



## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum

### Bebauungsplan Nr. 185 „Bahnhofsumfeld“ der Stadt Elmshorn





## 1. Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 185 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 zum Bebauungsplan Nr. 185 sowie den darin enthaltenen Ausführungen zum Gliederungspunkt „Umweltprüfung und Umweltbericht“ zu entnehmen.

## 2. Geltungsbereich und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 185 umfasst das Gebiet innerhalb der Flur 45, Gemarkung Elmshorn nördlich der Schulstraße, westlich der Norderstraße bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes 51/2, westlich der Parallelstraße bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes 29/1 sowie der südlichen Grenze des Flurstückes 53/5 und damit direkt südlich angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 110, weiter östlich der Matthias-Kahlke-Promenade bis zur nördlichen Grenze der Flurstücke 96/5 und 96/7 und östlich der Feldstraße bis zur Schulstraße und damit nördlich angrenzend an das Sanierungsgebiet „Bahnhof-Bahnhofsumfeld“ der Stadt Elmshorn.

Der Bauleitplan dient dazu, die zulässige Nutzungsart im Plangeltungsbereich zu beschränken. In diesem Zusammenhang sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, im Bereich Bahnhof nicht mehr zulässig. Damit wird entsprechend der Zielsetzung aus dem Integriertem Stadtentwicklungskonzept (ISEK) zur Stärkung der Lagequalität des Bahnhofumfeldes und zur Einbindung des Bereiches in das Hauptgeschäftszentrum beigetragen. Der Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen dient des Weiteren auch dem Entgegenwirken eines Trading-Down-Effekts.

## 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 abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes 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. Da im Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Nutzungsart und nicht zu baulichen Veränderungen getroffen werden, entfällt eine Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung. 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 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 in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

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

a. Altlasten:

Im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Pinneberg sind für das Plangeltungsgebiet vier Altlastverdachtsflächen geführt. Schädliche Bodenveränderungen oder hieraus resultierende Grundwasserbelastungen können aufgrund der gewerblichen Nutzungsgeschichte nicht abschließend ausgeschlossen werden. Da Aussagen, ob von diesen Altstandorten Gefährdungen ausgehen, nur durch Untersuchungen beantwortet werden können, sind in diesen Bereichen bei konkreten Bauanträgen entsprechende Gutachten erforderlich. Die betroffenen Grundstücke sind im Plan entsprechend gekennzeichnet worden. Der Hinweis zum Altlastenverdacht wurde in die Satzung sowie in den Begründungstext aufgenommen. Ferner wurde im Satzungstext der Hinweis aufgenommen, dass im gesamten Bebauungsplangebiet für konkrete Bauanträge Stellungnahmen über Altstandortinformationen einzuholen sind. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenbelastungen die Belange der gesunden Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Im gesamten Geltungsbereich sind bei künftigen Baugenehmigungsverfahren, die Erdarbeiten beinhalten, die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Darüber hinaus ist diese bei auffälligen Funden gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen. Ferner wurden im Satzungs- und Begründungstext Hinweise zur ordnungsgemäßen Lagerung und Entsorgung von verunreinigtem Boden aufgenommen.

b. Lärmimmissionen:

Das Plangebiet ist im Wesentlichen Immissionen durch den angrenzenden Schienenverkehr ausgesetzt. Lärmquellen werden durch die Überplanung des Gebietes jedoch nicht verändert. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der bestehenden Immissionsbelastung sind deshalb im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu treffen.



#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Gem. § 13a Abs. 2 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 01.08.2011 bis 01.09.2011 die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Parallel hierzu fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Während der der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie der öffentlichen Auslegung sind keine schriftlichen Anregungen von Bürgern eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden durch die Deutsche Bahn Service Immobilien GmbH, dem Archäologischen Landesamt sowie dem Kreis Pinneberg Stellungnahmen abgegeben.

Diese bezogen sich auf Hinweise zum Immissionsschutz und einer empfohlenen Schalltechnischen Untersuchung, zu im Plangeltungsbereich befindlichen altlastenverdächtigen Flächen und damit zu empfehlenden Bodenuntersuchungen sowie zu auffälligen Bodenfunden. Außerdem wurden technische Hinweise abgegeben.

Die von den Trägern öffentlicher Belange eingebrachten Stellungnahmen wurden in die Satzung bzw. in den Begründungstext aufgenommen. Auf die empfohlene Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung wurde verzichtet, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Lärmquellen verändert werden. Auch eine Bodenuntersuchung wurde nicht wie empfohlen veranlasst, da mit dem Bebauungsplan keine Änderungen an der bestehenden Bausubstanz vorgenommen werden, sondern lediglich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt wird.

#### **5. Aufstellung des Bebauungsplanes nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen**

Das ISEK beinhaltet als prioritäres Ziel der Innenentwicklung die Stärkung der Lagequalität des Bahnhofumfeldes und dessen bessere Einbindung in das Hauptgeschäftszentrum. Selbige Zielsetzung wurde für das unmittelbar südlich an den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 185 angrenzende Gebiet bei der Auslobung des European 10 Wettbewerbes „Elmshorn – Potentiale des Bahnhofs“ aufgegriffen und konkretisiert. Durch die Zuordnung des überplanten Bereiches zum Bahnhofsumfeld sind die genannten Ziele und Zwecke des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die konkrete Planung abzuleiten. Eine ungesteuerte Ansiedlung von Vergnügungsstätten birgt die Gefahr, dass das Niveau auch für die an das Bahnhofsumfeld anschließende Fußgängerzone (A-Lage) absinkt und dass Leerstände entstehen. Zudem befinden sich mit dem Bismarck-Gymnasium, der



Caritas sowie zwei Seniorenanlagen schutzbedürftige Anlagen in unmittelbarer Nähe. Ein besonderer Umgebungsschutz ist auch durch Kulturdenkmale zu gewährleisten. Da im Innenstadtgebiet bereits eine Häufung von Vergnügungsstätten festzustellen ist, war eine weitere Ansiedlung im oben aufgeführten Sinne zu vermeiden. Eine Alternative zur Planung bestand demnach dem Grunde nach nicht.

Elmshorn, den 11.05.2012

i.A.

  
Steenbock  
Amt für Stadtentwicklung