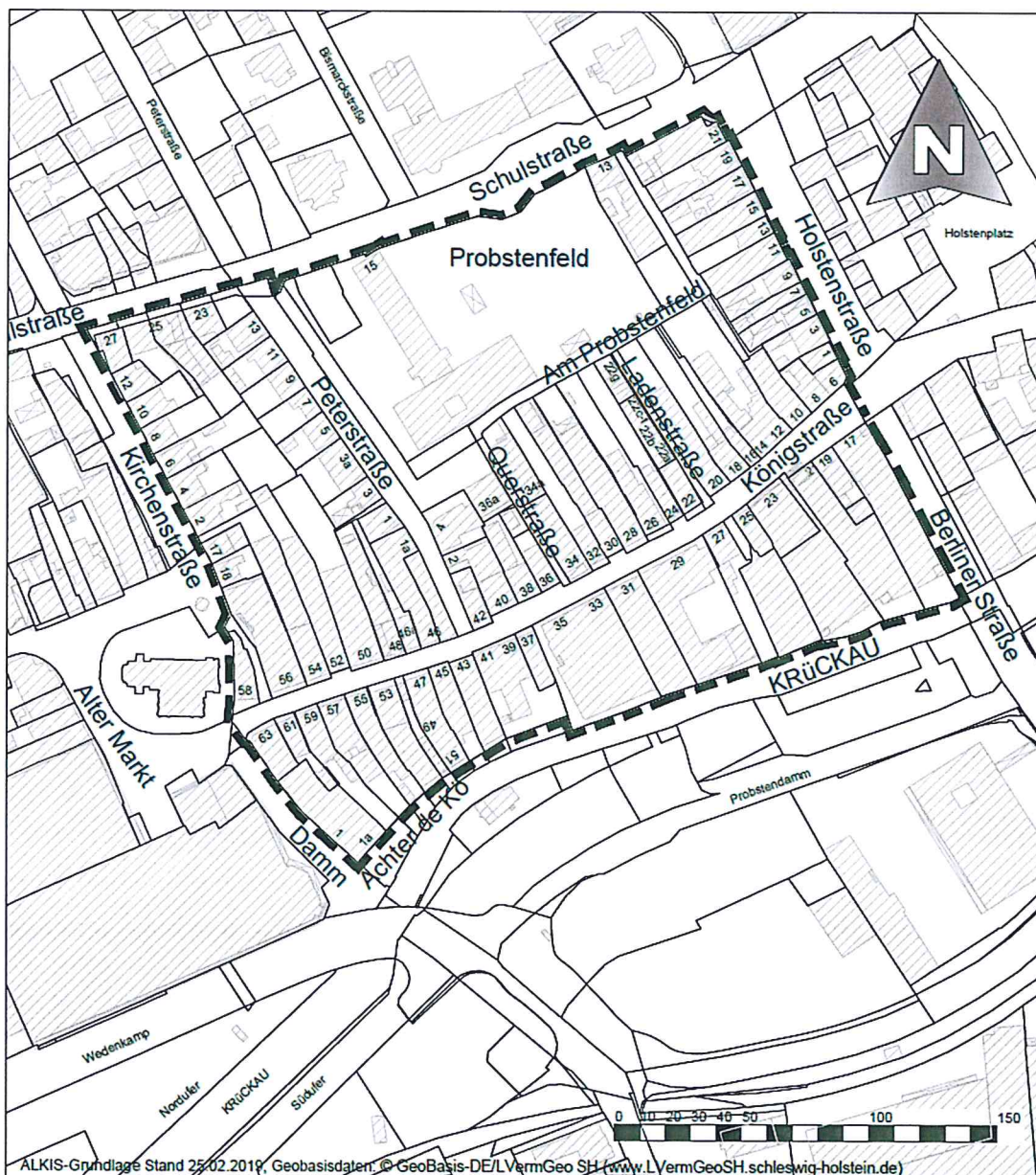




BEGRÜNDUNG

der Stadt Elmshorn über den Bebauungsplan Nr. 100, 1. Änderung „Innenstadt“

für den Bereich
zwischen der Schulstraße und der Straße Achter de Kö, einschließlich der (von dort
aus in Richtung Berliner Straße betrachtet) direkt an die Krückau angrenzenden
Grundstücke, im Westen begrenzt durch die Kirchenstraße und im weiteren Verlauf
den Alten Markt und die Straße Damm, im Osten begrenzt durch die Berliner Straße
und im weiteren Verlauf die Holstenstraße (die Königstraße einschließend)





| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | 3 |
| 1.1 | Planungsanlass | 3 |
| 1.2 | Planungsziele | 3 |
| 1.3 | Lage im Stadtgebiet/ Geltungsbereich | 3 |
| 1.4 | Rechtsgrundlagen | 4 |
| 1.5 | Bezug zu übergeordneten Planungen | 4 |
| 1.5.1 | Regionalplanung | 4 |
| 1.5.2 | Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK) | 4 |
| 1.5.3 | Flächennutzungsplan (FNP) | 5 |
| 1.5.4 | Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) | 6 |
| 1.5.5 | Vergnügungsstättenkonzept (VSK) | 6 |
| 1.5.6 | Landschaftsplan | 7 |
| 1.5.7 | Bebauungsplan Nr. 100 | 8 |
| 1.5.8 | Rahmenplan Krückau-Vormstegen | 9 |
| 1.6 | Verfahren und Beteiligung | 10 |
| 1.6.1 | Verfahren und Bürgerbeteiligung | 10 |
| 1.6.2 | Beteiligung von Kindern und Jugendlichen | 11 |
| 1.7 | Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation | 11 |
| 1.7.1 | Nutzungen | 11 |
| 1.7.2 | Kriegsalllasten, Fundamentreste und archäologische Funde | 14 |
| 2 | PLANUNGSZIELE/ BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN | 14 |
| 2.1 | Umsetzung der Planungsziele | 14 |
| 2.2 | Art der baulichen Nutzung, Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 7, 9 BauNVO) | 14 |
| 3 | ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG | 15 |
| 3.1 | Verkehrerschließung | 15 |
| 3.2 | Technische Erschließung | 16 |
| 3.3 | Kosten | 16 |
| 4 | UMWELTBELANGE | 16 |
| 4.1 | Umweltprüfung | 16 |
| 4.2 | Zur Eingriffsregelung: | 16 |



1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 Planungsanlass

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100, 1. Änderung gab es in der vergangen Zeit immer wieder Anfragen, dort Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen und Wettbüros – anzusiedeln. Der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt, in dem das Plangebiet liegt und innerhalb dessen es von herausragender Bedeutung ist, und die Wohnnutzungen in den Obergeschossen sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 vor der Verdrängung durch Vergnügungsstätten geschützt werden. Da Vergnügungsstätten in außerordentlicher Weise mit negativen Begleiterscheinungen wie städtebaulicher Abschottung, auffälliger Werbung und der Anziehung einer begrenzten Nutzergruppe einhergehen, sollen jene weitgehend ausgeschlossen werden. Es ist andernfalls zu befürchten, dass Leerstände (in Verbindung mit relativ geringen Innenstadtmieten) verstärkt mit Spielhallen, Wettlokalen und Wettbüros belegt werden könnten, da diese in der Lage sind, weit höhere Umsätze im Verhältnis zur Ladenfläche zu erzielen. Begleitend wird eine Zulässigkeit von Bordellen und weiteren Prostitutionseinrichtungen ausgeschlossen, da diese vergleichbare Auswirkungen auf die Umgebung entfalten und die vorhandene Wohnnutzung stark beeinträchtigen können.

1.2 Planungsziele

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 ist es, das Kerngebiet vor der weiteren, kumulierten Ansiedlung bestimmter Arten von Nutzungen und einem damit einhergehenden Trading-Down-Effekt zu bewahren, um eine starke Lagequalität dieses Innenstadtbereichs sowohl für Gewerbetreibende als auch für die Nutzer zu erhalten. Hintergrund ist die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs sowie die Stärkung der Innenstadt als Einzelhandels- und Wohnstandort.

Es werden im Sinne des Aufstellungsbeschlusses vom 30.06.2016 folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung der Funktion des Zentralen Versorgungsbereiches als Einzelhandelsstandort mit differenziertem Angebot
- Ausschluss der uneingeschränkten Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Betrieben mit vergleichbarer städtebaulicher Wirkung (z. B. Spielhallen, Wettlokale und Wettbüros) in den Kerngebieten der Innenstadt
- Umsetzung eines parallel zur Bauleitplanung erstellten städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 100, 1. Änderung entsprechen den Aussagen des am 22.03.2018 im Stadtverordneten-Kollegium als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Konzepts zur Steuerung von Vergnügungsstätten und Bordellen für die Stadt Elmshorn (Vergnügungsstättenkonzept, VSK).

Die im Bestand vorhandenen Vergnügungsstätten unterliegen einem passiven Bestandschutz.

1.3 Lage im Stadtgebiet/ Geltungsbereich

Der Geltungsbereich schließt eine Fläche von insgesamt rund 5,47 ha ein. Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Privateigentum; die Flächen des Rathauses und des Probstentfelds liegen jedoch im Eigentum der Stadt Elmshorn.



1.4 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1.5 Bezug zu übergeordneten Planungen

1.5.1 Regionalplanung

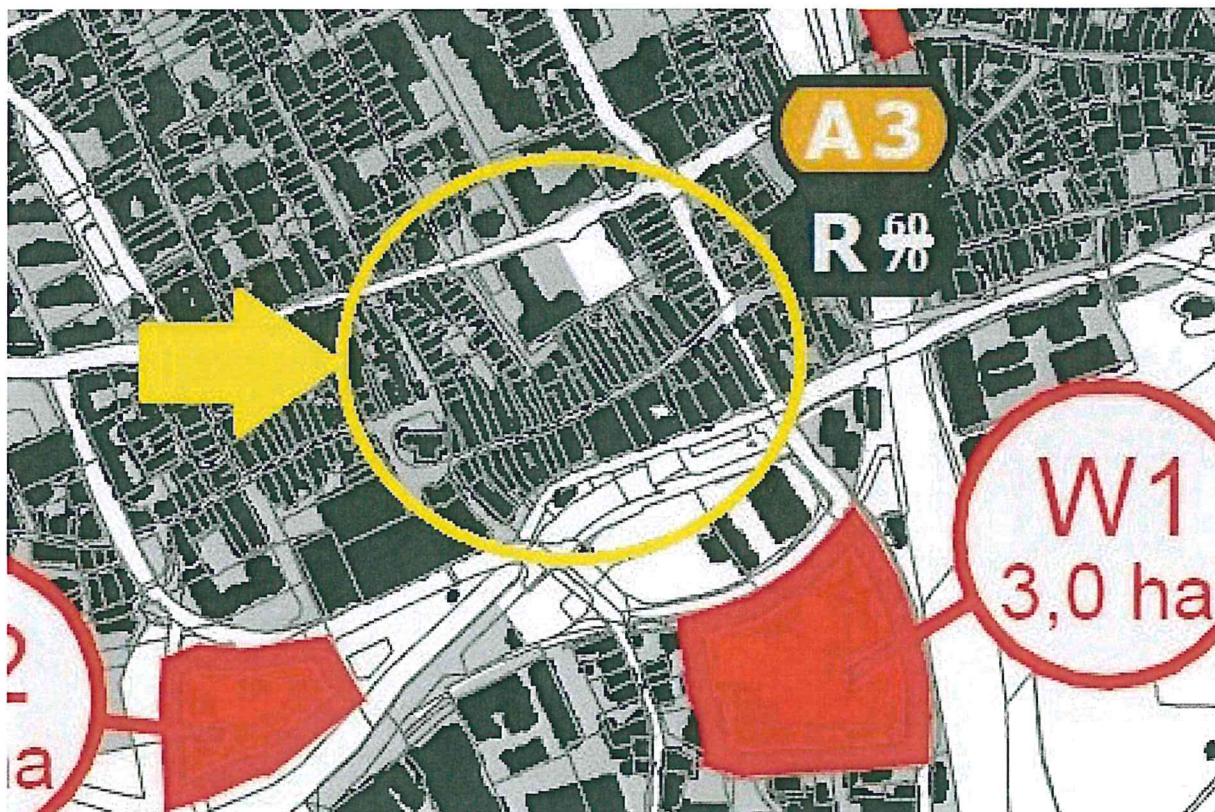
Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Elmshorn ist der Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd - (Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn) vom 5. Oktober 1998 Grundlage. Dort wird folgendes Ziel dargestellt:

„Z (3) Im Planungszeitraum gelten die folgenden Entwicklungsziele für die einzelnen Siedlungsachsen: Auf der Achse Hamburg - Elmshorn soll eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung insbesondere in den Schwerpunkten außerhalb des Verdichtungsraums stattfinden; dabei kommt der Stärkung des äußeren Achsen Schwerpunktes Elmshorn, dessen Siedlungsraum sich inzwischen über die Kreisgrenze hinaus erstreckt, eine besondere Bedeutung zu.“
(Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd 1998, S. 24)

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 steht den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen, vielmehr wird die Stärkung der Elmshorner Innenstadt angestrebt.

1.5.2 Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK)

Die Stadt Elmshorn gehört der im September 2009 gegründeten Stadt-Umland-Kooperation (SUK) für die Stadtregion Elmshorn an, in der insbesondere die Siedlungsentwicklung und die Inanspruchnahme von Flächen miteinander abgestimmt werden. Der Bebauungsplan Nr. 100, 1. Änderung ist durch die Stadt-Umland-Kooperation nicht tangiert, da weder das Plangebiet noch unmittelbar anliegende Flächen im SUK-Entwicklungsplan als Wohn-, Mischbau- oder Gewerbeflächen dargestellt sind.

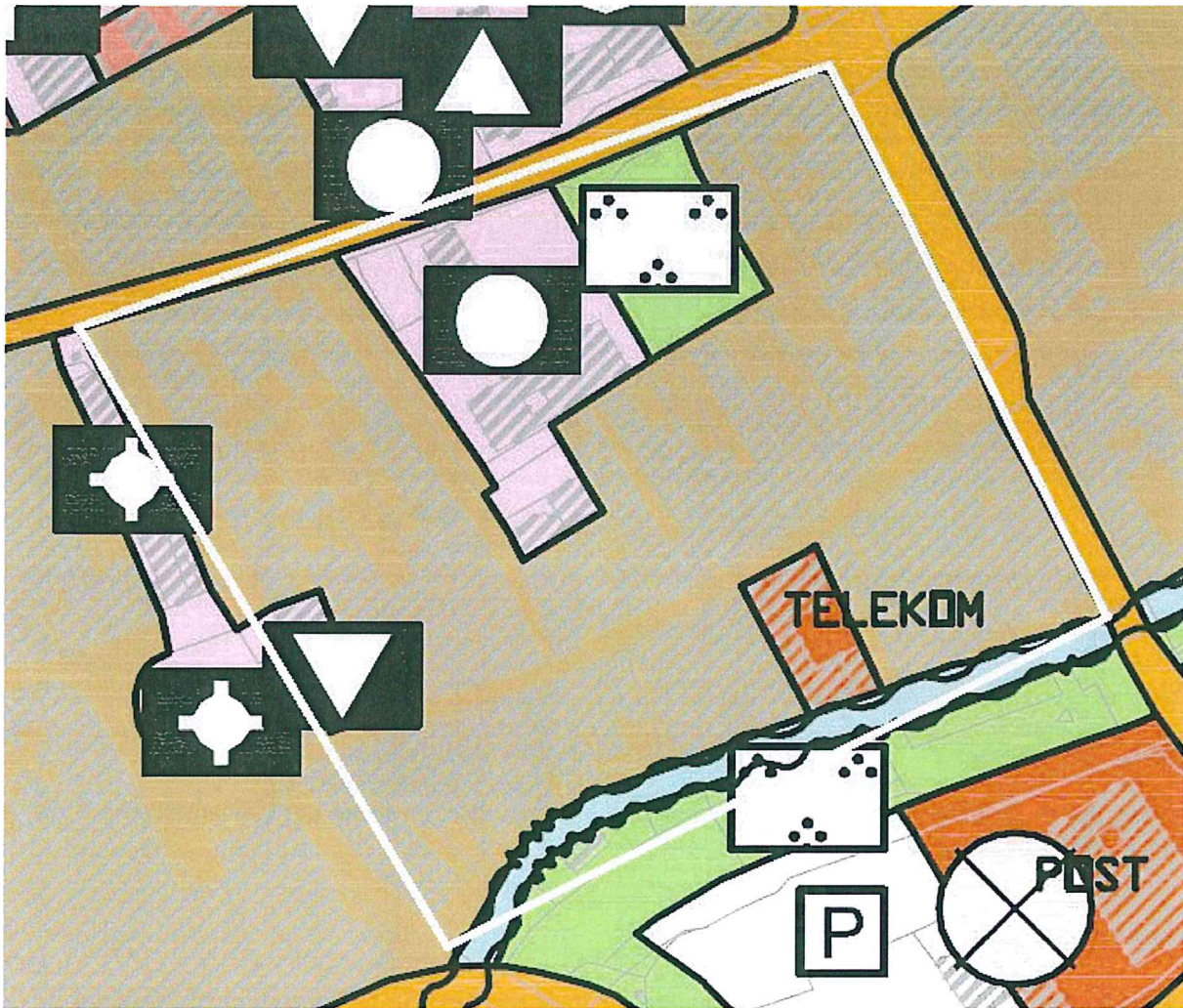


Auszug aus dem „Entwicklungsplan der Wohn- und Mischbauflächen sowie der Gewerbeflächen“ zur SUK (Stand Januar 2018)

1.5.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dar. Ausnahmen davon bilden einerseits der Bereich des Elmshorner Rathauses an der Schulstraße und Peterstraße, der als Fläche für den Gemeinbedarf: Öffentliche Verwaltung dargestellt ist, und das Grundstück der Stadtbücherei Carl von Ossietzky an der Königstraße als Fläche für den Gemeinbedarf: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sowie andererseits ein Grundstück südlich der Königstraße, welches als Sonderbaufläche Telekom dargestellt ist. Zudem ist das Probstfeld als Grünfläche: Parkanlage dargestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn (FNP 2010)

1.5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Der Bebauungsplan trägt zum Leitziel 2.2 des Integrierte Stadtentwicklungskonzepts (ISEK; Fassung von September 2011) bei, Elmshorns Funktion als Einzelhandelsstandort mit differenziertem Angebot zu sichern und zu stärken. Weiterhin geht aus Punkt 2.7 des ISEKs hervor: „Die Stärkung der Vitalität und Attraktivität der Innenstadt ist die entscheidende Stellenschraube für die Zukunftsfähigkeit Elmshorns insgesamt und für die Lebensqualität aller Einwohner.“ Diesen Aspekt unterstützt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100.

1.5.5 Vergnügungsstättenkonzept (VSK)

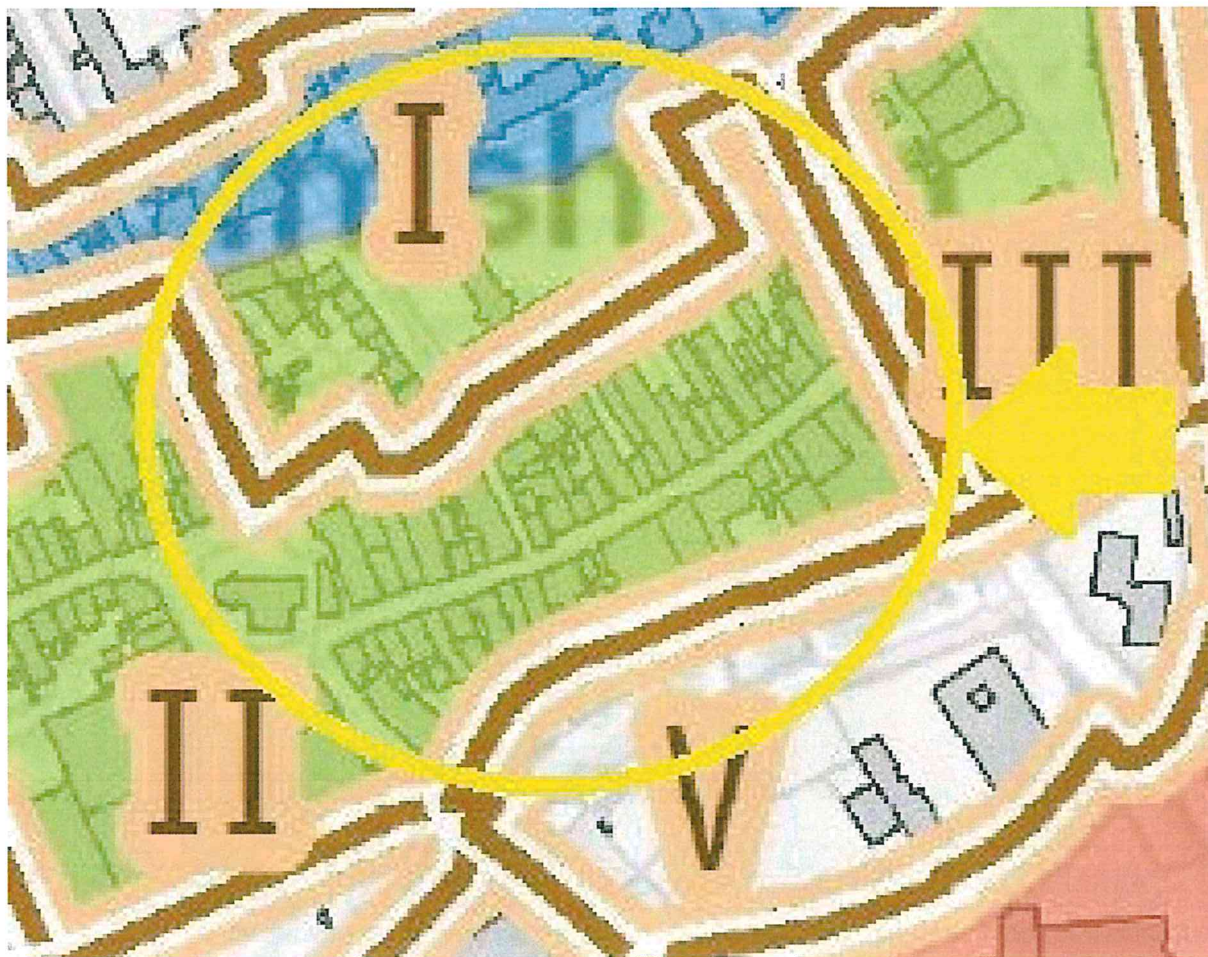
Das Vergnügungsstättenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu bewerten und bildet somit die Grundlage für die Steuerung der Vergnügungsstätten und Bordelle in Elmshorn. Es trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

„Der Bereich ist im Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich Innenstadt definiert, die Stadt Elmshorn bemüht sich um eine städtebauliche Aufwertung und Funktionsstärkung dieses Bereiches. Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde eine empfindliche Störung der Funktionsfähigkeit dieses Quartiers bedeuten und könnte die Bemühungen der Stadt Elmshorn um eine



Aufwertung konterkarieren. Spielhallen und Wettbüros sollten in diesem Teilquartier daher allenfalls über eine geschossweise Nutzungsgliederung in den Ober- bzw. Untergeschossen zulässig sein. Hingegen kann die Existenz geselligkeitsorientierter Vergnügungsstätten – d.h. Diskotheken, Tanzlokale und vergleichbare Einrichtungen – eine durchaus erwünschte Belebung der Innenstadt mit sich bringen, diese Einrichtungen sollten daher ausnahmsweise zulässig sein. Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter wiederum sollten ausgeschlossen werden.“

(Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten und Bordellen für die Stadt Elmshorn, S. 86)



Ausschnitt aus dem Vergnügungsstättenkonzept (VSK 2018)

Eine Zulässigkeit von Bordellen und vergleichbaren Einrichtungen in der Innenstadt Elmshorns ist laut Vergnügungsstättenkonzept „auch wegen der mit diesen Einrichtungen verbundenen Trading-Down-Gefahren abzulehnen“ (Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten und Bordellen für die Stadt Elmshorn, S. 102).

Den Entwicklungsvorgaben aus dem VSK wird vollumfänglich entsprochen.

1.5.6 Landschaftsplan

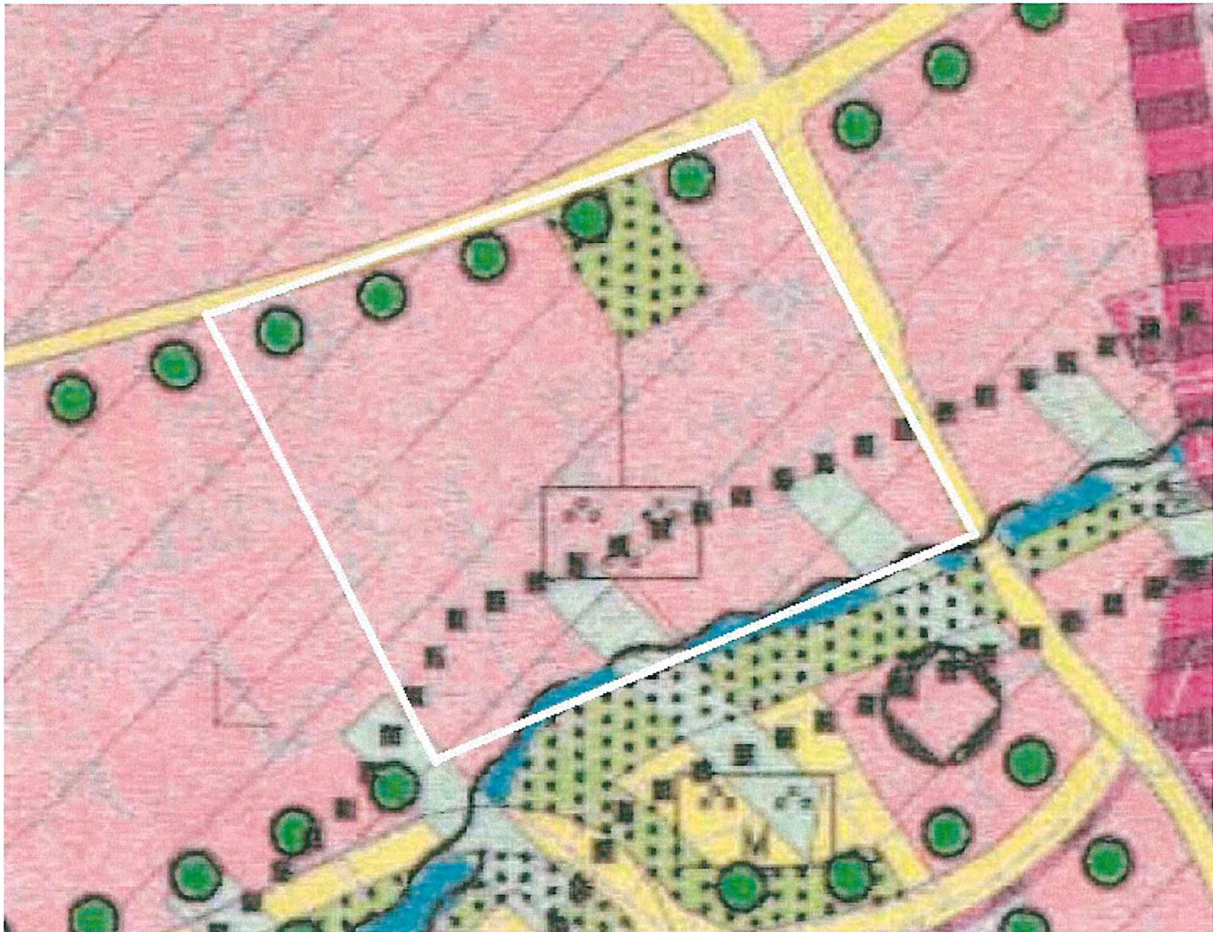
Im südlichen Abschnitt des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 100, 1. Änderung befinden sich – wie entlang des gesamten Elmshorner Krückauufers – Biotopverbundflächen, die als vorrangige Flächen für den Naturschutz im Landschaftsplan der Stadt Elmshorn verzeichnet



sind. An der Krückau ist ergänzend ein Gewässer- und Erholungstreifen gemäß Landesnaturschutzgesetz gekennzeichnet.

Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich außerdem eine Baumreihe südlich der Schulstraße dar, der Straßenraum an der Schulstraße ist allerdings nicht Teil des Geltungsbereichs. Des Weiteren ist das Probstenfeld als Parkanlage erfasst.

Der Bebauungsplan enthält ausschließlich Festsetzungen zur Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung und weist keine neuen Baugebiete aus. Er wirkt sich daher nicht auf die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (LP 2000) im Bereich der westlichen Innenstadt

1.5.7 Bebauungsplan Nr. 100

Der Bebauungsplan Nr. 100 aus dem Jahr 1976 weist im Plangebiet der 1. Änderung verschiedene Kerngebiete aus, die sich hinsichtlich der festgesetzten Geschossflächenzahl zwischen 1,6 und 2,20 sowie der Zahl der Vollgeschosse unterscheiden. Die Kerngebiete werden wie folgt ausdifferenziert: Wohnungen i.S.v. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind über den Erdgeschoss zulässig.

Mithilfe von Baugrenzen sind Baufenster festgesetzt. Zusätzlich sind Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und zu Gemeinschaftsstellplatzanlagen getroffen. Nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere diejenigen zu den Verkehrsflächen und der Bebauung Am Probstenfeld, sind in der Zwischenzeit eingetreten.

Die 1. Änderung ergänzt die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 100. Nicht geänderte Festsetzungen werden in der bisherigen Form beibehalten.



Ausschnitt des Rahmenplans Krückau-Vormstegen (Stand 2011) im Bereich Königstraße 25-29

1.6 Verfahren und Beteiligung

1.6.1 Verfahren und Bürgerbeteiligung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100, 1. Änderung „Innenstadt“ der Stadt Elmshorn im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde am 30.06.2016 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen. Das vereinfachte Verfahren findet Anwendung, da in dem Bebauungsplan lediglich Vergnügungsstätten- und Bordellnutzungen reguliert werden.

Es wurde von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht nach §§ 2 und 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Gleiches gilt für die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 27.07.2016 bis zum 26.08.2016 unterrichten und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Es sind keine Stellungnahmen und Anregungen eingegangen.

Am 31.05.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. In der Zeit vom 21.06.2018 bis zum 20.07.2018 lag der Entwurf der Satzung und der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 in der Stadtverwaltung Elmshorn öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 BauGB). Gleichzeitig wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Es gingen mehrere Stellungnahmen von Trä-



gern öffentlicher Belange ein. Sie enthielten zahlreiche Hinweise, aber keine Einwendungen gegen den Satzungsentwurf. Die Stellungnahmen wurden weit überwiegend berücksichtigt und eingearbeitet.

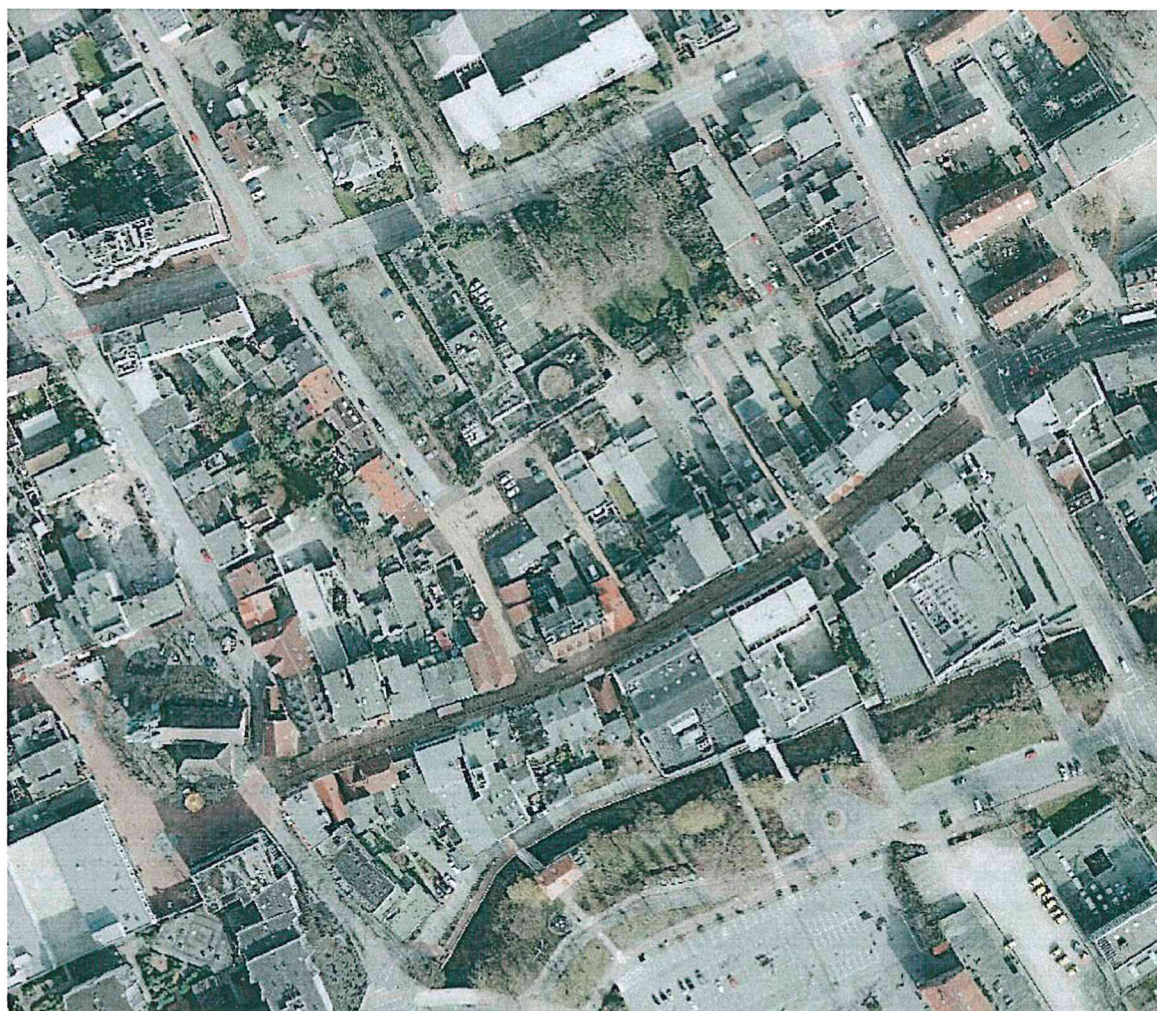
1.6.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Für die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wurden dem gewählten Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Elmshorn (KJB) die Planunterlagen zur Verfügung gestellt. Auf eine entsprechende Anforderung des KJB stehen Planerinnen und Planer für Erläuterungen und Diskussionen der Bauleitplanung in den Sitzungen des KJB zur Verfügung.

1.7 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

1.7.1 Nutzungen

Der gesamte Geltungsbereich ist im Einzelhandelskonzept 2016 der Stadt Elmshorn als zentraler Versorgungsbereich Innenstadt definiert. Das Quartier ist geprägt durch Einzelhandelsbetriebe und Gastronomie in den Erdgeschossen. Des Weiteren sind im Geltungsbereich zahlreiche Arztpraxen und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. In den Obergeschossen sind neben Büro- bzw. Geschäftsräumen in Teilbereichen Wohnnutzungen vorhanden. Es finden sich außerdem vereinzelte Leerstände von Ladengeschäften.



Luftbild von 2015



Die Königstraße mit ihrer Fußgängerzone bildet nicht nur die fußläufige Wegeverbindung zwischen dem Alten Markt und dem Bahnhof Elmshorn, sondern auch den Mittelpunkt des Geschäfts- und Einkaufsbereichs in der Innenstadt. Die Königstraße zählt zum gewachsenen innerstädtischen Hauptgeschäftszentrum der Stadt Elmshorn. Da das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich der Stadt liegt, erfüllt es über die Grenzen des Gebiets hinaus eine wichtige Versorgungsfunktion.



Fußgängerzone in der Königstraße



Rathaus Elmshorn von der Schulstraße aus

Peterstraße vor dem Rathaus

Die das Plangebiet im Norden begrenzende Schulstraße stellt eine wichtige Zufahrt zur Innenstadt dar und nimmt in dem Abschnitt einen hohen Teil an Durchgangsverkehr auf. Auch sie gehört zum innerstädtischen Hauptgeschäftszentrum Elmshorns, wobei sie im Geltungs-



bereich des Bebauungsplans Nr. 100, 1. Änderung vorrangig durch das Elmshorner Rathaus und die anschließende Grünanlage auf dem Probstenfeld geprägt ist.

Als Nord-Süd-Verbindung zwischen dem Rathaus und der Krückau resp. dem südlich davon liegenden Buttermarkt und Quartier Vormstegen dienen die Ladenstraße, die Querstraße und weitere Durchgänge sowie die Peterstraße und die Straße Damm, die dort als Fußgängerzone ausgeprägt sind. Auch dort befinden sich Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungsbetriebe. Gleiches gilt für die Bebauung östlich der Kirchenstraße und westlich der Holstenstraße, wobei hier in den Obergeschossen häufiger Wohnen stattfindet.



Königstraße, Ecke Damm



Rückseite der Bebauung an der Königstraße
von der Ladenstraße aus

Im Geltungsbereich befinden sich zurzeit darüber hinaus zwei Vergnügungsstätten. Zum einen existiert in der Königstraße 44-46 an der Ecke zur Peterstraße eine Spielhalle im Erd- und 1. Obergeschoss, zum anderen besteht in der Königstraße 30 eine Spielhalle im 1. Obergeschoss. Beide liegen unmittelbar in der Fußgängerzone. Die direkte Umgebungsnutzung der Spielhallen setzt sich überwiegend aus Büro- und Geschäftsgebäuden mit Einzelhandel in den Erdgeschosszonen zusammen. Insbesondere im rückwärtigen Bereich zum Rathaus hin finden sich in den Obergeschossen auch Wohnnutzungen.



Vergnügungsstätten im Plangebiet



1.7.2 Kriegsaltslasten, Fundamentreste und archäologische Funde

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen sind die Grundstücksflächen auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein durchgeführt.

Darüber hinaus liegen Informationen zu potenziellen Bodenverunreinigungen vor. Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg ist bei Bauvorhaben frühzeitig einzubinden, um die Einhaltung der diesbezüglichen Rechtsvorschriften sicherzustellen.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamts. Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen.

2. PLANUNGSZIELE/ BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

2.1 Umsetzung der Planungsziele

Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 100, 1. Änderung liegen im Ausschluss der uneingeschränkten Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Betrieben mit vergleichbarer städtebaulicher Wirkung zur Sicherung der Funktion des Zentralen Versorgungsbereichs als Einzelhandelsstandort mit differenzierten Angeboten sowie der Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts.

Die Erreichung der Planungsziele erfolgt durch eine Regulierung der zukünftigen Zulässigkeit resp. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen. Die beiden genehmigt vorhandenen Spielhallen, deren Nutzung sich auch auf Erdgeschosse erstreckt, genießen passiven Bestandsschutz.

2.2 Art der baulichen Nutzung, Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 7, 9 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 so beschränkt, dass Bordelle, bordellähnliche Betriebe und sonstige Prostitutionseinrichtungen sowie Vergnügungsstätten allgemein unzulässig sind. Wegen ihrer negativen städtebaulichen Begleiterscheinungen sind diese Nutzungsarten zum Schutz der gewerblichen Nutzungen im Quartier und damit einhergehend zur Sicherung der Funktion des Geltungsbereichs, auch für die Gesamtstadt, weitgehend auszuschließen.

Abweichend hiervon können einige Unterarten der Vergnügungsstätten unter gegebenen Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Den Empfehlungen aus dem Vergnügungsstättenkonzept entsprechend sind Spielhallen und Wettbüros (dieser Begriff schließt auch Wettlokale ein) nur ausnahmsweise, nur in den Ober- und Untergeschossen und nur soweit sie nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation – bspw. aufgrund von direkten Nachbarschaften zu anderen Vergnügungsstätten – verbunden sind, zulassungsfähig.

Dies begründet sich dadurch, dass Spielhallen ein vielfältiges Störpotenzial besitzen. Insbesondere aufgrund der langen Öffnungszeiten sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit den in den Obergeschossen vorhandenen Wohnnutzungen anzunehmen. Darüber hinaus sind Spielhallen i.d.R. in der Lage, höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen, weshalb die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges be-



steht. In Hauptgeschäftslagen ist durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben. Vergleichbares lässt sich für Wettbüros konstatieren, bei denen sich allerdings zusätzliche Probleme mit der Umgebungsverträglichkeit ergeben können, da die Besucher von Wettbüros sich gelegentlich außerhalb der Einrichtung auf der Straße aufhalten und dadurch für Lärmbelästigungen sorgen können. (vgl. Vergnügungsstättenkonzept, Kapitel 1.2.1)

Der Ausschluss dieser Nutzungen in der Erdgeschosszone verhindert außerdem, dass durch das branchentypische Abkleben von Schaufenstern und Anbringen von auffälligen Werbeanlagen herbeigeführte funktionale Brüche innerhalb einer Ladenzeile entstehen. Die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit erlaubt einerseits eine Einzelfallprüfung und verhindert andererseits die weitere Häufung von Spielhallen und Wettbüros in der Innenstadt.

Spielhallen und Wettbüros sind ausnahmsweise städtebaulich verträglich, wenn deren Außenwirkung auf ein Mindestmaß reduziert wird und keine Häufung auftritt. Als Anhaltspunkt kann herangezogen werden, dass von einer Häufung nicht auszugehen ist, wenn die Einrichtung den nach dem Spielhallengesetz Schleswig-Holstein geforderten Mindestabstand von 300 m Luftlinie zu einem anderen, bestehenden Vorhaben einhält.

Eine weitere Gegen Ausnahme vom Ausschluss der Vergnügungsstätten besteht für Diskotheken und Tanzlokale, die als geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Nutzungen können zu einer Belebung der Innenstadt beitragen, müssen sich aber im Einzelfall als verträglich erweisen. Da es sich um gesellschaftlich weitestgehend akzeptierte Nutzungen handelt, deren Indikatorwirkung für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten nicht vorstellbar ist, und überdies von Diskotheken und Tanzlokalen i.d.R. nur ein geringes Störpotenzial gegenüber dem Einzelhandel ausgeht, ist eine ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit in den Kerngebieten der Innenstadt festgesetzt.

Darüber hinaus ist eine ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Billardclubs und Billardcafés, sofern sie als Vergnügungsstätten einzuordnen sind und mit ihnen vergleichbare städtebauliche Wirkungen wie mit Spielhallen einhergehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans gegeben. Diese Nutzungen können in Ausnahmefällen zugelassen werden, soweit sie sich städtebaulich integrieren.

Zusammenfassend gilt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, dass für Vergnügungsstätten keine Zulässigkeit besteht, außer die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit ist ausdrücklich in der Satzung berücksichtigt (siehe Text (Teil B) Ziffer 1, Nr. 1.2-1.3). So sind bspw. (Nacht-) Bars, die den Charakter einer Vergnügungsstätte haben, Nachtclubs sowie Swingerclubs oder andere Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter ausgeschlossen.

Zusätzlich sind aufgrund ihrer städtebaulichen Auswirkungen auf das Quartier und seine Nutzer jegliche Bordelle, bordellähnliche Betriebe und sonstige Prostitutionseinrichtungen unzulässig. Von diesen geht die Gefahr von Trading-Down-Effekten aus und der Geltungsbereich ist aufgrund zu befürchtender Konflikte mit vorhandenen Nutzungen nicht für deren Ansiedlung geeignet.

3. ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG

3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Schulstraße, die Holstenstraße und die Berliner Straße sowie die Kirchenstraße und die Peterstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Fuß-



läufig ist das Quartier neben diesen Straßen über die Fußgängerzone am Alten Markt und in der Königstraße angebunden. Es stehen im öffentlichen Straßenraum an der Kirchenstraße, der Peterstraße und der Straße Am Probstendamm – zum Teil kostenpflichtige bzw. zeitlich beschränkte – Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Schulstraße und die Kirchenstraße sind im Veloroutenkonzept der Stadt Elmshorn jeweils als Teil einer Veloroute gekennzeichnet.

Ein Anschluss des Quartiers an alle in Elmshorn verkehrenden Buslinien erfolgt über die Haltestelle Probstendamm, die ca. 50 m Luftlinie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt liegt. Ferner ist der Bahnhof Elmshorn in rund drei Gehminuten zu erreichen.

3.2 Technische Erschließung

Das Gebiet ist ausgebaut und erschlossen. Die technische Erschließung erfolgt über die vorhandenen Netze.

3.3 Kosten

Der Stadt Elmshorn entstehen keine Kosten. Es sind auch keine Einnahmen mit den Planungen verbunden.

4. UMWELTBELANGE

4.1 Umweltprüfung

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Eine Überwachung i.S.v. § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden 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 im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

4.2 Zur Eingriffsregelung:

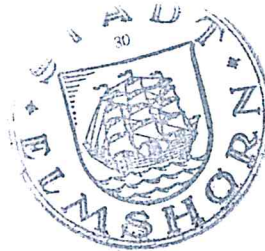
Da gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Aufstellungsverfahren von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen wird, entfällt auch die Eingriffsregelung. Mit dem Bebauungsplan Nr.100, 1. Änderung „Innenstadt“ werden planungsrechtlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.



Elmshorn, 27.05.2019

**Stadt Elmshorn
Der Bürgermeister**

Hatje
Bürgermeister



i.A.
Hohnsbehn