

BEGRÜNDUNG

zum

---

BEBAUUNGSPLAN NR. 170

der Stadt Elmshorn



1.	PLANUNGSANLASS .....	1
1.1	Aufstellungsbeschluss .....	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	1
1.3	Rechtsgrundlagen .....	1
1.3.1	Regionalplan .....	1
1.3.2	Gemeinsame Gebietsentwicklungsplanung .....	1
1.3.3	Flächennutzungsplan .....	2
1.3.4	Außenbereich .....	2
1.3.5	Landschaftsschutzgebiet .....	2
1.3.6	Landschaftsplan .....	2
1.3.7	Grünordnungsplan .....	3
1.3.8	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	3
1.3.9	Schutzgebiete .....	4
1.4	Bestand .....	4
1.4.1	Nutzung .....	4
1.4.2	Geomorphologie .....	5
1.4.3	Bodenbeschaffenheit .....	5
1.4.4	Topographie .....	5
1.4.5	Regenwasserversickerung .....	6
1.4.6	Offene Gewässer .....	6
1.4.7	Grundwasser .....	6
1.4.8	Vegetation, Gehölze .....	6
1.4.9	Klimatische Aspekte .....	6
1.4.10	Landschafts- und Ortsbild .....	6
1.4.11	Erholungsfunktion .....	6
1.4.12	Altlasten .....	7
1.4.13	Unterirdische transeuropäische Gasleitung .....	7
1.4.14	Oberirdische Stromleitung .....	7
1.4.15	Unterirdisches Fernmeldekabel Elmshorn / Ost - Hamburg/Nord (EC 235176) .....	7
1.4.16	Bodenhygienisches Gutachten .....	7
1.4.17	Lärmgutachten .....	7
2.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE .....	7
2.1	Raumordnung .....	8
2.1.1	Einzelhandelsgutachten .....	9
2.2	Art der baulichen Nutzung .....	9
2.2.1	Eingeschränktes Gewerbegebiet .....	10
2.2.2	Eingeschränktes sonstiges Sondergebiet .....	10
2.3	Maß der baulichen Nutzung .....	11
2.3.1	Grundflächenzahl .....	12
2.3.2	Firsthöhe .....	12
2.3.3	Bauweise .....	12
2.3.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	12
2.4	Gestalterische Festsetzungen .....	13
2.4.1	Werbeanlagen .....	13
2.4.2	Gestaltung der privaten Grünflächen .....	13
3.	UMWELTBERICHT .....	13
3.1	Beschreibung der Festsetzung .....	14
3.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile .....	14
3.2.1	Schutzgut Mensch (Arbeiten, Wohnen, Erholen) .....	14
3.2.2	Schutzgut Boden .....	14

	Seite
3.2.3	Schutzgut Klima und Luft ..... 15
3.2.4	Schutzgut Wasser ..... 15
3.2.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere ..... 16
3.2.6	Schutzgut Landschaft - Landschaftsbild - ..... 16
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich der Eingriffe ..... 17
3.3.1	Grünordnungsplan ..... 17
	a) Schutzgut Mensch (Arbeiten, Wohnen, Erholen) ..... 18
	b) Schutzgut Boden ..... 18
	c) Schutzgut Klima und Luft ..... 18
	d) Schutzgut Wasser ..... 18
	e) Schutzgut Pflanzen und Tiere ..... 18
	f) Schutzgut Landschaft - Landschaftsbild - ..... 18
3.4	Festsetzungen ..... 18
3.5	Eingriff und Ausgleich ..... 19
<hr/>	
3.6	Merkmale der verwendeten Methodik ..... 20
3.7	Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen, Abfälle, Abwasser ..... 20
3.7.1	Lärmmmission ..... 20
3.7.2	Abfallbeseitigung ..... 21
3.7.3	Schmutzwasser ..... 21
3.7.4	Oberflächenwasser ..... 22
3.7.5	Elektromagnetische Felder ..... 22
4.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT ..... 22
4.1	Verkehr ..... 22
4.1.1	Verkehrsentwicklungsplan ..... 23
4.1.2	Äußere Erschließung ..... 23
4.1.3	Innere Erschließung / Verlegung des Ramskamper Weges ..... 23
4.1.4	Fuß- und Radwege ..... 23
4.1.5	Öffentlicher Personennahverkehr ..... 24
4.1.6	Ruhender Verkehr ..... 24
	a) Öffentliche Flächen für das Parken ..... 24
	b) Private Stellplatzanlagen ..... 24
4.2	Ver- und Entsorgung, Brandschutz ..... 25
4.2.1	Abwasser ..... 25
4.2.2	Gas, Wasser, Strom ..... 25
4.2.3	Abfallbeseitigung ..... 25
4.2.4	Brandschutz ..... 25
5.	BESONDERE FESTSETZUNG ..... 25
6.	BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN ..... 25
6.1	Vorkaufsrechtssatzung ..... 26
6.2	Umlegung und Enteignung ..... 26
6.3	Vorkaufsrecht ..... 26
7.	STÄDTEBAULICHER VERTRAG ..... 26
8.	KOSTEN UND FINANZIERUNG ..... 27
9.	FLÄCHENBILANZ ..... 27

## 1. PLANUNGSANLASS

Das Stadtverordneten-Kollegium der Stadt Elmshorn hat erstmals mit dem Beschluss vom 06.02.1997 die Stadtplanung beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 170 auszuarbeiten. Am 03.09.1998 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Da aber mit dem Investor kein städtebaulicher Vertrag vereinbart werden konnte und die veränderte Marktsituation die geplanten Investitionen nicht mehr zuließ, ruhte das Bauleitplanverfahren.

Inzwischen hat der Investor den städtischen Gremien eine neue städtebauliche Konzeption mit der Begründung vorgelegt, dass die bisherigen Konzeptionen aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und Marktlage nicht realisiert werden können. Aus diesem Grund hat der Bauausschuss zuletzt am 18.02.2002 die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 170 nach der neuen Konzeption beschlossen.

---

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Das Stadtverordneten-Kollegium der Stadt Elmshorn hat zuerst am 06.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 beschlossen. Am 18.02.2002 verfasste der zuständige Bauausschuss den Ergänzungsbeschluss.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 umfasst das Gebiet westlich der Bundesautobahn A 23, südlich der Wittenberger Straße (B 431) / Autobahnzufahrt sowie östlich der Straße Ramskamp bzw. der Stadtgrenze zu den Gemeinden Klein Nordende und Seeth-Ekholz.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ca. 42,0 ha groß.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Der neue Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 170 weicht von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2010) teilweise ab. Um die Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes herzustellen, ist eine Änderung des FNP 2010 erforderlich. In diesem Zusammenhang wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 6. Änderung des FNP 2010 ein Parallelverfahren durchgeführt.

#### 1.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum I sieht für Elmshorn die Funktion eines Mittelzentrums vor. Die Stadt soll als äußerer Achsen Schwerpunkt ihre dynamische Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung auch in Zukunft fortsetzen.

#### 1.3.2 Gemeinsame Gebietsentwicklungsplanung

Da eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung mangels Flächenreserven im Stadtgebiet zunehmend an ihre Grenzen stößt, wurde 1995 mit den umliegenden Gemeinden eine „Gemeinsame Gebietsentwicklungsplanung Elmshorn und Umland“ (GEP) mit dem Ziel durchgeführt, die Nutzungsansprüche besser zu koordinieren. Danach soll der Anteil des Flächenbedarfes für Wohn- und Gewerbebauland, der auf Elmshorner Stadtgebiet nicht mehr realisiert werden kann, in anderen Nachbargemeinden gedeckt

werden. Die Randgemeinden Elmshorns sollen durch Entwicklung ihrer Siedlungskerne ihre Eigenständigkeit bewahren. Die zu erwartende städtebauliche Entwicklung soll die dezentrale Konzentration der vorhandenen Siedlungsräume verstärken.

### 1.3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan. Er ist seiner Rechtsnatur nach weder Rechtsnorm noch Verwaltungsakt. Überwiegend wird er als hoheitliche Maßnahme eigener Art angesehen. Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung dar, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt. Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht und hat grundsätzlich keine unmittelbare Auswirkung gegenüber der bauwilligen Bürgerin oder dem bauwilligen Bürger. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 - 4 BauGB).

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 wurde 1994 aus der Gemeinde Seeth-Ekholz umgemeindet. Zwar sieht der wirksame FNP 2010 für den Plangeltungsbereich Nr. 170 „Sonderbauflächen“ vor, da aber die zweckbestimmte Nutzung der Sonderbaufläche nach der neuen städtebaulichen Konzeption erheblich erweitert wird, ist in Abstimmung mit dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein eine Abweichung von den Darstellungen des FNP 2010 festzustellen. Daher ist eine Anpassung zwischen den Zielen des Flächennutzungsplanes 2010 und des Bebauungsplanes Nr. 170 erforderlich. Aus diesem Grunde wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 durchgeführt, um die Voraussetzungen für das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 170 zu schaffen (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

### 1.3.4 Außenbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt zur Zeit im Außenbereich. Zum Außenbereich gehören die Gemeindegebiete, die sich außerhalb der räumlichen Geltungsbereiche eines qualifizierten Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befinden (§ 19, Abs.1 Nr. 3 BauGB). Eine Bebauung des Plangeltungsbereiches bis kann zur Rechtskraft des Bebauungsplanes nur nach den Kriterien des § 35 BauGB (privilegierte und nichtprivilegierte Bauvorhaben) erfolgen.

### 1.3.5 Landschaftsschutzgebiet

Das Gebiet südlich des Ramskamper Weges ist aufgrund der Verordnung des Kreises Pinneberg als Landschaftsschutzgebiet eingestuft. Nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dienen Landschaftsschutzgebiete zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Darüber hinaus haben die Landschaftsschutzgebiete eine besondere Bedeutung für die Erholung.

### 1.3.6 Landschaftsplan

Um die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen, ist nach den Regelungen des § 26 BNatSchG und des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein (LNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung ein Landschaftsplan aufzustellen. Darstellungen und Maßnahmen des Landschaftsplanes zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensbedingungen sind nach Abwägung öffentlicher und privater Belange in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Nach § 16 LNatSchG ist ein Landschaftsplan umgehend aufzustellen, wenn ein Bauleitplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden könnten.

Die Stadt Elmshorn verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 ist in diesem Fachplan teilweise als „geplante Gewerbezuwachsfläche“, teilweise als Flächen für die „Neuwaldbildung“, teilweise als „Feuchtgrünland, extensiv genutztes Grünland“ und teilweise als „Stillgewässer“ bzw. „Bäche, Gräben“ dargestellt. Auch die vorhandenen Knicks sind im Landschaftsplan dokumentiert. Der städtebauliche Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 170 steht geringfügig in Widerspruch zu den Darstellungen des Landschaftsplanes, daher ist eine Änderung dieses Planes erforderlich.

### 1.3.7 Grünordnungsplan

Im Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG -) des Landes Schleswig-Holstein vom 16. Juni 1993 wird dem Bebauungsplan der Grünordnungsplan (§ 6 Abs. 1 und 4 LNatSchG) zugeordnet. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist erforderlich, sobald ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als durch die bisherige Planung beeinträchtigt werden könnten.

Grünordnungspläne sind von den Gemeinden aufzustellen. Sie gelten als festgestellt, wenn die untere Naturschutzbehörde keine Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge zu dem vorgelegten Entwurf macht bzw. wenn sie nach der Entscheidung der Gemeinde über entsprechende Vorschläge innerhalb von drei Monaten keinen Widerspruch gegen den angezeigten Plan einlegt (§ 9 Abs. 3 LNatSchG).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden. Die bodenrechtlich relevanten Inhalte des festgestellten Grünordnungsplanes sind nach Maßgabe der baurechtlichen Abwägung der privaten und öffentlichen Belange als Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 170 übernommen worden.

### 1.3.8 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) vom 05.09.2001 sind über die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen, die durch die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage 1 begründet werden, unter Einbeziehung der Öffentlichkeit (§ 2 Abs. 1 UVPG) Umweltverträglichkeitsprüfungen durchzuführen. In der Anlage I zum UVPG sind in den Ziffern 18.1 bis 18.9 Regelungen zu den bauplanungsrechtlichen Vorhaben enthalten. Nach Ziff. 18.5 bzw. 18.5.1 ist beim Bau einer Industriezone mit einer Gesamtfläche von mehr als 100.000 qm für Industrieanlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ein UVP-Verfahren erforderlich. Darüber hinaus ist nach Ziff. 18.6 bzw. 18.6.1 beim Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer Verkaufsfläche gleich oder mehr als 5.000 qm, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ein UVP-Verfahren notwendig. Die UVP soll sich inhaltlich mit der Prüfung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkung auseinandersetzen. Die Ergebnisse der UVP sind nach § 2 a Abs. 1 Nr. 5 BauGB in einem „Umweltbericht“ als Teil der Begründung des Bebauungsplanes zusammenzufassen. In diesen Umweltbericht sind eine Übersicht über die wichtigsten (tatsächlich) geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten (Konzept- und Standortalternativen) und die Angabe der wesentlichen Auswahlgründe für die in Aussicht genommene Planung im Hinblick auf Umweltauswirkungen aufzunehmen.

Der Zweck einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht in der frühzeitigen Erfassung von Umweltbelangen. Daher ist die Umweltverträglichkeitsprüfung ein Instrument der Umweltvorsorge. Danach sollen die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Dies sollte zunächst ohne Berücksichtigung von Gegeninteressen geschehen, damit die Ausgangslage der Umweltgüter bzw. Schutzgüter objektiv und vollständig dargestellt wird und in die Abwägung eingestellt werden kann. Die Schutzgüter erfassen Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 sind ca. 42.000 qm Gewerbefläche und 9,1 ha Sondergebiet geplant. Innerhalb des Sondergebietes sollen mehrere großflächige Einkaufsbetriebe realisiert werden. Da in diesem Fall der festgelegte Schwellenwert für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe von 5.000 qm überschritten wird, ist grundsätzlich nach diesem Gesetz die Durchführung eines UVP-Verfahrens erforderlich. Da aber der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan am 06.02.1997 von der Gemeinde gefasst war, wurde mit Bezug auf den § 3 b, Abs. 3 UVPG und in Abstimmung mit dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein auf die Durchführung einer UVP verzichtet. Das Innenministerium hat in seinem Schreiben vom 31. Jan. 2002 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für den Bebauungsplan Nr. 170 eine UVP nach Maßgabe des neuen geltenden Rechts nicht durchgeführt werden muss. Trotz dieser Tatsache werden in dieser Begründung die Ergebnisse verschiedener Gutachten im Kapitel 3 „Umweltbericht“ zusammengefasst.

### 1.3.9 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 ist nicht Bestandteil eines Natur- oder FFH-Schutzgebietes. Das Gebiet südlich des Ramskamper Weges ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes. Nach der „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes“ für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Elmsborn (Wasserschutzgebietsverordnung Elmshorn Köhnholz / Krückaupark) vom 11.12.2001 liegt der Plangeltungsbereich innerhalb der Zone III B dieses Wasserschutzgebietes. Innerhalb dieses Schutzgebietes ist die Nutzungsänderung von Dauergrünland im Sinne von § 2 Nr. 6 genehmigungspflichtig. Darüber hinaus sind gleichfalls Erdaufschlüsse >10 m, durch die die Grundwasserüberdeckung wesentlich vermindert werden, genehmigungspflichtig.

## 1.4 Bestand

Nach dem FNP 2010 ist das Gebiet westlich der A 23 und südlich der Wittenberger Straße (B 431) Bestandteil des Stadtteiles „Langelohe / Hainholz“. Für diesen Stadtteil sind im Flächennutzungsplan 2010 folgende Entwicklungskennziffern vorgesehen:

- Einwohnerzahl von 14.000 EW
- Wohnbauflächen von 177,75 ha
- Gemischte Bauflächen von 24,75 ha
- Gewerbliche Bauflächen von 103,96 ha
- Sonderbauflächen von 46,07 ha
- Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sportanlagen und Grünflächen von 73,03 ha

### 1.4.1 Nutzung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 liegt etwa 3,5 km vom Stadtzentrum entfernt am äußeren südöstlichen Stadtrand um den Autobahnknotenpunkt.

Im Plangeltungsbereich dieses B-Planes sind folgende Nutzungen vorhanden: Grünland (27,4 ha), Ackerland (11,3 ha), Nadelwald (0,7 ha), Laubwald (0,4 ha) und Hof- und Gartenfläche (1,8 ha).

Acker- und Intensivgrünlandflächen haben aufgrund einer intensiven Bewirtschaftungsweise mit Düngemittel- und Pestizideinsatz sowie Störung des oberen Bodengefüges nur einen mittleren bis geringen ökologischen Wert.

Die Waldflächen im Plangebiet unterliegen dem gesetzlichen Schutz und stellen mit den zum Teil großen und alten Bäumen einen wertvollen Lebensraum dar.

Innerhalb der Hof- und Gartenflächen waren mehrere Gebäude vorhanden, die teilweise zu Wohnzwecken genutzt wurden. Die Gartenflächen haben mit ihren Obstbäumen und großen einheimischen Laubbäumen eine hohe ökologische Funktion.

---

Innerhalb des Plangebietes sind auch eine Reihe geschützter Knicks vorhanden.

---

Darüber hinaus befindet sich im Plangeltungsbereich ein Strommast. Bei Ausgrabungen bzw. Aufschüttungen innerhalb des Schutzbereiches darf die Standsicherheit dieses Mastes nicht beeinträchtigt werden. Auch Aufschüttung und Errichtung von Dämmen, Erdwällen und Gebäuden innerhalb des Schutzbereiches der oberirdischen 110-kV-Hochspannungsfreileitung bedürfen der Zustimmung der Träger dieser Anlage.

#### 1.4.2 Geomorphologie

Aufgrund der Bodenkarte von Schleswig-Holstein von 1983, herausgegeben vom Geologischen Landesamt, besteht der Plangeltungsbereich aus heterogenen Bodenformationen.

Ein Teil des Plangeltungsbereiches soll mit einer Größe von rund 13,3 ha als Sondergebiet bzw. als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Für diese Gebiete liegt ein Gutachten über „allgemeine Baugrundbeurteilung und Beurteilung der Regenwasserversickerung“ vor. Danach ergibt sich für den Bereich des geplanten Baugebietes und für den Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens von oben nach unten folgender allgemeiner Baugrundaufbau:

- Mutterboden / Auffüllungen (örtlich), Mächtigkeit 0,3 m - 1,0 m
- Sande (örtlich), Mächtigkeit 1,5 m - 2,2 m
- Geschiebelehm (verbreitet), Mächtigkeit 1,5 m - 2,4 m
- Geschiebemergel mit örtlichen Sandlagen, Mächtigkeit 3,8 m - 8,0 m
- Beckenschluff (örtlich)

#### 1.4.3 Bodenbeschaffenheit

Wie bereits erwähnt, wurde für die geplante Baufläche und für die vorgesehene Wasserfläche (Regenrückhaltebecken) ein Gutachten ausgearbeitet. Nach diesem Gutachten steht unterhalb des oberflächennah anstehenden Mutterbodens bzw. anstehender Auffüllungen ein gut tragfähiger Baugrund aus Sanden und bindigem Geschiebelehm und -mergel mindestens steifer Konsistenz an. Für die geplanten Neubauten kann damit eine Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten oder auf einer Stahlbetonsohlplatte zur Ausführung kommen.

#### 1.4.4 Topographie

Das Plangebiet ist nicht eben; das Gelände fällt von Norden (+ 13,53 m ü. NN) nach Süden (+ 10,42 m ü. NN) sowie von Osten (+ 15,19 m ü. NN) nach Westen (+ 11,48 m ü. NN) ab. Das Gefälle von Norden nach Süden beträgt rund 1 % und von Osten nach Westen etwa 0,9 %.

#### 1.4.5 Regenwasserversickerung

Für Versickerungsanlagen kommen Böden in Frage, die aus Lockergestein bestehen, deren Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte im Bereich  $k = 5 \times 10^{-3}$  m/s bis  $k = 5 \times 10^{-6}$  m/s liegen.

Der im Bereich der Baufläche überwiegend anstehende Geschiebelehm und -mergel ist bei k-Werten von erfahrungsgemäß  $k \leq 10^{-9}$  m/s für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Auch die Beschaffenheit des Bodens im Bereich der geplanten naturnahen Regenwasserrückhaltebecken mit durchgehend anstehendem gering wasserdurchlässigem Geschiebemergel erlaubt keine nennenswerte Versickerung in den Boden.

#### 1.4.6 Offene Gewässer

Innerhalb der künftigen Ausgleichsflächen südlich des Ramskamper Weges ist ein Zuggraben vorhanden, der das anfallende Niederschlagswasser in die Ekholter Au leitet.

#### 1.4.7 Grundwasser

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass es innerhalb der geplanten Gewerbe- und Sondergebiete in feuchten Zeiten ab Geländeoberfläche Stauwasser geben wird. Während dieser Periode kann das Niederschlagswasser nicht versickern.

#### 1.4.8 Vegetation, Gehölze

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde als Ackerland bzw. Weideland genutzt. Diese Gebiete haben aufgrund einer intensiven Bewirtschaftungsweise mit Düngemittel- und Pestizideinsatz sowie Störung des oberen Bodengefüges nur einen mittleren bis geringen ökologischen Wert. Der Grünordnungsplan weist darauf hin, dass der unversiegelte, offene Boden potentiell jedoch einen wertvollen Lebensraum für Flora und Fauna darstellt und lässt eine ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers und Grundwasserneubildung zu.

Darüber hinaus ist ein Teil des Plangebietes als Wald einzustufen, der aus 0,7 ha Nadelwald und 0,4 ha Laubwald besteht. Die Waldflächen unterliegen dem gesetzlichen Schutz des Landeswaldgesetzes und stellen mit den zum Teil großen und alten Bäumen einen wertvollen Lebensraum dar.

Zusätzlich trifft man innerhalb des Plangebietes zahlreiche Knicks an, die nach § 15 b LNatSchG unter Schutz stehen. Auch die vorhandenen Sukzessionsflächen sind nach § 15 a LNatSchG geschützt.

#### 1.4.9 Klimatische Aspekte

Der Plangeltungsbereich hat zur Zeit eine höhere Bedeutung für die Lufthygiene, weil das Gebiet sehr gering versiegelt bzw. bebaut ist.

#### 1.4.10 Landschafts- und Ortsbild

Das Erscheinungsbild des Geländes wird zurzeit durch ein Waldstück, Baumweiden, Knicks und vorhandene Gebäude geprägt.

#### 1.4.11 Erholungsfunktion

Wegen der Nähe des Plangebietes zur Autobahn (A 23) und zur Bundesstraße (B 431) bzw. zu vorhandenen Gewerbegebieten sind die Freiflächen nördlich des Ramskamper Weges ohne Erholungseignung. Das Gebiet südlich dieses Weges besitzt reizvolle Feldwege, die als Wanderwege hohe Erholungsfunktion besitzen.

#### 1.4.12 Altlasten

Für das geplante Baugebiet wurde ein Gutachten zur orientierten technischen Erkundung des Untergrundes auf Schadstoffverunreinigungen ausgearbeitet. Anhand intensiver Untersuchungen stellte das begutachtende Fachbüro fest, dass aufgrund der Art und Konzentration der nachgewiesenen Schadstoffe bei einer gewerblichen Nutzung des Untersuchungsgebietes keine Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der auf dem Gelände beschäftigten Personen notwendig sind.

#### 1.4.13 Unterirdische transeuropäische Gasleitung

Teile der vorhandenen unterirdischen transeuropäischen Gasleitung verlaufen durch das Plangebiet. Bei der künftigen Planung wird auf Belange dieser Anlage Rücksicht genommen.

#### 1.4.14 Oberirdische Stromleitung

Eine oberirdische Stromleitung liegt innerhalb des geplanten Sonder- bzw. Gewerbegebietes. Bei der Festsetzung der Bebaubarkeit dieses Areals werden die erforderlichen Schutzmaßnahmen berücksichtigt.

#### 1.4.15 Unterirdisches Fernmeldekabel Elmshorn/Ost - Hamburg/Nord (EC 235176)

Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes 170 liegt das Fernmeldekabel Elmshorn/Ost - Hamburg/Nord. Dieses Kabel benötigt einen Schutzbereich von 3,0 m insgesamt, d.h. 1,5 m zu jeder Seite des Kabels. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen ohne vorherige Abstimmung mit dem Träger dieses Kabels über dem vorhandenen Gebäudeniveau keine Aufschüttungen oder Ausgrabungen vorgenommen werden. Auch die Errichtung von Pfählen und Pfosten sind abstimmungspflichtig.

#### 1.4.16 Bodenhygienisches Gutachten

Aufgrund des vorhandenen Gutachtens zur Erkundung der Schadstoffe wird auf ein zusätzliches bodenhygienisches Gutachten verzichtet. Im Rahmen des vorhandenen Gutachtens wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt, die auf erhöhte Konzentration des Schwermetalls Quecksilber im Oberboden hinweisen. Sofern das Obermaterial nicht im Geltungsbereich des Plangebietes verbleibt, sind für den Wiedereinbau die Vorschriften der LAGA-Richtlinie zu beachten. Seitens des technischen und gesundheitlichen Umweltschutzes des Kreises Pinneberg wird darauf hingewiesen, dass dem Einbau dieses Bodens im Bereich von Wohnnutzungen nicht zugestimmt wird.

#### 1.4.17 Lärmgutachten

Das Plangebiet wird vom Verkehrslärm der Bundesautobahn A 23 und der Bundesstraße B 431 sowie der benachbarten Gewerbegebiete beeinträchtigt. Um gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes zu sichern, wurde ein Lärmgutachten ausgearbeitet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in den Bebauungsplan übernommen.

## 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Derzeit betreibt Teppich-Kibek in der Peripherie der Innenstadt von Elmshorn ein Teppichhaus mit ca. 12.000 qm Verkaufsfläche. Darüber hinaus verfügt das Teppichhaus über ein Zentral- und Verkaufslager mit einer Fläche von ca. 20.000 qm. Davon sind rund 4.000 qm den Kunden zugänglich, so dass sich insgesamt eine tatsächliche Verkaufsfläche von 16.000 qm ergibt.

Die Firma Kibek möchte ein neues Teppichhaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 errichten, weil eine Weiterentwicklung am jetzigen Standort nicht möglich ist. Das Gebiet ist eng bebaut; dem Teppichhaus stehen keine Entwicklungsflächen zur Verfügung.

Mit der Verlagerung einhergehend ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit rund 16.000 qm auf ca. 23.000 qm vorgesehen. Ursprünglich sollte das Teppichhaus um einen Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 28.000 qm ergänzt werden.

Inzwischen wurde seitens des Teppichhauses ein neues Agglomerationskonzept ausgearbeitet, dem sowohl von den städtischen Gremien der Stadt als auch von der Landesplanung bzw. vom Innenministerium zugestimmt wurde. Nach dieser Konzeption soll nun das neue Teppichhaus um einen Bau- und Heimwerker-Markt mit integriertem Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 11.000 qm, ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 7.500 qm, einen Sportfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 qm und einen Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.000 qm ergänzt werden.

---

## 2.1 Raumordnung

Die Firma Teppich-Kibek ist ein mittelständisches Einzelhandelsunternehmen. Die Firma konnte sich bis 1985 an dem jetzigen Standort weiterentwickeln. Die letzten Freireserven wurden 1985 in Anspruch genommen. Seitdem stehen keine Erweiterungsräume zur Verfügung. Alle Versuche der Firma, sich durch Erwerb von Nachbargrundstücken Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen; sind fehlgeschlagen. Die Firma muss sich aber weiterentwickeln. Die erforderlichen Flächenerweiterungen für den Bereich Verkauf sowie Lager sind an dem jetzigen Standort ausgeschlossen. Damit ist das Teppichhaus Kibek zu einer Standortverlagerung gezwungen.

Für den geplanten neuen Elmshorner Standort sprechen seine gute Erreichbarkeit und die Tatsache, dass das Teppichhaus am Standort Elmshorn bleiben kann.

Da das Teppichhaus Kibek eine überregionale Einkaufseinrichtung ist, wird es aufgrund der veränderten Marktlage immer schwieriger, Kundinnen und Kunden allein für Teppiche nach Elmshorn zu holen. Um dieser Entwicklung zu begegnen und die Zukunft des Teppichhauses zu sichern, soll das Warenangebot am neuen Standort um die Bereiche Bau- und Heimwerker-Markt mit Gartencenter, SB-Warenhaus, Sportfachmarkt und Möbel erweitert werden.

Um die Voraussetzungen für den neuen Standort zu sichern, wurde zuerst im Jahre 1997 seitens der Landesplanung eine raumordnerische Abstimmung durchgeführt. Am 16.07.1997 lag der Stadt Elmshorn das Ergebnis dieses Verfahrens vor. Seinerzeit hat die Landesplanung nach der Würdigung der Belange der Stadt Elmshorn und der Metropolregion Hamburg einem Teppichhaus mit einer Verkaufsfläche von 23.000 qm und einem Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von 28.000 qm zugestimmt. Die Flächen, die von den genehmigten Verkaufsflächen für die Nebensortimente in Anspruch genommen werden sollten, durften bei beiden Einkaufseinrichtungen höchstens jeweils 4.000 qm betragen.

Die Landesplanung sah seinerzeit für das Teppichhaus als Kernsortiment die Warengruppen Teppiche, Teppichboden, Hartbodenbeläge sowie Haus- und Heimtextilien vor. Das Kernsortiment für das Möbelhaus sollte lediglich ausschließlich aus der Warengruppe Möbel bestehen. Die von der Landesplanung aufgeführten Kern- und Randsortimente sollten im Bebauungsplan textlich festgesetzt werden.

Wie bereits erwähnt, konnte die ursprüngliche Konzeption aufgrund der veränderten Marktlage nicht verwirklicht werden. Abgestimmt mit der Landesplanung wird für das neue Konzept auf ein selbständiges Raumordnungsverfahren verzichtet; dafür wurde die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingeholt. In diesem Zusammenhang werden im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Träger weitere Städte und Gemeinden beteiligt, deren Belange vom geplanten Projekt berührt werden könnten.

### 2.1.1 Einzelhandelsgutachten

Ursprünglich wurde seitens des Vorhabensträgers ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 10.000 qm und ein Sportfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 5.000 qm geplant. Um die Auswirkungen des geplanten Projektes für die Innenstadt und deren benachbarten Gemeinden objektiv abwägen zu können, hat die Stadt Elmshorn zuerst eine Einzelhandelsstrukturanalyse von der „Icon Regio“ ausarbeiten lassen. In diesem Gutachten wurde festgestellt, dass nach der Realisierung des Gesamtplanes zwar die Innenstadt einen Teil ihres Marktanteiles verlieren, die Verluste aber

---

die Existenz der in der Innenstadt ansässigen Einzelhandelsbetriebe nicht gefährden werden. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 geplanten Einzelhandelseinrichtungen in ihrer Gesamtheit einen erweiterten Einzugsbereich mit einer größeren Kaufkraft in Anspruch nehmen werden.

Da es gegen bestimmte Aussagen dieses Gutachtens Bedenken gab, hat die Stadt ein weiteres Gutachten in Auftrag gegeben. Das zweite Gutachten wurde von der „Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung Gesa“ fertig gestellt. Nach diesem Gutachten bestanden gegen die Erweiterung des Teppichhauses sowie die Neuansiedlungen des Bau- und Heimwerker-Marktes und des Möbelmarktes keine Bedenken, weil diese Einrichtungen im Wesentlichen nicht innenstadtrelevante Sortimente verkaufen. Dagegen wurde festgestellt, dass nach der Realisierung eines SB-Warenhauses mit einer Gesamtverkaufsfläche von 10.000 qm und eines Sportfachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.000 qm der Elmshorner Innenstadt erhebliche Marktanteile verloren gehen und die Existenz vieler innerstädtischen Einzelhandelbetriebe gefährdet wird.

Parallel dazu wurde das Institut „Gfk-Prisma“ vom Investor beauftragt, zu den Bedenken der Stadt eine fachliche Stellungnahme abzugeben. Sowohl dieses Gutachten als auch das Gesa-Gutachten gingen von einem kleineren Einzugsbereich mit geringerer Kaufkraft aus. Während das Gesa-Gutachten, um die Innenstadt zu schützen, die Realisierung des SB-Warenhauses und des Sportfachmarktes kritisch beurteilte, hat das Gfk-Prisma-Gutachten eine Reduzierung der Verkaufsflächen dieser Einrichtungen vorgeschlagen.

Aufgrund einer Gesamtabwägung hat sich schließlich die Stadt, abgestimmt mit der Landesplanung, für eine Verkleinerung der Verkaufsflächen des SB-Warenhauses um 2.500 qm auf 7.500 qm und des Sportfachmarktes zuerst um 1.000 qm auf 4.000 qm und schließlich um weitere 2.000 qm auf 2.000 qm entschieden.

In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass der Standort der Innenstadt von einem SB-Warenhaus mit insgesamt 7.500 qm Verkaufsfläche und eines Sportfachmarktes mit insgesamt 2.000 qm Verkaufsfläche nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

## 2.2 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird der Gebietstyp festgelegt. Diese Festsetzung stellt damit eine der wichtigsten Inhalte eines jeden Bebauungsplanes dar und umfasst die Ausweisung und Abgrenzung des „Baulandes“ und dessen Bebaubarkeit.

Die Firma Teppich-Kibek beschäftigt zurzeit mehr als 250 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Nach der Vergrößerung der Verkaufsfläche und der Neuansiedlung eines SB-Warenhauses, eines Bau- und Heimwerker-Marktes mit Gartencenter, eines Sportfachmarktes und eines Möbelmarktes sollen am neuen Standort die Arbeitsplätze erheblich erweitert werden. Im Rahmen des landesplanerischen Abstimmungsverfahrens werden nach Angaben des Investors am neuen Standort 675 Arbeitsplätze entstehen, danach wird sich die Zahl der Arbeitsplätze fast verdreifachen.

Um die vorhandenen Arbeitsplätze in Elmshorn zu sichern und zusätzliche Arbeitsplätze entstehen zu lassen, soll das Bauleitplanverfahren forciert durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Um den privaten und öffentlichen Belangen Rechnung zu tragen, müssen neue Baugebiete ausgewiesen werden. Auch neue Erschließungswege bzw. -straßen sind erforderlich. Damit findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Der Ausgleich der Eingriffe erfordert die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

### **2.2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Obwohl die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes vorrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, kann das Gewerbegebiet als offener Gebietstyp eingestuft werden, weil innerhalb eines Gewerbegebietes eine Reihe von Nutzungen wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sind. Dadurch können Konflikte auftreten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 wird eine Fläche von rd. 4,2 ha als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, weil die Firma Kibek in erster Linie innerhalb dieses Areals Hochregale für ihren Versandbetrieb errichten möchte. Auch Teile des Logistikbereiches des Teppichhauses sollen innerhalb dieses Gebietes realisiert werden. Aus diesem Grund wird innerhalb dieses Gebietes die Einzelhandelsnutzung jeglicher Art ausgeschlossen, um diese für die Innenstadt schädliche Nutzung in der Außenstadt zu verhindern.

Um das gesunde Wohnen in den betriebszugehörigen Wohnungen sicherzustellen, wird aufgrund der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen das Gewerbegebiet im Sinne des Lärmgutachtens als „eingeschränktes GE-Gebiet“ festgesetzt. In diesem Fall werden folgende flächenbezogene Schallpegelleistungen festgesetzt:  $L_w = 60$  dB(A) tags und  $L_w = 52$  dB(A) nachts.

### **2.2.2 Eingeschränktes sonstiges Sondergebiet**

Sonstige Sondergebiete kommen für die Nutzungen und Einrichtungen in Betracht, die nicht unter die Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO fallen. Meist handelt es sich um größere Anlagenkomplexe. Auch großflächige Einzelhandelsbetriebe, die vorrangig auf der „grünen Wiese“ geplant werden, fallen hierunter.

Das Areal des sonstigen Sondergebietes ist 9,1 ha groß. Dort sollen fünf Einzelhandelsbetriebe, d. h. ein Bau- und Heimwerker-Markt mit Gartencenter, ein SB-Warenhaus, ein Sportfachmarkt, ein Möbelhaus und ein Teppichhaus mit Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude sowie Lagerräumen entstehen. Die Größe dieses Anlagenkomplexes kann nur innerhalb eines Sondergebietes zulässig sein.

Um die Realisierung dieses Komplexes zu sichern, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 das Areal als „Sonstiges Sondergebiet“ im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Teppichhaus, Möbelhaus, Bau- und Heimwerker-Markt mit integriertem Gartencenter, SB-Warenhaus und Sportfachmarkt“ festgesetzt. Durch zusätzliche textliche Festsetzung werden die Obergrenzen der Gesamtverkaufsflächen wie folgt gesichert:

- Teppichhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 23.000 qm, davon dürfen höchstens 4.000 qm für Randsortimente in Anspruch genommen werden.  
Das Kernsortiment des Teppichhauses besteht aus den Warengruppen Teppiche, Teppichboden, Hartbodenbeläge, Haus- und Heimtextilien.  
Das Randsortiment setzt sich aus den Warengruppen Bettwaren, Heimwerkerbedarf, Haus- und Heimtechnik, Möbel, Geschenkartikel, Hausrat, Spielwaren, Kunst- und Dekogegenstände, Pflanzen und Leuchten zusammen.
  - Möbelhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 qm, davon dürfen höchstens 300 qm für Randsortimente genutzt werden.  
Das Kernsortiment des Möbelhauses besteht aus der Warengruppe Möbel.  
Das Randsortiment erfasst die Warengruppen Teppiche, Bettwaren, Haus- und Heimtextilien, Geschenkartikel, Hausrat, Spielwaren, Kunst- und Dekogegenstände, Pflanzen, Heimwerkerbedarf, Haus- und Heimtechnik, elektrische Einbaugeräte, Gastronomie.
- 
- Bau- und Heimwerkermarkt mit integriertem Gartencenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 11.000 qm, davon dürfen höchstens 10 % (1.100 qm) für Randsortimente genutzt werden.  
Das Kernsortiment besteht aus den Warengruppen Eisenwaren aller Art, Werkzeuge / Maschinen, Handwerks- und DIY-bezogene Arbeitsmittel und Ausrüstung, Fliesen / Bauchemie und Baustoffe, Installationsmaterial, Leuchten, Sanitär- und Badausstattung, Renovierungsbedarf rund um Werkstatt, Haus und Garten, Öfen, Herde und Fertiggamine, Bauelemente einschließlich Selbstbaumöbel, Innendekoration, Teppichboden, Klebstoffe, Farben, Tapeten und Zubehör, Bastelbedarf, Holzprodukte (konfektionierte Roh- und Fertigwaren) inklusive Holzzuschnitt, Leitern und Regale / Ordnungssysteme, Camping- und Gartenmöbel, Garten- und Zooartikel, Pflanzen aller Art.  
Das Randsortiment besteht aus Auto- und Fahrradzubehör, Fahrrädern, Elektroartikeln, Servicedienstleistungen (Geräteverleih etc.), Bäckerbistro.
  - SB-Warenhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.500 qm, davon sind mind. 40 % der Verkaufsfläche für Food-Sortimente in Anspruch zu nehmen.
  - Sportfachmarkt mit einer Gesamtfläche von 2.000 qm, davon können maximal 750 qm für Sporttextilien und maximal 250 qm für Sportschuhe in Anspruch genommen werden.  
Das Kernsortiment des Sportfachmarktes besteht aus folgenden Sportbereichen: Fahrräder, Fitness, Badesport, Schlägersport, Mannschaftssport, Wassersport, Wintersport, Outdoor sowie das Sortiment an Geräten, Einrichtungen, Ausrüstungen und Zubehör für sämtliche Freizeitaktivitäten.

Um das gesunde Wohnen in den betriebszugehörigen Wohnungen sicherzustellen, wird aufgrund der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen das Sondergebiet im Sinne des Lärmgutachtens als „eingeschränktes So-Gebiet“ festgesetzt. In diesem Fall werden folgende flächenbezogene Schallpegelleistungen festgesetzt:  $L_w = 60$  dB(A) tags und  $L_w = 41$  dB(A) nachts.

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 16 BauNVO regelt das Maß der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung und die daraus resultierende städtebauliche Dichte ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. Wie ein Grundstück bzw. ein Gebiet bebaut werden kann, hat umfassende Auswirkung auf die allgemeine Nachhaltigkeit städtebaulicher Entwicklungen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden folgende Regelungen getroffen:

### 2.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wieder. Die GRZ umfasst die durch bauliche Anlagen überdeckte Fläche. Um mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird sowohl für das GE-Gebiet als auch für das Sondergebiet eine GRZ = 0,8 festgesetzt. Dadurch ist eine intensive Inanspruchnahme des Baulandes sichergestellt.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird die Grundfläche für beide Baugebiete bis zu einer GRZ = 0,8 festgesetzt. In diesem Fall ist die Grundflächenzahl (GRZ) gleich Grundfläche (GR). Die Grundfläche erfasst alle versiegelten Flächen wie bebaute Flächen, Anlieferungszonen, Kundenstellplätze, Feuerwehrtrassen usw. Mit dieser Festsetzung sollen mindestens 20 % der Baugebiete nicht versiegelt werden dürfen. Diese Grundflächenzahl kann bis zu einer GRZ = 0,9 erweitert werden, wenn die künftigen Betriebserweiterungen dieses erfordern.

### 2.3.2 Firsthöhe

Um die bauliche Dichte der geplanten Baugebiete zu regeln, wird auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Nach § 18 BauNVO kann im Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlagen als zwingend festgesetzt werden.

Ein Teil der geplanten Baugebiete ist von der 110-KV-Leitung, Abzweiger Elmshorn/Ost (Nr. 138 A), überspannt. Nach Angaben der e.on-Netz GmbH ist eine Bebauung im Schutzbereich der Freileitung grundsätzlich möglich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 ist, bedingt durch die Höhe der Strom führenden Leiterseile über dem Gebäudeniveau, eine zulässige Bauhöhe von 8,0 m einzuhalten. Aus diesem Grunde wird für diese Zone sowohl im Sondergebiet als auch im Gewerbegebiet eine Firsthöhe FH = 8,0 m festgesetzt.

Für die sonstige Fläche des Sondergebietes wird eine FH = 25 m festgesetzt. Danach können die geplanten Einrichtungs- und Verwaltungsgebäude mehrgeschossig bebaut werden. Dadurch findet dann eine geringere Bodenversiegelung des Sondergebietes statt.

Für das Gewerbegebiet wird eine Firsthöhe FH = 35 m festgesetzt, weil innerhalb dieses Gebietes mehrere Hochregalgebäude geplant sind, die aufgrund ihrer Funktionalitätsabläufe (innere Logistik) eine Mindesthöhe von 33 m haben müssen.

### 2.3.3 Bauweise

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf dem Grundstück in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der angrenzenden Bebauung stehen. Nach § 22 BauNVO kann die Bauweise festgesetzt werden.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise festgesetzt. Damit soll ermöglicht werden, dass nur zu gemeinsamen Grenzen des Sondergebietes und des Gewerbegebietes eine geschlossene Bauweise stattfinden kann. Zu allen anderen Grundstücksgrenzen soll aus Gründen des Umweltschutzes und des Landschaftsbildes ein Abstand von mindestens 3 m bis 5 m eingehalten werden. Darüber hinaus können innerhalb der Baugebiete Baukörper über 50 m Länge realisiert werden.

### 2.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden

nur Baugrenzen zur Festlegung der überbaubaren Flächen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die überbaubare Fläche wird so groß wie möglich gestaltet, weil in dieser Phase noch nicht feststeht, wie die geplanten Baugebiete bebaut werden. Die Größe der überbaubaren Fläche lässt eine flexible Planung der geplanten Einrichtungshäuser zu.

## 2.4 Gestalterische Festsetzungen

Es ist dafür zu sorgen, dass die baulichen Anlagen, die im Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes realisiert werden, das Straßenbild, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten. Durch folgende gestalterische Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, dass geplante bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltend wirken:

---

### 2.4.1 Werbeanlagen

Aus städtebaulichen Gründen sollen Werbeanlagen innerhalb des Gewerbegebietes keine dominierende Gestaltungsfunktion erhalten. Da innerhalb des geplanten Gewerbegebietes Gebäude mit einer Firsthöhe bis 35 m realisiert werden können, sind die Werbeanlagen nur unterhalb der Traufhöhe auf die Fassade zu begrenzen. Sie sind als Bestandteil der Fassade zu gestalten.

Darüber hinaus soll pro 1.000 qm Grundstücksfläche eine Fahne als selbständige Werbeanlage mit einer Höhe von 10 m, jedoch maximal 50 Fahnen pro Einzelhandelsbetrieb zulässig sein.

Auch sollen selbständige Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 5 m zulässig sein.

Sonstige Werbeanlagen wie Pylonen, Türme etc. können aus betriebswirtschaftlichen Gründen bis zur zulässigen Firsthöhe ausnahmsweise zugelassen werden.

### 2.4.2 Gestaltung der privaten Grünflächen

Aus Gründen des Umweltschutzes sowie der Gestaltung des Ortsbildes wird in diesem Bebauungsplan festgesetzt, mindestens 50 % der nicht bebaubaren Grundstücksflächen der geplanten SO- bzw. GE-Gebiete als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auch eine Wandbegrünung wird im Teil B der Satzung festgesetzt. Damit soll das Mikroklima, insbesondere für die Beschäftigten des Gewerbe- und Sondergebietes, verbessert werden.

Darüber hinaus sollen Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern unterhalb der Freileitungen einen Sicherheitsstreifen von 2,50 m von den Leitungsseilen einhalten. Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke sind stets verpflichtet, diesen Sicherheitsstreifen auf eigene Kosten sicherzustellen.

## 3. UMWELTBERICHT

Im § 2 a BauGB ist geregelt, dass die Gemeinde bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen hat.

Wie bereits erwähnt, wurde gemeinsam mit dem Innenministerium festgestellt, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Trotz dieser Tatsache werden die Ergebnisse verschiedener gutachterlicher Untersuchungen und Gutachten in dem Kapitel „Umweltbericht“ zusammengefasst, weil dadurch die gesamte Bewertung der Umweltauswirkungen mit den in die Planung (Grünordnungsplan und Bebauungsplan) zu integrierenden (übernommenen) Vorschlägen für Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichmaßnahmen für das geplante Vorhaben besser möglich ist.

Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes, des Bodengutachtens, des Oberflächenentwässerungsgutachtens, des Verkehrsgutachtens sowie des Lärmgutachtens werden in diesem Abschnitt wie folgt zusammengefasst:

### **3.1 Beschreibung der Festsetzung**

---

Bereits im FNP 2010 der Stadt Elmshorn wurde darauf hingewiesen, dass, um den Bedarf des Arbeitsmarktes decken zu können, bis 2010 mehr als 4.500 neue Arbeitsplätze entstehen müssen. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass durch Bestandspflege und Bestandsentwicklung die benötigten Arbeitsplätze nicht geschaffen werden können. Es kommt in den folgenden Jahren darauf an, die zentralen Funktionen der Stadt zu stärken sowie neue Gewerbegebiete zu erschließen.

Aus o. g. Gründen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in erster Linie neue Sonder- und Gewerbegebiete festgesetzt, die für die Weiterentwicklung der Stadt Elmshorn von umfassender Bedeutung sind. Insgesamt können im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 13,3 ha neue Sonder- und Gewerbegebiete mit etwa 675 neuen Arbeitsplätzen entstehen.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 im FNP 2010 als „gewerbliche Baufläche“ bzw. als „Sonderbauflächen“ dargestellt ist, wurde im Rahmen der umweltrelevanten Betrachtung keine Null-Variante untersucht.

### **3.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

Die Umwelt und ihre Bestandteile sind sowohl im Grünordnungsplan (GOP), Bodengutachten, Oberflächenentwässerungsgutachten sowie im Lärmgutachten ausführlich beschrieben und dargestellt.

Das Gebiet befindet sich im äußersten östlichen Stadtgebiet an der Grenze zu den Gemeinden Klein Nordende und Seeth-Ekholz. In Bezug auf die zu erwartenden Schutzgüter handelt es sich um ein relativ homogenes Gebiet. Es liegt im direkten Anschluss an die A 23 auf Höhe der Autobahnabfahrt Elmshorn und wird im Norden durch die Wittenberger Straße (B 431) begrenzt. Diese Straßen üben einen starken Einfluss auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus.

Das Untersuchungsgebiet wird im Wesentlichen durch eine geesttypische landwirtschaftliche Nutzung, bestehend aus Wald, Grünland, Äckern und Gehölzflächen, gegliedert und unterteilt durch ein Netz aus Knicks, Reddern und Gräben.

#### **3.2.1 Schutzgut Mensch (Arbeiten, Wohnen, Erholen)**

Der Untersuchungsraum hat aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung nur eine untergeordnete Bedeutung als Wohn- und Arbeitsraum. Weite Teile des Plangebietes haben wegen der Nähe zur A 23 als Erholungsraum eine untergeordnete Bedeutung.

Durch die Realisierung des Plankonzeptes können im Plangebiet circa 675 Arbeitsplätze entstehen. Selbständige Wohnnutzung ist weiterhin im Plangeltungsbereich nicht zulässig.

### 3.2.2 Schutzgut Boden

Das Untersuchungsgebiet gehört zur Naturraumgruppe der Schleswig-Holsteiner Geest und zum Naturraum des Hamburger Ringes.

Nach dem Bodengutachten gibt es im Bereich der geplanten Gewerbe- und Sondergebiete keine Erdfälle bzw. Verfüllungen.

Der Baugrundaufbau sieht von oben nach unten wie folgt aus: 0,3 - 1,0 m Mutterböden, 0,5 - 1,4 m Sande, 1,4 - 7,5 m Geschiebemergel. Insgesamt wird der Boden als tragfähig eingestuft.

---

Innerhalb des Plangebietes wurde Stauwasserstand festgestellt, daher ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück nicht möglich.

Anhand des Bodengutachtens wurde festgestellt, dass im Plangebiet keine Schadstoffverunreinigungen des Bodens vorliegen. Der Boden weist geringfügig erhöhte Quecksilberwerte und erhöhte Cadmiumwerte auf. Er eignet sich problemlos zum Wiederverbau vor Ort.

### 3.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Elmshorn liegt im atlantisch geprägten Südwesten Schleswig-Holsteins. Mit 700 bis 750 mm Jahresniederschlag und einer Jahresmitteltemperatur von 8,0 bis 8,5° C ist das Klima als humid zu bezeichnen. Der Wind weht mit einer mittleren jährlichen Stärke von 2,5 bis 3,0 Beaufort vorherrschend aus West bis Südwest.

Das überwiegend unbebaute und unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Plangebiet hat im Zusammenhang mit den angrenzenden Landwirtschaftsflächen für die Stadt Elmshorn eine klimatische Bedeutung. Das Plangebiet kann als Entstehungsgebiet für Frisch- und Kaltluft eingestuft werden. Die lufthygienische Situation wird zurzeit durch den Kfz-Verkehr der BAB 23 und B 431 beeinträchtigt. Die dadurch hervorgerufenen Lärm- und Abgasimmissionen stellen eine hohe Vorbelastung für das Untersuchungsgebiet und das geplante Gewerbegebiet dar.

Durch die Realisierung des B-Plan-Konzeptes ist mit einer Veränderung der Schutzgüter Klima und Luft zu rechnen. Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch das Verkehrsaufkommen und anlagebedingte Auswirkungen werden durch die Verluste unversiegelter Flächen verursacht.

Das Plangebiet wird im Bereich der Ackerflächen in Ost-West-Richtung von einer elektrischen Freileitung überspannt. Ein Mast steht innerhalb des Plangebietes. Unter diesen Hochspannungsleitungen treten elektromagnetische Felder auf, die in der öffentlichen Diskussion auch als „Elektro-Smog“ bezeichnet werden.

### 3.2.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind Gräben und Mulden vorhanden. Südlich des Ramskamper Weges ist ein Zuggraben vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser wird über den südlich des Ramskamper Weges vorhandenen Zuggraben zur Ekholter Au geleitet.

Das Grundwasser ist im Plangebiet als Stau- und Schichtenwasser vorhanden und steht laut Gutachten rd. 1,0 m unter Geländeoberkante (GOK). Darüber hinaus wird im Gutachten festgestellt, dass sich bei ergiebigen und lang andauernden Niederschlägen in Abhängigkeit von der vorhandenen Topographie und den vorhandenen Vorflutverhältnissen im Boden ein Stauwasserstand auf dem gering wasserdurchlässigen Geschiebeboden örtlich bis in Höhe GOK einstellen wird. Aufgrund der überwiegend gering durchlässigen Deckschichten ist von einer geringen Empfindlichkeit des Grundwassers auszugehen.

Das Beeinträchtigungsrisiko für die Gräben ist gering, da sie aufgrund ihrer Lage im Randbereich der geplanten Sonder- und Gewerbegebiete bzw. innerhalb des geplanten Großbiotops liegen.

Eine Beeinträchtigung des Zuggrabens ist nicht zu erwarten, da das „normal verschmutzte“ Niederschlagswasser aus Sonder- und Gewerbegebieten in einem naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebereich südlich des Ramskamper Weges vor Weiterleitung gereinigt wird.

Darüber hinaus soll südlich des Ramskamper Weges ein Areal als ökologisches Regenwasserrückhaltegebiet umgestaltet werden. Das Niederschlagswasser der geplanten Sonder- und Gewerbegebiete soll hier gestaut und verzögert dem Zuggraben zugeführt werden.

### 3.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird zu ca. 26 % als Ackerfläche genutzt. Ca. 4 % sind als Hof- und Gartenfläche einzustufen, 1 % besteht aus Gehölzflächen, ca. 60 % des Plangebietes werden als Grünland, ca. 3 % als Wald und weitere 6 % als Wegeflächen genutzt

Ackerflächen sind durch intensive Nutzung stark beeinflusste Areale. Für einige an die Nutzungsform angepasste Arten, z. B. bestimmte Laufkäfer-Arten, haben Äcker dennoch eine Lebensraumfunktion. Die vorhandenen Knicks haben für bestimmte Tierarten als Nahrungsbiotop höhere Bedeutung.

Die meisten Grünlandflächen sind als Intensiv-Grünland einzustufen, dieses wird in der Regel durch Mahd mit Nachbeweidung oder als Dauerweide genutzt. Die Vegetationsdecke von Grünland ist artenarm. Aufgrund der hohen Nutzungsintensität zählt das Intensivgrünland zu den Biototypen, die nur einigen wild lebenden Pflanzen und Tieren Lebensraum bieten.

Die Waldflächen sind zu ca. 55 % als Nadelwald, zu ca. 36 % als Laubwald / Altwaldbestand und zu 9 % als Sukzessionsfläche ausgebildet.

Im gesamten Plangebiet sind ca. 2,5 km Knicks und knickähnliche Strukturen vorhanden. Im Bereich der geplanten Sonder- und Gewerbegebiete sind besonders wertvolle Knicks vorhanden. Nach der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 170 sollen die Knicks weitestgehend erhalten bleiben.

Auch die vorhandenen Garten- und Hofflächen sind gekennzeichnet durch einen großen alten Baumbestand aus überwiegend großkronigen Laubbäumen, Nadelbäumen und Obstbäumen.

Im Plangeltungsbereich sind eine Reihe wertvoller Einzelbäume vorhanden.

### 3.2.6 Schutzgut Landschaft - Landschaftsbild -

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist gekennzeichnet durch landschaftstypische offene Acker- und Grünlandflächen. Die Wege und Straßen sind überwiegend von Knicks gesäumt, die im nördlichen Bereich zum größten Teil durch Überhänger geprägt wer-

den. Das Gebiet nördlich des Ramskamper Weges wird geprägt durch Knicks, Waldflächen und große Gärten. Der vorhandenen Lindenallee kommt eine herausragende Rolle zu. Der Bereich südlich des Ramskamper Weges ist gekennzeichnet durch großräumige Grünlandflächen. Diesem Bereich kommt ein hoher Wert für die Erholungsnutzung zu.

### 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich der Eingriffe

Wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden.

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 gehört einerseits zum Außenbereich der Stadt und andererseits ist er im FNP 2010 als „Sonderbauflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“, „Flächen für den Verkehr“, „Wasserflächen“ und „Flächen für Maßnahmen“ dargestellt. Nach der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 170 der Stadt Elmsborn soll nun die Siedlungskonzeption des FNP 2010 zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen verbindlich festgesetzt werden. Durch Ausweisung von geplanten „Sondergebieten“, „Gewerbegebieten“ und „Verkehrsflächen“ finden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft statt, die auszugleichen sind. Daher sind Ausgleichsbilanzierungen bzw. -maßnahmen erforderlich.

Nach der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 170 sollen die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes stattfinden.

Diese Flächen sind im Plan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Innerhalb des Gebietes südlich des Ramskamper Weges, das als „Maßnahmenflächen“ ausgewiesen ist, steht ein ausreichendes Areal hierfür zur Verfügung.

Ein Teil der geplanten „Maßnahmenflächen“ ist schon heute im Eigentum der Stadt Elmsborn. Sowohl diese als auch die zusätzlichen noch im Privateigentum befindlichen Flächen könnten als Ausgleichsfläche für künftige Bebauungspläne in Anspruch genommen werden.

#### 3.3.1 Grünordnungsplan

Nach § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein sind die Gemeinden verpflichtet, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung flächendeckend in Landschaftsplänen und für Teilbereiche, die eine vertiefende Darstellung erfordern, in Grünordnungsplänen (GOP) darzustellen.

Bodenversiegelungen, Bodenauftrag durch Haupt- und Nebengebäude, Verkehrsflächen und Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen stellen im Wesentlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser dar. Darüber hinaus beeinflusst jede Bebauung von Freiflächen auch Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Durch die Bebauung wird auch das Landschaftsbild verändert.

Zur Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Der Grünordnungsplan wird der Begründung als Anlage I beigelegt. Eine Bestandsaufnahme, Bewertung und Bilanzierung der Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe sind darin entwickelt worden. In diesem Fach-

plan fand eine ausführliche Abwägung der Belange von Boden, Natur und Landschaft statt, deren Ergebnisse, soweit sie bodenrechtlich relevant waren, in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 170 eingearbeitet wurden. Durch geplante grünordnerische Festsetzungen sollen die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden. Im GOP wurden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- a) Schutzgut Mensch (Arbeiten, Wohnen, Erholen)
  - Eingrünung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 170
  - Erhalt und Optimierung vorhandener Fuß- und Radwegeverbindungen
  - Kürzestmögliche Verkehrsanbindung
- b) Schutzgut Boden
  - Reduzierung der Versiegelungen auf das notwendige Mindestmaß
  - Verringerung der Versiegelungsrate durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien
- c) Schutzgut Klima und Luft
  - Weitgehender Erhalt von Strukturen mit lufthygienischer Bedeutung (Gehölze, unversiegelte Flächen, Gräben)
  - Schaffung von Schutzgrün
  - Ein- und Durchgrünung des B-Plan-Gebietes
- d) Schutzgut Wasser
  - Soweit möglich Erhalt von offenem Oberflächenwasser (Gräben, Kleingewässer)
  - Soweit möglich offene Ableitung von Niederschlagswasser in ein naturnah zu gestaltendes Regenwasserrückhaltebecken vor Einleitung in die nächste Vorflut
  - Ausschluss von Drainagen mit dem Ziel, das Grundwasser zu schützen
- e) Schutzgut Pflanzen und Tiere
  - Soweit möglich Erhalt und nachhaltige Sicherung des Gehölzbestandes (Knicks, Redder)
  - Schaffung neuer Gehölzstrukturen (Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)
  - Soweit möglich Erhalt von offenem Oberflächenwasser (Gräben, Kleingewässer)
- f) Schutzgut Landschaft - Landschaftsbild -
  - Weitgehender Erhalt und nachhaltige Sicherung des prägenden Gehölzbestandes (Knicks, Redder)
  - Allseitige Eingrünung des Baugebietes
  - Begrünung und Durchgrünung der Bau- und Verkehrsflächen
  - Erhalt von wertvollen Einzelbäumen, Baumgruppen, Waldflächen

### 3.4 Festsetzungen

Um die oben dargestellten Ziele zu erreichen, werden für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Im Kronenbereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind Abgrabungen, Geländeerhöhungen und Versiegelungen unzulässig.
- Die Stellplatzanlagen sind durchgängig mit einer trennenden Baumreihe auf einer offenen Bodenfläche von mindestens  $B = 2,30$  m auszubauen. Für je fünf Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang = 18 - 20 cm im Sinne des GOP zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Fassadenflächen ohne Fenster oder sonstige Durchbrüche sind mit mindestens 20 % Flächenanteil zu begrünen.
- Mit Zustimmung der Stadt Elmshorn ist die Errichtung von Feuerwehrleitaraufstellflächen innerhalb der im GOP mit VIII bezeichneten Maßnahmenflächen zulässig. Diese Flächen sind aus wasserdurchlässigem Material mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6 herzustellen.

- 
- Mindestens 1/3 der Stellplatzanlage ist mit offenfugigen Stellplätzen, Fugenanteil größer als 15 % mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6 auszubauen.
  - Mindestens 50 % der nicht bebaubaren Grundstücksflächen der geplanten SO- und GE-Gebiete sind als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im Sinne des GOP zu bepflanzen.
  - Bäume und Sträucher müssen im Schutzstreifen der oberirdischen Freileitungen einen Sicherheitsstreifen von 2,5 m von den Leitungsseilen einhalten. Bei Gefahr eines geringeren Abstandes ist der Bewuchs entschädigungslos von der Eigentümerin oder vom Eigentümer zu entfernen.
  - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß Kapitel 5.3 des Grünordnungsplanes zu gestalten, zu pflegen und zu entwickeln.
  - Einfriedigungen sind auf 1,50 m breiten Vegetationsflächen aus Laubhölzern zulässig.

### 3.5 Eingriff und Ausgleich

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Nach dem GOP sind für diese Eingriffe insgesamt folgende Ausgleichsflächen erforderlich:

- Pro Quadratmeter Bauland sind 0,84 qm und pro Quadratmeter Verkehrsfläche 0,29 qm Ausgleichsfläche erforderlich.
- Für die geplanten Eingriffe in den Boden (7,025 ha), das Landschaftsbild (1,33 ha) sowie in Arten- und Lebensgemeinschaften (3,27 ha) ist insgesamt eine Ausgleichsfläche von 11,6250 ha erforderlich.
- Für die Beseitigung von Waldflächen ist eine Ausgleichsfläche von 3,00 ha erforderlich. Dafür steht eine Fläche von 2,9876 ha außerhalb des Plangeltungsbereiches zur Verfügung. Diese Fläche ist in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt zu bepflanzen und zu gestalten.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in qm
Elmshorn	33	59	14.776
Elmshorn	32	3/3	15.100
Gesamt ▷			29.876

- Für die restlichen Ausgleichsflächen von 8,6374 ha steht eine Fläche innerhalb des Plangebietes zur Verfügung und ist im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten und anzupflanzen.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in qm	davon Ausgleichsfläche in qm
Seeth-Ekholt	EK 1	53	56.771	55.200 (teilw., südlicher Teil)
Seeth-Ekholt	EK 1	58/1	41.379	31.174 (teilw., nördlicher Teil)
Gesamt ▷			98.150	86.374

- Im Übrigen ist die Satzung der Stadt Elmshorn über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen vom 17.12.2001 mit Ausnahme des § 2 Abs. 3 anzuwenden.

### 3.6 Merkmale der verwendeten Methodik

Die umwelterheblichen Auswirkungen für das Untersuchungsgebiet wurden anhand vorhandener Unterlagen, speziell für das Bebauungsplangebiet erstellter Unterlagen und eigener Erhebungen bzw. Überprüfung vorhandener Daten entsprechend dem Planungsstand und mit der Zielsetzung, ein entscheidungsrelevantes Ergebnis zu erhalten, dargestellt.

Die Vorgehensweise und Bewertungsmethodik wurde der Zielvorstellung und den Anforderungen der einzelnen Schutzgüter angepasst. Spezielle faunistische Erhebungen sind nicht durchgeführt worden, da gutachterlicherseits keine entscheidungsrelevanten Ergebnisse erwartet wurden, die eine grundsätzlich andere Lösungsmöglichkeit hätten erwarten lassen.

### 3.7 Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen, Abfälle, Abwasser

Wegen des Verkehrslärmes wurde ein Lärmgutachten erstellt. Da es für das geplante Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet konkrete Nutzungspläne gibt, wurden bei der Ausarbeitung des Lärmgutachtens die Immissionen dieser Nutzungen berücksichtigt. Für das Plangebiet wurde ein neues Abwasserkonzept ausgearbeitet.

#### 3.7.1 Lärmimmission

Zum einen liegt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 170 westlich der BAB 23 und südlich der B 431. Die vorhandene Verkehrsbelastung auf diesen Straßen ist erheblich und wird nach der Prognose des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) bis 2015 um weitere 25 % bzw. 15 % zunehmen. Das führt dazu, dass die Menschen, die im Plangeltungsbereich arbeiten und eventuell wohnen werden, ständig von Lärmbelastung betroffen sind.

Zum anderen ist davon auszugehen, dass die im Plangeltungsbereich unterzubringenden Einzelhandelsbetriebe selbst durch den Beschäftigten- und Kundenverkehr Lärm erzeugen werden, der eventuell die benachbarten Wohnhäuser beeinträchtigen könnte. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden die Stärke des Beschäftigten- und Kundenverkehrs ermittelt und eine neue Verkehrsprognose für das Jahr 2015 für die A 23, B 431 und die Straße Ramskamp ausgearbeitet.

Um gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangeltungsbereich sicherzustellen, wurde im Rahmen der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes ein Lärmgutachten erstellt. Bei der Ermittlung der Lärmimmissionen wurde die neue Verkehrsprognose zugrunde gelegt. Das Lärmgutachten wird der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Aufgrund des Straßenverkehrslärmes wurden innerhalb des geplanten Sondergebietes Beurteilungspegel zwischen 62 und maximal 67 dB(A) tagsüber und 55 bis 61 dB(A) nachts ermittelt. Im Gewerbegebiet können Beurteilungspegel zwischen 65 und maximal 71 dB(A) tagsüber und 59 bis 65 dB(A) nachts erreicht werden. Im SO-Gebiet sind somit für gewerbliche Nutzungen kaum schalltechnische Konflikte nach den Anforderungen der DIN 18005 zu erwarten. Lediglich an den der B 431 zugewandten Nordbereichen des Gebietes sind geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 2 dB(A) möglich. Im GE-Gebiet werden die Orientierungswerte jedoch flächendeckend bereits im Tageszeitraum deutlich überschritten. Für einen ausreichenden Schutz der Beschäftigten sollten im GE-Gebiet somit keine Tätigkeiten mit längerem (über einen Arbeitstag) Aufenthalt im Freien sondern in geschlossenen Räumen oder Hallen vorgesehen werden.

Um diese Ziele zu erreichen, wurden folgende Kriterien festgesetzt:

- 
- Innerhalb des SO-Gebietes sind folgende flächenbezogene Schalleistungspegel zulässig:  $L_{w''} = 60$  dB(A) tags und  $L_{w''} = 41$  dB(A) nachts.
  - Innerhalb des GE-Gebietes sind folgende flächenbezogene Schalleistungspegel zulässig:  $L_{w''} = 60$  dB(A) tags und  $L_{w''} = 45$  dB(A) nachts.
  - Nach den Vorschriften der Tabelle 8 - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen - der DIN 4109 sind bei der Realisierung von Bürogebäuden innerhalb der mit F 1 bezeichneten Fläche die Erfordernisse zum Pegelbereich V ( $R'_{w} = 40$  dB) und innerhalb der mit F 2 bezeichneten Fläche die Erfordernisse zum Pegelbereich IV ( $R'_{w} = 35$  dB) einzuhalten.
  - Innerhalb der mit F 1 bzw. mit F 2 bezeichneten Flächen erhalten Schlafräume der ausnahmsweise genehmigten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter schallgedämmte Lüftungseinrichtungen nach der DIN 4109 ( $R'_{w} = \text{mind. } 35$  dB).
  - Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebspersonal sind nur auf der von der A 23 abgewandten Seite zulässig.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der mit F 1 bezeichneten Fläche Tätigkeiten mit längerem Aufenthalt über einen Arbeitstag im Freien unzulässig sind.

### 3.7.2 Abfallbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes sind überwiegend Sondergebiete für Einzelhandelsnutzung ausgewiesen. Ein Teil dieser Flächen wird vom in Elmshorn ansässigen Teppichhaus Kibek in Anspruch genommen. Insoweit werden durch die geplante Verlagerung keine neuen Abfälle entstehen. Da ausschließlich zusätzliche großflächige Einzelhandelsbetriebe im Plangelungsbereich geplant sind, wird davon ausgegangen, dass keine Betriebe mit besonderen für die Umwelt schädlichen Abfällen angesiedelt werden.

### 3.7.3 Schmutzwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 hat im Bereich der Straße Am Franzosenhof einen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation erhalten. Im weiteren Verlauf dieser Schmutzwasserleitung sind derzeit allerdings einige Teilbereiche noch nicht endgültig hergestellt. Die noch als Fertiggefälleleitung zu erstellende Schmutzwasserleitung verläuft über das Gelände im Bebauungsplan Nr. 169, erhält dort aufgrund der geodatischen Randbedingungen eine Pumpstation., über die das anfallende Schmutzwasser letztendlich in das öffentliche Kanalnetz in der Lise-Meitner-Straße gefördert wird.

Die noch ausstehenden Bauarbeiten für eine funktionierende Schmutzwasserableitung werden aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung durch den Erschließungsträger für das Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 169 abgewickelt.

#### 3.7.4 Oberflächenwasser

Gutachterlich wurde festgestellt, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 nicht möglich ist. Andererseits wurde, um den baulichen Aufwand zur Erstellung großer Rohrleitungen zu minimieren, ein Konzept entwickelt, das die getrennte Ableitung von Dachflächen- und Oberflächenwasser vorsieht. Nach dieser Konzeption entstehen zwei Oberflächenwassersysteme.

In einem Fall sollen Dachflächenwasser aller Gebäude so weit wie möglich zuerst in die geplanten Mulden geleitet werden. Dort findet eine Vorretention statt, anschließend kann dieses Wasser bedenken- und schadlos in einen Oberflächenvorfluter eingeleitet werden.

---

In dem anderen Fall soll das Oberflächenwasser der Straßen und der geplanten großflächigen Parkplätze schnell und ohne Vorretention einem Regenklärbecken zugeführt werden. Die Sedimente können dort abgelagert und entnommen werden. Auch Ölfällen kann dort vorgebeugt werden.

Der Oberflächenvorfluter ist südlich des Ramskamper Weges geplant. Das Niederschlagswasser soll mit Inanspruchnahme dieses Regenrückhaltebeckens in den Zugraben bzw. in die Ekholter Au abgeleitet werden.

#### 3.7.5 Elektromagnetische Felder

Ein Teil des Sonder- bzw. des Gewerbegebietes liegt unterhalb einer oberirdischen Stromleitung mit einer Leistung von 110 KV. In ihrem Schreiben vom 11.08.1997 teilte die Preußen Elektra der Stadt Elmshorn mit, dass „... unter und in der Nähe der Freileitung elektrische und magnetische Felder vorhanden sind. Die Werte liegen deutlich unter den vorgeschriebenen Grenzwerten.“ Die Freileitung von 110 KV ist eine Niederfrequenzanlage und verfügt über 50 Herz. Nach der 26. BImSchVO liegen die Grenzwerte für diese Anlage bei 5 KV / m, bei elektrischen Feldstärken bei 100 Mikrotelsla. Diese Werte werden, wie bereits erwähnt, deutlich unterschritten. Daher ist von Beeinträchtigungen für Menschen, die unterhalb der Freileitung arbeiten, nicht auszugehen. Besondere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

## 4. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Nach § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt werden.

### 4.1 Verkehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen haben vielfältige Funktionen. Sie verbinden Stadt- und Ortsteile miteinander und erschließen bebaute und unbebaute Grundstücke.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 ist Bestandteil der Elmshorner Außenstadt und verfügt zurzeit für die geplanten Nutzungen über unzureichende Erschließungsanlagen.

#### 4.1.1 Verkehrsentwicklungsplan

Im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) der Stadt Elms-horn vom März 2001 wurde eine neue Verkehrszählung durchgeführt. Basierend dar-auf wurde eine Aktualisierung der Verkehrsprognosen und Straßennetzgestaltung vor-genommen. Danach wurde festgestellt, dass die Verkehrsbelastung für das Jahr 2015 nach der Realisierung des Plankonzeptes für die Wittenberger Straße (B 431), Ab-schnitt Autobahnanschlussstelle / Ramskamp rd. 44.580 Kfz / Tag und Abschnitt Rams-kamp / Hamburger Straße 35.180 Kfz / Tag beträgt. Die Verkehrsbelastung der Straße Ramskamp wird im Kreuzungsbereich bei 15.670 Kfz / Tag liegen. Im Bereich der geplanten Zufahrt des Einkaufszentrums wird die Verkehrsbelastung 14.840 Kfz / Tag betragen. Nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens nimmt die Verkehrsbelastung der Straße Ramskamp - Abschnitt zwischen der B 431 und dem geplanten Kreisver-kehrsplatz - um rd. 50 % zu.

---

#### 4.1.2 Äußere Erschließung

Anhand früherer Untersuchungen zum Verkehrsentwicklungsplan wurde festgestellt, dass die vorhandenen Querschnitte der Wittenberger Straße und der Straße Rams-kamp für die Aufnahme von zu erwartenden Verkehrsbelastungen nicht ausreichend dimensioniert waren. Um die Erreichbarkeit der Stadt zu sichern, wurden die B 431 vierspurig und der Ramskamp teilweise dreispurig ausgebaut.

Die Wittenberger Straße (B 431) kann wegen der hohen Frequentierung nicht für die Erschließung des geplanten Einkaufszentrums in Anspruch genommen werden. Die äußere Erschließung soll über die Straße Ramskamp erfolgen. Da das Verkehrsauf-kommen in diesem Bereich um rd. 50 % zunimmt, wird seitens des Verkehrsgutach-ters festgestellt, dass eine Anbindung des geplanten Einkaufszentrums an den Rams-kamp nur als Kreisverkehrsplatz oder als signalisierte Einmündung erfolgen kann. Aufgrund der Vorteile, die ein Kreisverkehrsplatz hinsichtlich der Verkehrsabwick-lung, Wartezeiten, Staulängen und Betriebskosten mit sich bringt, wurde dieser bevor-zugt.

#### 4.1.3 Innere Erschließung / Verlegung des Ramskamper Weges

Der Ramskamper Weg verfügt über eine asphaltierte Fahrbahnbreite von rund 3,0 m, die für intensiven Schwerlasterverkehr ungeeignet ist. Dieser Weg dient gleichzeitig als Schulweg für die Schülerinnen und Schüler, die in der Gemeinde Seeth-Ekhold wohnen und das Schulzentrum des Stadtteiles Hainholz / Ramskamp besuchen. Diese Straße ist für die innere Erschließung des geplanten Gewerbegebietes und für Teile des geplanten Sondergebietes ungeeignet.

Um Gefahren zu vermeiden, soll nördlich des Ramskamper Weges die neue leistungs-fähige Planstraße gebaut werden. Über diese Straße werden dann die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes und die Anlieferung des Sondergebietes sichergestellt.

#### 4.1.4 Fuß- und Radwege

Durch die beabsichtigte Umgestaltung der Straße Ramskamp wird diese beidseitige Geh- und Radwege erhalten.

Nach der Realisierung der Planstraße wird ein Teil des bestehenden Ramskamper Weges dem motorisierten Verkehr nicht mehr zur Verfügung stehen. Dieser Abschnitt wird zum kombinierten Rad- und Gehweg umfunktioniert. Dadurch findet eine Trennung von motorisierten und nichtmotorisierten Verkehrsmitteln statt, die zur erheblichen Verbesserung und Sicherung des Schulweges beiträgt.

#### 4.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt verfügt über ein funktionsfähiges ÖPNV-Netz. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist Bestandteil der Elmshorner Außenstadt.

Der Plangeltungsbereich ist an die von der Fa. Meißner im Rahmen des HVV (Hamburger Verkehrsverbundes) betriebene Stadtbuslinie 24 Elmshorn, Bhf.-Elmshorn, Krankenhaus Elmshorn, Industriegebiet Süd angeschlossen. In ihrem weiteren Verlauf bedient die Linie 24 die Innenstadt und den Bahnhof und bietet dort Übergangsmöglichkeiten auf weitere Stadt-, Regionalbus- und Bahnlinien. Die Linie 24 verkehrt von Montag bis Freitag ganztägig in den Haupt- und Normalverkehrszeiten im 30- bzw. 60-Minuten-Takt. Die nächstgelegene Haltestelle „Kurt-Wagener-Straße“ befindet sich in ca. 500 m Entfernung (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) im Bereich „Talkline-Platz“.

---

Um die bestehenden und geplanten Gewerbe- und Sondergebiete für das Elmshorner ÖPNV-Netz zu erschließen, wurde im Rahmen der vierspurigen Umgestaltung der B431 im Einmündungsbereich Ramskamp eine Bushaltestelle (Vorratsplanung) gebaut. Nach dem neuen Verkehrsgutachten kann auf die zusätzliche Bushaltestelle östlich der Straße Ramskamp verzichtet werden, weil in diesem Bereich zwei Spuren zur Verfügung stehen. In diesem Fall kann der Straßenraum als Bushaltefläche in Anspruch genommen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass nach der Fertigstellung der B-Pläne Nr. 169 und Nr. 170 die Voraussetzung für die Erweiterung des ÖPNV-Netzes gegeben ist.

#### 4.1.6 Ruhender Verkehr

Für die Unterbringung von ruhendem Verkehr sind sowohl öffentliche als auch private Anlagen erforderlich.

Nach § 55 LBO dürfen bauliche Anlagen nur dann errichtet werden, wenn für den zu erwartenden Zu- oder Abgangsverkehr Stellplätze in ausreichender Größe und in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Der Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein vom 09.02.1996 weist darauf hin, dass beim Nachweis von Stellplätzen ein ausgewogener Ausgleich zu finden ist. Es genügt der Nachweis einer Mindestzahl von Stellplätzen mit der Folge der Verknappung des Angebotes an Stellplätzen, so dass damit dem Anstieg des Individualverkehrs entgegengewirkt und gleichzeitig die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel oder anderer ökologisch vertretbarer Verkehrsmittel gestärkt wird.

##### a) Öffentliche Flächen für das Parken

Da der Plangeltungsbereich einen Teil der Außenstadt erfasst, in dem keine Wohnnutzung stattfindet, sind keine besonderen Parkplatzflächen für Besucherinnen und Besucher von Wohnhäusern erforderlich. Trotz dieser Tatsache ist im Eckbereich Ramskamp / B 431 (Franzosenhof) ein Parkplatz mit insgesamt 45 Stellplätzen vorhanden. Diese Anlage wird hauptsächlich von Pkw-Umsteigerinnen und -Umsteigern in Anspruch genommen. Da die Auspendlerzahl der Stadt Elmshorn inzwischen über 10.000 Menschen erfasst und die bestehende Pkw-Umsteiganlage voll ausgelastet ist, soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 die vorhandene Kapazität um 100 % erweitert werden.

##### b) Private Stellplatzanlagen

Wie dargestellt, ist bei der Realisierung von baulichen Anlagen die Errichtung von Stellplatzanlagen erforderlich. Die Zahl der Pflichtstellplätze wird nach der Richtzahltabelle des Stellplatzerlasses ermittelt. Da aber in Verbindung mit den geplanten Einzelhandelseinrichtungen von der Herstellung großflächiger Stellplatz-

anlagen auszugehen ist, wird in diesem B-Plan festgesetzt, dass die geplanten Parkstreifen durch einen Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 2,30 m voneinander getrennt werden müssen. Innerhalb dieses Grünstreifens ist alle 10 m ein Baum anzupflanzen.

## 4.2 Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Ver- und Entsorgungsleitungen nehmen den verfügbaren unterirdischen Straßenraum in stetig steigendem Umfang in Anspruch. Durch sorgfältige Planung und Koordinierung ist eine optimale umweltschonende Raumausnutzung anzustreben, die zugleich mit den Bedürfnissen der Zukunft im Einklang steht.

### 4.2.1 Abwasser

Die Abwasseranlage wird nach der Fertigstellung im Eigentum des Investors bleiben.

Im Abschnitt 3.7.3 und 3.7.4 sind die Kriterien für die Herstellung dieser Anlage beschrieben.

### 4.2.2 Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Elmshorn sowie durch andere Träger sichergestellt.

### 4.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist im Kreis Pinneberg zentral geregelt. Für die Müllbeseitigung ist die Müllverbrennungsanlage Ahrenlohe zuständig.

Für Sondermüll stehen die Beseitigungsanlagen der Länder Schleswig-Holstein und Hamburg zur Verfügung.

### 4.2.4 Brandschutz

Der aktive Brandschutz im Stadtgebiet wird durch die Freiwillige Feuerwehr Elmshorn gewährleistet.

## 5. BESONDERE FESTSETZUNG

Wie bereits erwähnt, liegt ein kleiner Abschnitt der unterirdischen transeuropäischen Gasleitung innerhalb der geplanten „Maßnahmenflächen“. Um Gefährdungen zu vermeiden, wird im Teil B des Bebauungsplanes Folgendes festgesetzt:

Die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der Schutzzone der unterirdischen transeuropäischen Gasleitung bedarf der Abstimmung mit den Trägern dieser Anlage.

## 6. BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN

Die Bodenordnung ist zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes erforderlich. Da sich der überwiegende Teil der Flächen des Plangebietes in privatem Eigentum befindet, ist eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes insbesondere zur

Realisierung der im Bebauungsplan geplanten öffentlichen Verkehrswege und Maßnahmenflächen notwendig. Daher soll - falls erforderlich - für Flächen, die sich in privatem Eigentum befinden und für öffentliche Zwecke oder für die Neugestaltung von Grundstücken benötigt werden, ein Umlegungs- bzw. Enteignungsverfahren gemäß § 45 ff. bzw. § 85 BauGB stattfinden.

### **6.1 Vorkaufsrechtssatzung**

Die Stadt Elmshorn hat für Flächen beiderseits der Auf- bzw. Abfahrtsbereiche an der Bundesautobahn (A 23) ein besonderes Vorkaufsrecht durch Satzung beschlossen. Diese Satzung trat am 08.03.1996 in Kraft. Die Vorkaufsrechtssatzung wurde aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ziele der Gebietsentwicklungsplanung in diesem Bereich zu sichern. Besondere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Vorkaufsrechtssatzung. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 170 wird das besondere Vorkaufsrecht der Stadt für diesen Bereich aufgehoben.

---

### **6.2 Umlegung und Enteignung**

Für Flächen, die sich in privatem Eigentum befinden und für öffentliche Zwecke oder für die Neugestaltung von Grundstücken benötigt werden, findet ein Umlegungs- bzw. Enteignungsverfahren gemäß § 45 ff. bzw. § 85 BauGB statt.

Diese geplanten Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder zu nicht tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen erreicht werden können.

### **6.3 Vorkaufsrecht**

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen finden - soweit erforderlich - die Maßnahmen gemäß § 24 ff. BauGB Anwendung.

## **7. STÄDTEBAULICHER VERTRAG**

Die geplanten Sonder- und Gewerbegebiete sind im Eigentum einer Person. Um die Voraussetzungen zur Erschließung der geplanten Sonder- und Gewerbegebiete zu schaffen und die Ziele des Grünordnungsplanes umsetzen zu können, wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Elmshorn und dem Eigentümer der Baugebiete abgeschlossen. Es wurde vereinbart, die Ausgleichsflächen und die öffentlichen Grünflächen im Sinne des Grünordnungsplanes herzustellen.

Um die Umgestaltung der Straße Ramskamp und den Neubau des Ramskamper Weges zügig durchführen und die Abwasserentsorgung des Areals sicherstellen zu können, sollen Regelungen im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer der Baugebiete getroffen werden.

## 8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Aufgrund eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Eigentümer der geplanten Sonder- und Gewerbegebiete wurde vereinbart, dass die Gesamtkosten für die innere Erschließung des Plangeltungsbereiches sowie die Erwerbs- und Herstellungskosten für die Ausgleichsflächen von diesem Eigentümer übernommen werden. Insoweit werden für die Stadt keine Kosten entstehen.

## 9. FLÄCHENBILANZ

Nach der vorläufigen Konzeption dieses Bebauungsplanes sind folgende Funktionen innerhalb des Plangeltungsbereiches vorgesehen:

Nettosondergebiet	92.000 qm
Nettogewerbegebiet	41.000 qm
Verkehrsflächen	24.000 qm
Wasserflächen	10.000 qm
Ausgleichs- und Maßnahmenflächen	253.000 qm
<b>Gesamtgeltungsbereich:</b>	<b>420.000 qm</b>

Elmshorn, 30.06.2005

**Stadt Elmshorn**  
**Die Bürgermeisterin**

  
Dr. Fronzek  
Bürgermeisterin

(L.S.)

I. A.  
  
Müller  
Stadtbauamt



### Anlagen zur Begründung:

1. Grünordnungsplan
2. Lärmschutzgutachten