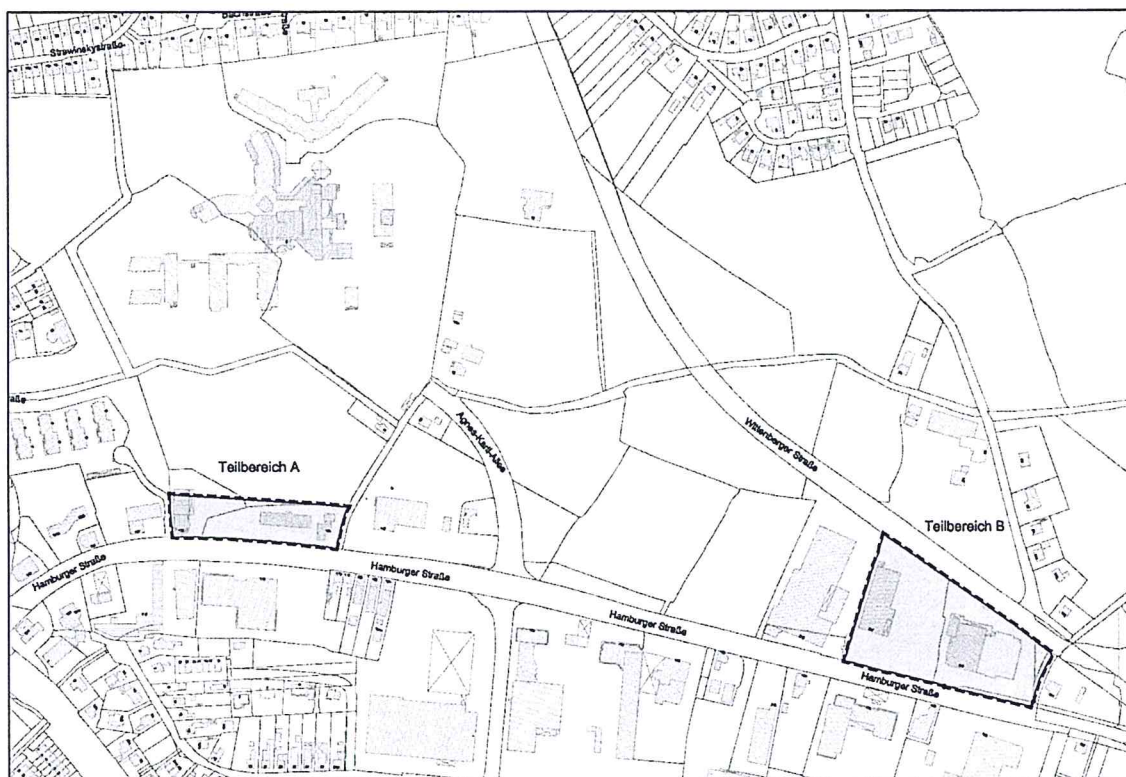




Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Hamburger Straße“ der Stadt Elmshorn





1. Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 der Stadt Elmshorn 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 der Bauleitplan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Detailliertere Ausführungen hierzu sind der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 sowie den darin enthaltenen Ausführungen zum Gliederungspunkt „Umweltprüfung und Umweltbericht“ zu entnehmen.

2. Geltungsbereich und Planungsziel

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 umfasst das Gebiet der folgenden Teilbereiche:

Teilbereich A:

Der Teilbereich A entspricht dem festgesetzten Mischgebiet und wird im Süden begrenzt von der Hamburger Straße, im Westen durch die Dorothea-Erxleben-Straße, im Norden ca. 40 m parallel zur Hamburger Straße und im Osten durch die Ringstraße.

Teilbereich B:

Der Teilbereich B entspricht den festgesetzten Gewerbegebieten und wird begrenzt im Süden durch die Hamburger Straße, im Westen durch das Sondergebiet für die Tennishalle, im Norden durch die Wittenberger Straße und im Osten durch den Verbindungsweg von der Hamburger zur Wittenberger Straße.

Der Bebauungsplan dient der Steuerung der funktionalen und wirtschaftlichen Entwicklung Elmshorns im Verhältnis der Innenstadt zur Außenstadt. Die Belange der Wirtschaft sind im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu wahren. In diesem Sinne sind gemäß der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept unter Punkt 6.2 „Einzelhandelsstandort – Einkaufsstadt Elmshorn“ enthaltenen Zielsetzung keine weiteren Belastungen für den Handel in der Innenstadt zuzulassen. Dementsprechend schließt der Bebauungsplan in den oben genannten Teilbereichen die Zulässigkeit von innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimenten aus. Darüber hinaus werden auch Spielhallen ausgeschlossen. Diese Unzulässigkeit dient der Vorbeugung negativer städtischer Strukturentwicklungen und dem Schutz von in der Umgebung befindlicher Anlagen, wie den psychiatrischen Einrichtungen des Schwerpunktkrankenhauses, in denen auch spielsüchtige Personen behandelt werden.



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 nach den §§ 2 und 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 116 werden keine zusätzlichen Überbauungen und dementsprechend planungsrechtlich keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Ein Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB während der Planaufstellung berücksichtigt worden:

a. Wasserschutzgebiet:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 liegt teilweise im Wasserschutzgebiet Krückaupark, Zone III b. Aus diesem Grund wurde im Satzungs- und Begründungstext der Hinweis aufgenommen, dass der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z. B. Recyclingmaterial, Bauschutt) in Wasserschutzgebieten teilweise verboten ist. Die untere Wasserbehörde des Kreises Pinneberg ist rechtzeitig vor dem Einbau zu benachrichtigen. Die Anwendung von Holzschutzmitteln auf unbefestigtem Untergrund (z. B. im Spritzverfahren) und die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen sind unzulässig. Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

b. Altlasten:

Im Satzungs- und Begründungstext wurde der Hinweis aufgenommen, dass gem. § 2 Landesbodenschutzgesetz bei Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine schädliche Bodenverfärbung oder Altablagerung deuten, der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – unverzüglich zu benachrichtigen ist und die Erdarbeiten zu unterbrechen sind. Zudem wurden im Satzungs- und Begründungstext Hinweise zur ordnungsgemäßen Lagerung und Entsorgung von verunreinigtem Boden aufgenommen.



4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 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 19.01.2010 bis 19.02.2010 die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Parallel hierzu fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Während der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie der öffentlichen Auslegung sind keine schriftlichen Anregungen von Bürgern eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich durch den Kreis Pinneberg und der unteren Bauaufsicht Stellungnahmen abgegeben.

Diese bezogen sich auf Hinweise zum im Plangeltungsgebiet befindlichen Wasserschutzgebiet und zu auffälligen Bodenfunden. Ferner wurde die Zulässigkeit von innenstadtrelevanten Sortimenten im geringen Umfang angeregt.

Die von den Trägern öffentlicher Belange eingebrachten Stellungnahmen wurden in die Satzung bzw. in den Begründungstext aufgenommen. Auch der Anregung der Unteren Bauaufsicht wurde gefolgt, indem der Satzungstext unter Punkt 9 entsprechend angepasst wurde. Eine Schwächung der Innenstadt ist durch das geringfügige Angebot innenstadtrelevanter Sortimente im Außenbereich nicht zu befürchten. Diese Festsetzung, welche sich bisher bewährt hat, korrespondiert mit den Festsetzungen in den entsprechenden Änderungen der Bebauungspläne Nr. 146 und Nr. 61.

5. Aufstellung des Bebauungsplanes nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept beinhaltet unter Punkt 6.2 „Einzelhandelsstandort – Einkaufsstadt Elmshorn“ das Ziel, das zusammenhängende innerstädtische Hauptgeschäftszentrum zu schützen. In diesem Sinne gilt es, keine weiteren Belastungen für den Handel in der Innenstadt zuzulassen. Großflächige Betriebe sowie Agglomerationen mit „zentrenrelevanten“ Kernsortimenten sind daher nur im Innenstadtbereich und in geprüften Ausnahmefällen in siedlungsintegrierten Lagen denkbar. In diesem Zusammenhang wurde eine Liste „innenstadtrelevanter Einzelhandelssortimente“ beschlossen, die ebenfalls bindend ist. Dieses Planungsziel ist nur mit einem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente in den oben genannten Teilbereichen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 planungsrechtlich umzusetzen, zumal zunehmend Bau- und Nutzungsanträge für innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten der Außenstadt Elmshorns bzw. für die frei werdenden



Flächen im Plangeltungsbereich gestellt werden. Auch für Spielhallen werden vermehrt Bau- und Nutzungsanträge in Gewerbe- und Industriegebieten gestellt. Durch die Nähe des Schwerpunktkrankenhauses, in dem psychiatrische Behandlungen zu bestehenden Spielsüchten durchgeführt werden, sind diese im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 auszuschließen. Eine Alternative zur Planung bestand demnach wie erläutert dem Grunde nach nicht.

Elmshorn, den 18.10.2010

i.A.



Steenbock
Amt für Stadtentwicklung