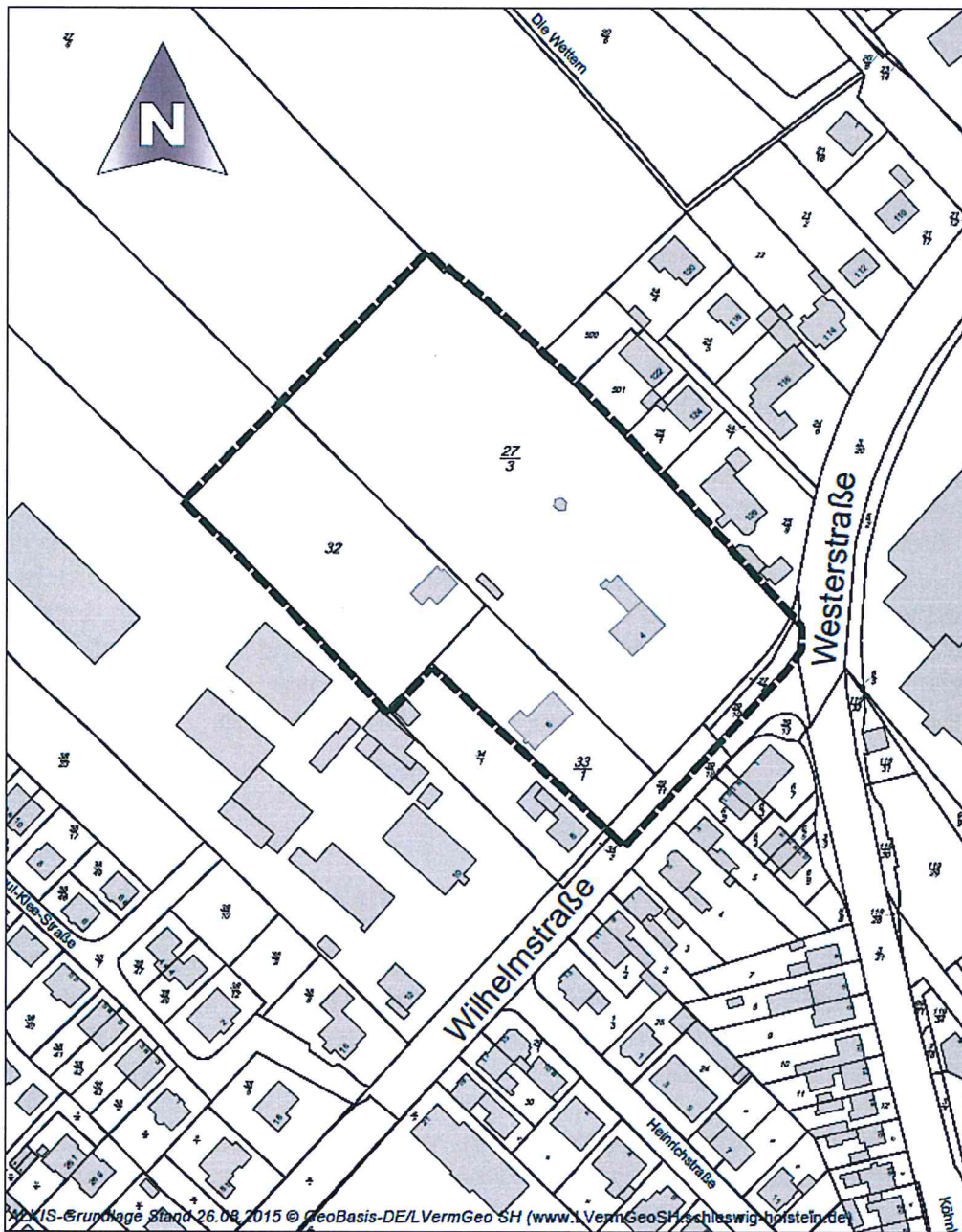




Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 186 der Stadt Elmshorn





1. Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 186 der Stadt Elmshorn stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im durchgeführten Bauleitplanverfahren 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 sowie den darin enthaltenen Ausführungen zum Gliederungspunkt „Umweltbericht“ zu entnehmen.

2. Geltungsbereich und Planungsziel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 186 umfasst für ein bisher parkartig genutztes Privatgrundstück nordwestlich der Wilhelmstraße eine Fläche in der Flur 81 der Gemarkung Elmshorn das Gebiet der Flurstücke 27/3 und 33/1, den südöstlichen Teil des Flurstücks 32 sowie das Flurstück 27/7 und Teilbereiche der Flurstücke 39/10 und 39/11.

Der Bauleitplan ermöglicht mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die weitere Entwicklung von Siedlungsflächen für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung der Qualitätskriterien für neue Wohngebiete der Stadt Elmshorn (Beschluss Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt – ASU vom 22.05.2014). Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um hier ein neues Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern zu realisieren. Das Wohnungsangebot soll in diesem Zusammenhang zielgruppengerecht weiter qualifiziert werden. Gleichzeitig werden die naturräumlichen Qualitäten, insbesondere der Baumbestand dieses Standortes, weitestgehend geschützt sowie die Erschließung gesichert. Im Parallelverfahren erfolgt die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer Wohnbaufläche.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Prüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Innerhalb des in diesem Zusammenhang erstellten Umweltberichtes wird unter anderem dargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange dem Bebauungsplan Nr. 186 nicht entgegenstehen. Der bestehende Laubwald war durch das Landeswaldgesetz (LWaldG) geschützt. Die Genehmigung des Antrags auf Waldumwandlung wurde mit Bescheid vom 26.10.2015 erteilt. Die außerdem vorhandenen parkartigen Gärten unterliegen keinem gesetzlichen Biotopschutz. Damit ist durch das Planvorhaben von erheblichen aber ausgleichbaren Eingriffen in



das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen. Der Änderungsbereich liegt in einem archäologischen Interessensgebiet. Hier ist sehr wahrscheinlich mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Auswirkungen auf das Kleinklima werden durch die Schaffung von Hausgärten und Erhaltung von Gehölzen weitgehend kompensiert. Die möglichen Auswirkungen auf das Klima und die Luft sind als gering einzustufen.

Vom Bebauungsplan Nr. 186 sind keine Natura 2000-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete berührt. Ein archäologisches Denkmal, eine Siedlungsfläche unbekannter Datierung, ist in der Archäologischen Landesaufnahme eingetragen (Elmshorn LA 28). Um das archäologische Interessensgebiet auf eventuell vorhandene weitere archäologische Denkmäler zu untersuchen, wird in Abstimmung mit dem Archäologischem Landesamt vor den Hochbaumaßnahmen bzw. parallel zu den Erschließungsmaßnahmen mittels Suchgräben eine Grabung durchgeführt. Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt geworden.

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

a. Erhalt von Grünstrukturen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Um die Qualität der im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen weitest möglichst zu erhalten, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung erstellt. Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse. Im Plangebiet bleibt die vorhandene Grünzäsur im südwestlichen Randbereich erhalten und wurde als private Grünfläche, Schutzzone zum angrenzenden Pferdehof, festgesetzt. Im nordwestlichen Randbereich wurde ein Anpflanzstreifen, der sich aus dem Landschaftsplan der Stadt Elmshorn ergibt, festgesetzt. Des Weiteren wurde ein 20.00 m breiter, von Bebauung freizuhalten Streifen festgesetzt, als Abstandstreifen zum bestehenden angrenzenden Wald. Dem Schutzgut Landschaft und Umwelt wird damit entgegengekommen. Auf Grund der Ergebnisse einer Baumkontrolluntersuchung wurden Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt, die die Durchgrünung des Plangebietes fördern.

b. Wald:

Teilbereiche des Plangebietes sind aufgrund des dort vorhandenen Baumbestands als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes SH einzustufen. Der Umfang, des im Rahmen der sogenannten Waldumwandlung zu erbringenden Ausgleichs, wurde von der Unteren Forstbehörde ermittelt. Die Genehmigung des Antrags auf Waldumwandlung wurde im Laufe des Verfahrens bereits erteilt. Das Ausgleichserfordernis, das sich aus der Waldumwandlung ergibt, wird im Gebiet der Gemeinde Hohenlockstedt erbracht.



c. Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch maßvolle Bebauung, teilweise randliche Eingrünung und den Erhalt bzw. Neuanpflanzung von Begrünung reduziert.

d. Schutz des Grundwassers:

Um den örtlichen Wasserhaushalt zu schonen, sind im Vorfeld Bodenuntersuchungen veranlasst worden um eine optimale Konzeption mit dem Schutzgut Wasser zu erlangen. Die Empfindlichkeit des Grundwassers ist mittel bis hoch. Zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen wurde die Flächenversiegelung minimiert, die GRZ beträgt 0,3 und schöpft nicht den maximal möglichen Rahmen von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet aus. Die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt auf den Grundstücken.

e. Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen:

An den westlichen Geltungsbereich grenzt unmittelbar ein Pferde/Reiterhof an. Zwei weitere landwirtschaftliche Anlagen zur Nutztierhaltung sind östlich und südlich des Plangebietes. Auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) des Landes Schleswig-Holstein wurde dementsprechend eine Geruchsimmissionsprognose erarbeitet. Die GIRL ist kein rechtlich verbindliches Regelwerk, sondern definiert Richtwerte, die als Orientierungs- und Entscheidungshilfe bei der Würdigung aller Umstände des Einzelfalls herangezogen werden kann. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die einem Dorfgebiet entsprechende Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Wohngebiete mit der geplanten Nutzung vereinbar ist. Zur Vermeidung unvorhergesehener Staubimmissionen, die vom angrenzenden Pferdehof ausgehen könnten wurde ebenfalls ein Gutachten erarbeitet. Um die langfristige Verträglichkeit der Nutzungen sicherzustellen, wurde ein bepflanzter Grünstreifen festgesetzt. Eine schalltechnische Untersuchung in Verbindung mit einer verkehrstechnischen Untersuchung hat ergeben, dass durch entsprechende Festsetzungen und die Errichtung einer Lärmschutzwand gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Für ein im Plangebiet vorgesehene Blockheizkraftwerk (BHKW) wurde die Lage so gewählt, dass die Abstandserfordernisse, die im Vorfeld mit dem Bezirksschornsteinfeger getroffen wurden, erfüllt sind. Weitere Anforderungen sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung festzulegen, sobald sich Art und Leistung konkretisiert haben.

f. Klimaschutz:

In Hinblick auf den Klimaschutz werden innerhalb des Satzungstextes bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere Solarenergie empfohlen. In diesem Sinne sind Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht uneingeschränkt zulässig. Die zentrale Energieversorgung wird durch ein zu errichtendes Blockheizkraftwerk gewährleistet. Zudem wird empfohlen, die Standards zur



Energieeinsparung und die entsprechenden Maßnahmen zu verwirklichen. Regenerative Energiesysteme sind erwünscht und im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zulässig.

g. Boden / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

Aufgrund der mit der Überplanung der bislang unbebauten Fläche im Plangeltungsbereich verbundenen Versiegelung sind Umweltauswirkungen mit allgemeiner Empfindlichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch die Versiegelung werden das Bodenleben und die Funktion des Bodens als Nährstoff- Wasserspeicher und Schadstofffilter zerstört. Die Bewertung des Bodens ergibt eine erhebliche, jedoch ausgleichbare Beeinträchtigung. Die Zerstörungen der Bodenoberfläche werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 186 ausgeglichen. Dies wird durch entsprechende ökologische Aufwertung außerhalb des Bebauungsplangebietes auf einer Fläche der Stadt Elmshorn geschehen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte in Form einer Auslegung in der Zeit vom 22.12.2014 - 30.01.2015. Während dieses Zeitraumes konnte sich die Öffentlichkeit zu der Planung äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden parallel zur Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2014 über die Planungsabsichten unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erfolgte in der Zeit vom 26.01.2016 - 25.02.2016 die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.02.2016 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Während der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie der öffentlichen Auslegung sind Anregungen von Bürgern in Hinblick auf die Gebietszufahrt, die verkehrliche Anbindung (Westerstraße/Wilhelmstraße/Heinrich-Hertzstraße), weitere Ausweisung von Wohnbebauung, den Baumbestand und den Artenschutz, Eingrünungstreifen, die Firshöhe, verfahrensrelevante Fragen sowie Immissionen und die Entwässerung eingegangen. Auch von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben. Diese bezogen sich auf die Staub- bzw. Geruchsimmissionen und Gewerbelärm ausgehend von dem südwestlich gelegenen Reiterhof, den Verkehrslärm, Luftschadstoffe, die Oberflächenentwässerung, das Grundwasser, die Wiederverwertung des Mutterbodenabtrages, das archäologische Interessengebiet, Bodenfunde, Nachverdichtung, die Ausgleichsmaßnahmen, die Waldumwandlungsgenehmigung,



Naturschutz, Artenschutz, das Grundwasser, das Löschwasser, die Höhenfestsetzungen, gegebenenfalls vorhandene Kampfmittel, technische Hinweise zur Abfallentsorgung und Telekommunikationsanlagen, Verfahrensabläufe, Nachbarnutzungen.

Die Anregungen eines Bürgers eine andere Zuwegung zum Plangebiet zu wählen bzw. die Kreuzung Westerstraße/Wilhelmstraße auszubauen wurde nicht berücksichtigt, da keine Notwendigkeit zur Verlegung der Gebietsanbindung besteht. Eine Verkehrstechnische Untersuchung hat die Leistungsfähigkeit der Kreuzung Westerstraße/Wilhelmstraße auch ohne Ampelanlage oder Kreisverkehr u.a. durch eine aktuelle Verkehrszählung nachgewiesen. Eine vom Bürger vorgeschlagene alternative Anbindung des Plangebietes kommt auch wegen der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht in Frage. Eine Erweiterung der Flächen für Wohnnutzung ist nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen. Die Anregung des Bürgers hinsichtlich der Erhaltung des Baumbestandes wurde bereits teilweise im Vorfeld berücksichtigt. Der dichte Baumbestand, der als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu klassifizieren ist, wird durch einen bereits genehmigten Waldumwandlungsantrag an anderer Stelle ersetzt. Eine Baumkontrolluntersuchung wurde vorgenommen um die erhaltenswerten Bäume zu ermitteln und in der Planzeichnung festzusetzen. Mit der Nachverdichtung an Wohnbebauung ist zwangsläufig eine teilweise Beseitigung des Grünbestandes verbunden. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wurde eine faunistische Potenzialanalyse durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine planungsrelevanten seltenen bzw. geschützten Arten, sondern weit verbreitete, häufige und anpassungsfähige Tierarten zu erwarten sind. Durch einen Biologen wird der Gebäudebestand vor dem Abbruch untersucht um ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen einzuleiten. Der von dem Bürger angesprochene Grünstreifen im westlichen Plangebiet dient u.a. als Pufferzone zur Minimierung von Staubimmissionen zwischen dem Pferdehof und den Wohngrundstücken. Der angesprochene Grünstreifen im Nordwesten ergibt sich aus der Darstellung des Landschaftsplanes und wird deshalb in der Planzeichnung des B-Planes berücksichtigt. An der vom Bürger angesprochenen Stelle grenzen vorhandene Wohngrundstücke und neue Wohngrundstücke aneinander. Aufgrund der identischen Nutzungen besteht kein planerisches Erfordernis für den vom Bürger gewünschten Grünstreifen. Eine Eingrünung kann auch auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden, da eine Eingrünung in diesem Gebiet nicht als ortsüblich hergeleitet werden kann. Eine festgesetzte maximale Firsthöhe fügt sich in den Bestand der umgebenden Bebauung ein, der Anregung des Bürgers die Firsthöhe zu thematisieren wurde nachgekommen. Fragen zum Verfahrensablauf wurden dem Bürger erläutert. Mit einem weiteren Bürger wurden die Rahmenbedingungen für ein Geruchsgutachten und eine schalltechnische Untersuchung abgestimmt. Die Ergebnisse flossen in den Entwurf ein. Die Belange der Grundstücksentwässerung werden im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

Den Anregungen des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) und der Landwirtschaftskammer SH bezüglich des Umgangs mit Immissionen den angrenzenden Reiterhof betreffend wurde durch entsprechende Gutachten gefolgt. Es wurde auf ursprünglich zwei geplante Einfamilienhäuser verzichtet und ein Grünstreifen „Schutzgrün“ einschließlich einer dichten Bepflanzung



auf diesem Streifen als Pufferzone angeordnet um eine langfristige Verträglichkeit dieser Nutzungen sicherzustellen. Bei der Plangebietsfläche handelt es sich nicht um ein Waldgrundstück sondern um ein teilweise mit Wald bewachsenes und bebautes Wohngrundstück. Auch in der weiteren Umgebung der Pferdehaltung befindet sich bereits Wohnbebauung, sodass durch die neu geplante Bebauung kein grundsätzlich neuer Konflikt entsteht. Ein Geruchsgutachten gem. GIRL wurde erstellt. Die Ergebnisse sind in den Entwurf eingeflossen. Die GIRL wurde als Orientierungshilfe herangezogen und stellt kein rechtliches Regelwerk dar. Bei den geplanten Baugrenzen wird der Immissionswert eingehalten. Einer Einhaltung der Immissionswerte auf 100% der Wohnbaufläche steht die Deckung des akuten Wohnraumbedarfes gegenüber. Das LLUR gab ebenfalls Anregungen zu Verkehrslärmemissionen z.B. Schaffung eines größeren Abstands der Baugrenze zur Straßenachse, Erhöhung und Beschaffenheit der Lärmschutzwand. Die erforderlichen Maßnahmen wurden über eine schalltechnische Untersuchung ermittelt, diese sind in Teil A und B der Satzung festgesetzt. Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt, die Außenbereiche und die Erdgeschosszone werden durch eine Lärmschutzwand geschützt, sie bleibt in ihrer Gesamthöhe beschränkt um optisch keine trennende Wirkung zu erlangen sondern als Einfriedung wahrgenommen zu werden. Die Materialauswahl ist Gegenstand der Erschließungsplanung, in der Begründung wurden Hinweise zur Wandkonstruktion ergänzt. Die Obergeschosse werden durch Festsetzungen von passiven Lärmschutzmaßnahmen geschützt und nicht höheren Immissionswerten ausgesetzt. Für den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb liegt eine Baugenehmigung mit Beschränkung der Betriebszeiten vor, daher ist keine Untersuchung zu nächtlichen Gewerbelärm nötig. Die Anregung des LLUR sich mit dem Thema Luftschadstoffe zu beschäftigen wurde zur Kenntnis genommen. Durch die Nutzungsintensivierung kommt es zu einer vergleichsweise geringen Belastung. Nennenswerte Belastungen durch Hausbrand (u.a. Stickoxide) werden durch das Betreiben eines gebietsbezogenen BHKW's minimiert. Das Oberflächenwasser von den Grundstücken wird vor Ort versickert, die Regenentwässerung von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt über die vorhandene Regenwasserleitung in der Westerstraße und von dort weiter in die Deichwettern. Ein wasserwirtschaftliches Konzept wurde erarbeitet. Die vorgebrachten Hinweise der Wasserverbände des Kreises und vom BUND wurden somit berücksichtigt. Die Hinweise des Kreises (Untere Bodenschutzbehörde) zum Umgang mit dem Boden wurden zur Kenntnis genommen. Die Art der Wiederverwertung von Mutterboden sowie die Ermittlung der tatsächlichen Bodenmengen ist Gegenstand der Erschließungsplanung. Es bedarf keiner gesonderten vertraglichen Vereinbarung mit dem Umgang von Boden, da durch den Bauherren sicherzustellen ist, dass in den Plangeltungsbereich keine schädlichen Bodenveränderungen und/oder Schadstoffe eingetragen werden dürfen, die die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen. Ebenfalls zur Kenntnis genommen wurden die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zum Thema Boden und Ausgleich. Der Umgang mit dem Boden, ggf. erforderliche Genehmigungsanträge werden durch den Vorhabenträger veranlasst. Um das archäologische Interessensgebiet auf Denkmale zu untersuchen, wird zudem vor den Hochbaumaßnahmen bzw. parallel zu den Erschließungsmaßnahmen mittels Suchgräben eine Grabung durchgeführt. Hinweise zu möglichen Bodenfunden



wurden in die Begründung aufgenommen. Das Thema Nachverdichtung in Siedlungsbereichen vor der Versiegelung am Stadtrand wurde vom BUND positiv gewertet, bei der Plangebietsfläche handelt es sich auch um eine Arrondierungsfläche. Der technische Hinweis der Unteren Wasserbehörde des Kreises wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen. Eine ggf. nötige Anpassung der wasserbehördlichen Einleitungserlaubnis wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft. Die Anregungen der Unteren Wasserbehörde des Kreises zum Grundwasser wurden berücksichtigt. Dem Bebauungsplan liegt ein wasserwirtschaftliches Konzept zu Grunde. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird mit den Fachbehörden die Wahl des Versickerungssystems abgestimmt. Auf Festsetzungen hinsichtlich Drainagen oder der Materialwahl für Dacheindeckungen wurde verzichtet. Der technische Hinweis des Kreises hinsichtlich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung und ausreichender Dimensionierung des Wendehammers für Einsatzfahrzeuge wurde in der Begründung aufgenommen. Im Plangebiet ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von maximal 10,00 m vorgesehen und damit der genannte Höhenwert von 30,00 m, der eine weitere Prüfung der Planungen seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr bedarf, bei weitem nicht erreicht. Der Anregung des Landeskriminalamtes SH wurde bereits gefolgt. Eine Untersuchung hinsichtlich gegebenenfalls vorhandener Kampfmittel wurde bereits 2014 veranlasst mit dem Ergebnis, dass es sich bei dem Plangebiet um keine Kampfmittelverdachtsfläche handelt und daher keine Bedenken bestehen, Zufallsfunde von Munition jedoch nicht gänzlich auszuschließen sind. Die technischen Hinweise zur Abfallentsorgung des Kreises, zur Erschließung des Gebietes durch Kabel Deutschland und zu Telekommunikationsanlagen der deutschen Telekom wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Müllentsorgung wird gewährleistet und die Hinweise zur Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für die Verlegung von Telekommunikationsleitungen müssen vom Vorhabenträger veranlasst werden. Weitere technische Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen. Vom Vorhabenträger zu veranlassen sind die von der UNB angesprochenen Ersatzpflanzungen und fristgerechte Baufeldräumung. Die Waldumwandlungsgenehmigung wurde bereits mit Bescheid vom 26.10.2015 erteilt, Bedenken seitens der Unteren Forstbehörde bestehen daher nicht. Die Hinweise des LLUR den Artenschutz betreffend wurden im Umweltbericht durch entsprechende Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Verbotsabständen und Maßnahmen eingearbeitet. Die vorgebrachten Anregungen des Kreises und vom BUND hinsichtlich Naturschutz wurden berücksichtigt. Der Landschaftsplan wird bezüglich der Art der Nutzungen angepasst sobald sich durch die Umwandlung weiterer Flächen im Stadtgebiet ein entsprechendes Erfordernis ergibt. Der gesamte Grün- und Baumbestand wurde betrachtet. Mittels einer Baumkontrolluntersuchung wurden die erhaltenswerten Bäume ermittelt und in der Satzung festgesetzt. Ausgleichsmaßnahmen für die Waldumwidmung und für die Beseitigung sonstiger Bäume wurden ermittelt und sind Bestandteil der Planunterlagen. Die beiden verfahrenstechnischen Hinweise vom NABU und der GMSH wurden zur Kenntnis genommen. Die Träger öffentlicher Belange erhielten eine Mitteilung über das Abwägungsergebnis. Mit dem Satzungsbeschluss ist das Beteiligungsverfahren abgeschlossen und es finden keine weiteren Beteiligungen statt. Die genannten Behörden sind am Verfahren beteiligt worden. Die Hinweise der IHK Kiel und der



Handwerkskammer Lübeck wurden zur Kenntnis genommen. Nachbarnutzungen wie Handwerk-, Industrie- und Handelsbetriebe sind durch die Planung immissionsbedingt nicht eingeschränkt. Für den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb wurde ein Immissionsgutachten (Geruch, Staub, Lärm) erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

5. Aufstellung des Bebauungsplanes nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Die Alternativenprüfung des Bauleitplans ist beschränkt auf solche Alternativen, die seine Ziele und den räumlichen Geltungsbereich berücksichtigen. Alternativen hinsichtlich des Planinhaltes sind nur dann sinnvoll, wenn hierdurch Belastungen der Umwelt vermindert bzw. vermieden werden können.

Im Hinblick auf den Planinhalt bestehen Alternativen hinsichtlich abweichender Festsetzungen der Grundflächenzahl, abweichender Positionierung und Gestalt der geplanten Ausgleichsmaßnahmen oder abweichender Flächenzuschnitte. Diese Festsetzungen wurden aber bereits unter der Maßgabe der Minimierung von Eingriffen getroffen. Das Plangebiet ist im Entwicklungsplan der Stadt-Umland-Kooperation Elmshorn (SUK). – Stand der Evaluation Sept. 2013 - als Fläche J mit 2. Priorität für eine mittelfristige Realisierung bis 2020 vorgesehen. Die nordwestliche Grenze der geplanten Wohnbaufläche im Änderungsbereich nimmt die Bauflucht der benachbarten Wohnbebauung (B 85 im Südwesten, Westerstraße / östlich Heinrich-Hertz-Straße im Nordosten) auf und greift nicht weiter als diese in die freie Landschaft hinein. Sie stellt insofern eine Arrondierung des Siedlungsrandes dar.

Der Bebauungsplan Nr. 186 erfolgt gemäß den Vorgaben bzw. Zielen des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP) die besagt, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat, neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu errichten. Es besteht keine Standortalternative, die eine Verbesserung der Umwelt mit sich bringen würde.

Elmshorn, den 18. Oktober 2016

i.A.

Hartwig
Amt für Stadtentwicklung



