

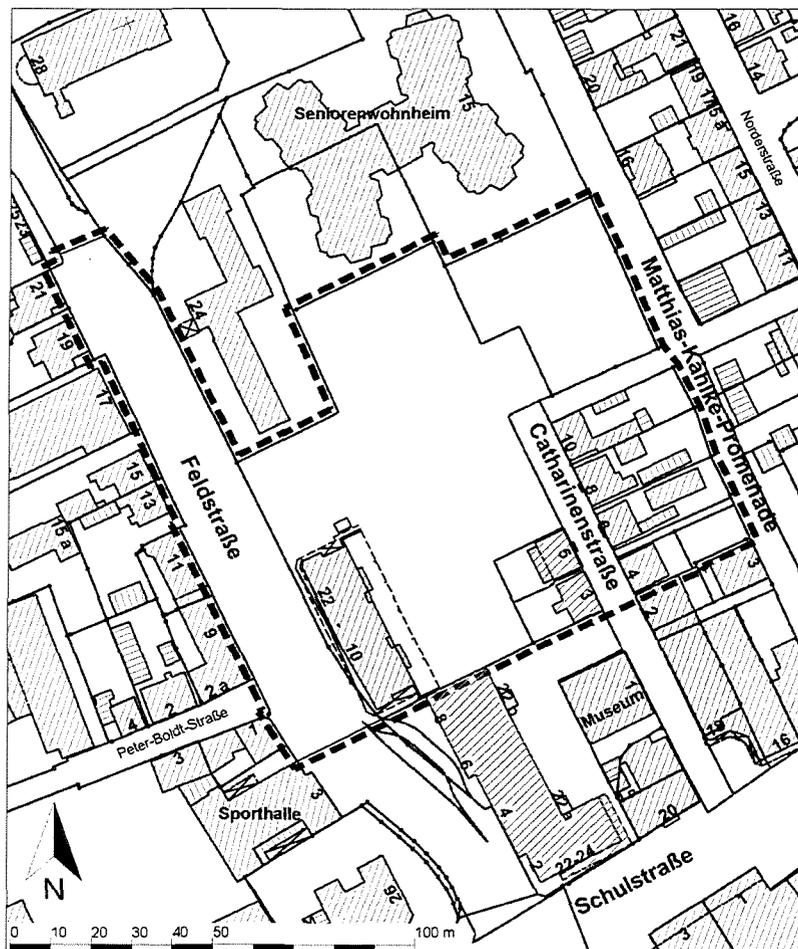


BEGRÜNDUNG

der Stadt Elmshorn über den Bebauungsplan Nr. 196 „Östlich Feldstraße / Catharinenstraße“

für den Bereich zwischen Feldstraße und Catharinenstraße begrenzt

- im Westen durch die Grundstücke Peter-Boldt-Straße 1 und Feldstraße 3, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21
- im Osten durch die Matthias-Kahlke-Promenade
- im Süden durch das Grundstück der Bebauung Feldstraße 2, 4, 6, 8 und Schulstraße 22, 22a, 22b, 24 und Catharinenstraße 2 und Matthias-Kahlke-Promenade 3
- im Norden durch die Grundstücke Feldstraße 24 und Matthias-Kahlke-Promenade 15





INHALT

1. PLANUNGSANLASS UND AUSGANGSSITUATION	5
2. RECHTSGRUNDLAGEN	8
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	8
3.1. Regionalplanung.....	9
3.2. Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK).....	10
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)	11
3.4. Landschaftsplan	12
4. STÄDTISCHE SATZUNGEN UND ENTWICKLUNGSKONZEPTE	13
4.1. Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	13
4.2. Bestehende Bebauungspläne	14
4.3. Baumschutzsatzung.....	16
4.4. Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept	16
4.5. Vergnügungsstättenkonzept	18
4.6. Wohnraumversorgungskonzept / Wohnungsmarktkonzept 2020	19
4.7. Erhaltungssatzung	20
5. BEACHTLICHE TATBESTÄNDE UND RAHMENBEDINGUNGEN	20
5.1. Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	20
5.1.1. Verkehrsgutachten	20
5.1.2. Schalltechnische Untersuchung.....	24
5.1.3. Entwässerungskonzept	29
5.1.4. Baumschutz	30
5.1.5. Bodengutachten	32
5.1.6. Kontaminationsuntersuchungen des Bodens und des Grundwassers.....	33
5.2. Altlasten.....	34
5.3. Kampfmittelverdachtsflächen	34
5.4. Bodenschutz	34
5.5. Klimaschutz.....	35
5.6. Denkmale.....	36
6. VERFAHREN UND BETEILIGUNG.....	37
6.1. Verfahren	37
6.2. Öffentlichkeitsbeteiligung	38
6.3. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	38



7. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT	39
7.1. Freiflächen / Grobstruktur	39
7.2. Verkehrliche Erschließung	39
7.3. Ver- und Entsorgung	40
7.4. Nahversorgung und Soziale Infrastruktur	40
8. PLANINHALT	41
8.1. Art der baulichen Nutzung	41
8.2. Maß der baulichen Nutzung	42
8.3. Bauweise	43
8.4. Überbaubare Grundstücksfläche	44
8.5. Erschließung	44
8.5.1. Verkehrsflächen	44
8.5.2. Parkplätze	44
8.5.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	45
8.6. Technische Erschließung	45
8.6.1. Energieversorgung, Strom, Gas und Trinkwasser	45
8.6.2. Telekommunikation	45
8.6.3. Abfall	45
8.6.4. Schmutz- und Niederschlagswasser	46
8.7. Nebenanlagen	46
8.8. Stellplätze und Tiefgaragen	46
8.9. Grünordnerische Festsetzungen	47
8.10. Anpflanzungen	47
8.11. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	47
8.12. Grundwasser und Versickerung	48
8.13. Altlastenbezogene Festsetzungen / baubegleitende Maßnahmen	48
8.14. Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	49
8.15. Städtebaulicher Erhaltungsbereich	49
8.15.1. Abgrenzung des Erhaltungsbereiches	49
8.15.2. Anlass & Zweck	50
8.15.3. Rechtsgrundlage und Verfahren	50
8.15.4. Straßenraum	51
8.15.5. Bebauung	51
8.16. Örtliche Bauvorschriften	53
8.16.1. Dachgestaltung	53
8.16.2. Fassadengestaltung	53
8.16.3. Werbeanlagen	53



8.17. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	53
9. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	53
10. KOSTEN UND BILANZIERUNG	54
10.1. Gebietsgliederung	54
10.2. Erschließungskosten	54
11. SONSTIGES.....	54
12. ANLAGEN	55
13. ABBILDUNGSNACHWEIS	56



1. PLANUNGSANLASS UND AUSGANGSSITUATION

Für die Stadt Elmshorn wird weiterhin eine steigende Nachfrage nach Wohnraum prognostiziert. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Wachstumsdynamik ist es erforderlich, ein vielfältiges Angebot zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu schaffen.

Ziel der Planaufstellung ist es somit, im Zuge einer Konversion, d.h. der Wieder- und Umnutzung leerstehender gewerblicher Immobilien als Maßnahme der „Innenentwicklung und Vitalisierung von Stadtquartieren“ auf den zentrumsnahen Flächen ein attraktives neues Stadtquartier zwischen Feldstraße und Matthias-Kahlke-Promenade zu entwickeln (s. nachfolgende **Abb. 1**), das auf Singlehaushalte, Paare, Wohn- und Lebensgemeinschaften, ältere Menschen und Familien mit Kindern ausgerichtet sein wird und zudem drei betreute Wohngruppen als Erweiterung des angrenzenden Seniorenheims aufnehmen wird. Zugleich ist mit der Neubebauung Rücksicht zu nehmen auf die bestehende historische Bebauung in der Catharinenstraße und mögliche Auswirkungen auf ein Minimum zu reduzieren bzw. gänzlich zu vermeiden.

Mit dieser Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bedarfsgerechtem Mietwohnungsbau an dem zentralen Standort in der Innenstadt geschaffen werden und hierbei das begonnene und zwischenzeitlich abgeschlossene Vorhaben eines Wohn- und Geschäftshauses im Eckbereich Feldstraße / Schulstraße in die Gesamtplanung einbezogen werden, denn der Stellplatznachweis erfolgt innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 196.



Abb. 1: Luftbild 2020 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196
(Quelle Landesportal 2021)



Abb. 2a



Abb. 2b

Wohn- und Geschäftshaus an der Feldstraße
und Teil des Plangeltungsbereiches im westlichen Planbereich



Abb. 2c



Abb. 2d

Blick über die heutige Stellplatzanlage mit dem Seniorenheim Flora im Hintergrund
und dem Baumkranz am nördlichen Planbereich



Abb. 2e

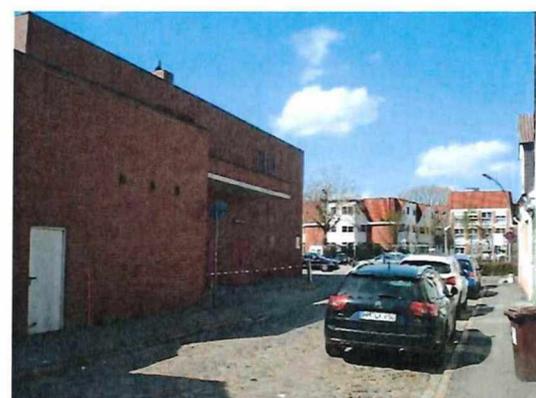


Abb. 2f

Blick auf die vorhandene Bebauung an der westlichen Seite der Catharinenstraße
mit der in 2020 noch vorhandenen gewerblichen Nutzung, die nach Abriss
heute als Ergänzung des historischen Stadtbildes neu bebaut wird

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich das bereits vorhandene Wohn- und Geschäftshaus mit einer gewerblich genutzten Erdgeschosszone (siehe auch **Abb. 2a** und **Abb. 2b**). Die gegenüberliegende Bebauung an der Feldstraße begrenzt den Geltungsbereich im Westen.



Zwischenzeitlich wurde nach Abriss des ehemaligen Kaufhauses C&A und Freilegung des Grundstücks das Eckgrundstück Feldstraße/Schulstraße und die Lücke zum Bestandsgebäude Schulstraße Nr. 10-22 mit einem Geschosswohnungsbau einschließlich einer Geschäftsnutzung im Erdgeschoss auch als Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung geschlossen (vgl. auch nachfolgende **Abb. 2g** und **Abb. 2h**).



Abb. 2g Ansichtszeichnung mit der Neubebauung (rechts, farbig) und dem Bestandsgebäude (links, weiß) an der Feldstraße



Abb. 2h Perspektive der zwischenzeitlich realisierten Neubebauung im Eckbereich Feldstraße (links) und Schulstraße (rechts)

Im Nordwesten und Norden wird das Plangebiet durch das Seniorenwohnhaus „Kolping“, die Caritas Pflegestation und das Seniorenheim „Haus Flora“ (vgl. auch **Abb. 2c** und **Abb. 2d**) eingerahmt. Innerhalb des geplanten Stadtquartiers sollen im geplanten „Haus 3“ auch drei betreute Wohngruppen als Ergänzung zum Seniorenheim untergebracht werden, da Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück des Seniorenheimes selbst nicht bestehen. Insgesamt werden mit dem Bebauungsplan Nr. 196 neben den drei Wohngruppen weitere 40 Wohneinheiten neu geschaffen.

Im Osten des Plangebiets schließt die eingeschossige Wohnbebauung beiderseits der Catharinenstraße an, die im 19. Jahrhundert zum großen Teil von Arbeiterinnen und Arbeitern der damals angrenzenden Textilfabrik bewohnt wurden und durch Ihre Eigenart ein städtebauliches Ensemble bilden, das die stadt- und wohnkulturelle Geschichte der Stadt noch heute aufzeigt und somit eine besondere Bedeutung für die Stadt Elmshorn hat.



Dieses historische Stadtbild wurde durch die gewerbliche Nutzung der Feldstraße, die bis in die Catharinenstraße reichte (vgl. hierzu auch die vorangestellten **Abb. 2e** und **Abb. 2f**), aufgebrochen, die jedoch heute durch eine Neubebauung, die sich stark am historischen Stadtbild orientiert, eine Ergänzung erhält (siehe nachfolgende **Abb. 2i**).

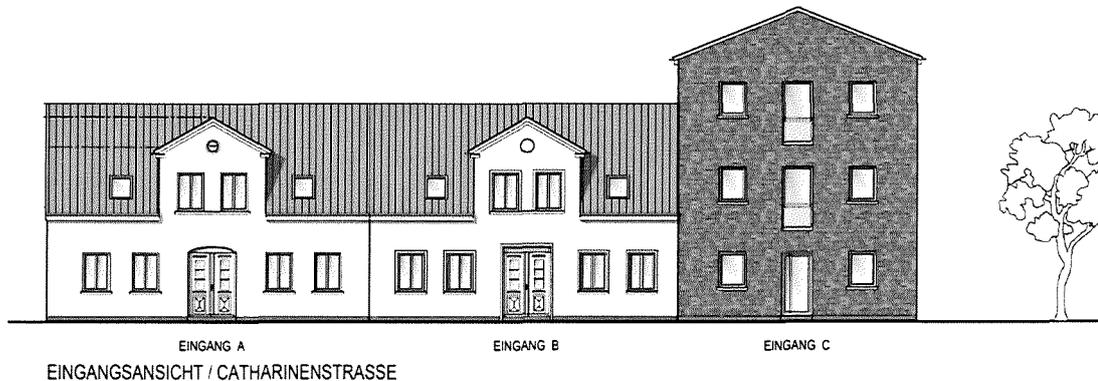


Abb. 2i Auszug aus dem Bauantrag mit der Ansicht der Neubebauung an der Catharinenstraße (im B-Plan als „Haus 5“ bezeichnet)

Insgesamt zeigt sich das Plangebiet und sein direktes Umfeld vielschichtig, vielfältig und lebendig.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- die Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398).

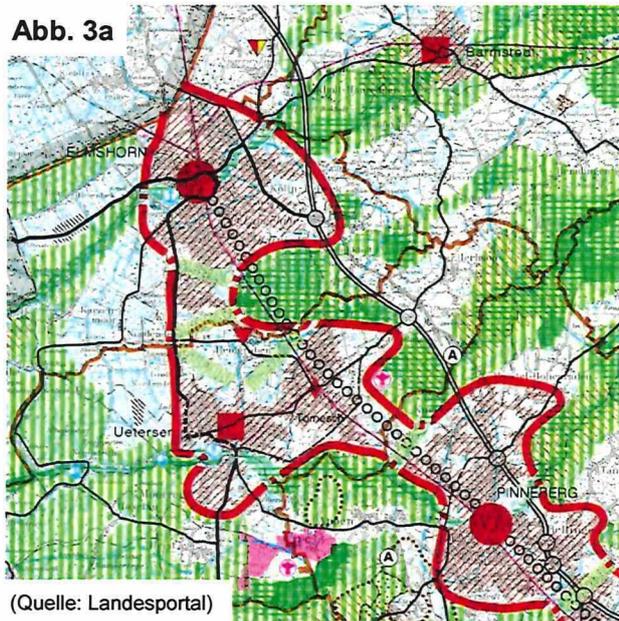
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181 mit Entwurf 2018) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I „alt“ (Reg.-Plan I).



3.1. Regionalplanung

Der Regionalplan „alt“ für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd vom 5. Oktober 1998 stellt für die Siedlungsentwicklung der Stadt Elmshorn eine wichtige Grundlage dar (vgl. nebenstehende **Abb. 3a**). Auf der Siedlungsachse Hamburg - Elmshorn soll eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung insbesondere in den Schwerpunkten außerhalb des Verdichtungsraums stattfinden; dabei kommt der Stärkung des äußeren Achsen Schwerpunktes Elmshorn, dessen Siedlungsraum sich inzwischen über die Kreisgrenze hinaus erstreckt, eine besondere Bedeutung zu. Hinsichtlich der regionalen Siedlungsstruktur ist Elmshorn als Mittelzentrum eingestuft.



Das Plangebiet liegt im Zentrum von Elmshorn und stellt in Verbindung mit der außerhalb dieses Planaufstellungsverfahrens bereits nach § 34 BauGB realisierten Bebauung und Nutzung im Bereich „Schulstraße / Feldstraße“ (ehemaliger Gebäudekomplex C&A) durch den Rückbau gewerblicher Nutzungen und Bereitstellung dieser für eine wohnbauliche Entwicklung eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Zugleich erfolgt mit dem vorgenannten Vorhaben insgesamt eine Neuordnung der Stellplatzsituation in diesem Stadtquartier, das mit einer baulichen Ergänzung der stadtbildprägenden Catharinenstraße einen besonderen Akzent der Stadterhaltung und der Stadtentwicklung erhält.



Abb. 3b
Blick in die Catharinenstraße mit den drei neuen Wohnhäusern auf der linken Straßenseite, nach historischem Vorbild in die bestehende Stadtstruktur eingefügt und mit der neuen Bebauung als Endpunkt der Catharinenstraße



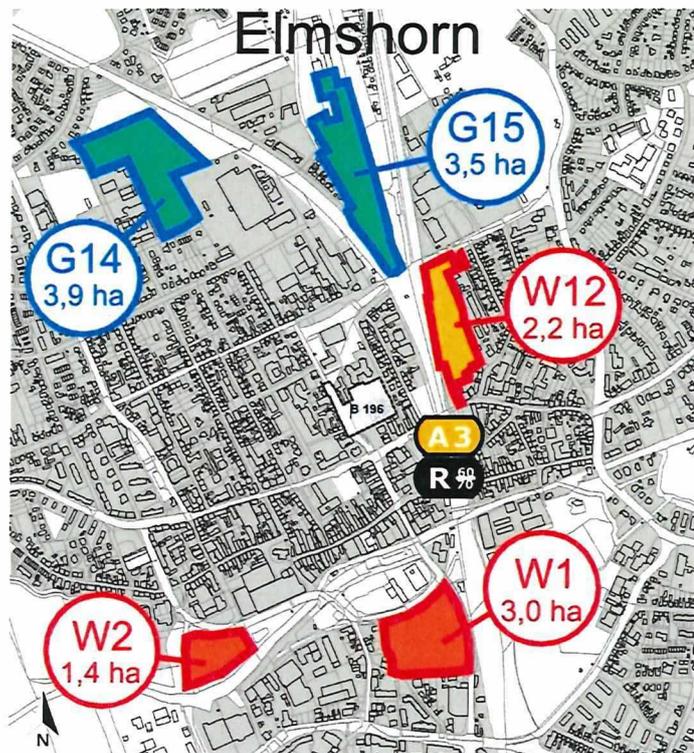
Die regionalplanerischen Ziele werden durch diesen Bebauungsplan und den damit verbundenen Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt und dem Erhalt und Fortentwicklung historischer Bausubstanz beispielhaft umgesetzt.

3.2. Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK)

Die Stadt Elmshorn gehört der im September 2009 gegründeten Stadt-Umland-Kooperation (SUK) für die Stadtregion Elmshorn an, in der insbesondere die Siedlungsentwicklung und die Inanspruchnahme von Flächen miteinander abgestimmt werden.

Aufgrund der Konversion von Bestandsflächen als „Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung“ innerhalb der Innenstadt von Elmshorn handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 196 nicht um eine SUK-relevante Nachnutzung.

Abb. 4: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des SUK-Entwicklungsplanes (ohne Maßstab)





3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des FNP 2010 (maßstablos)

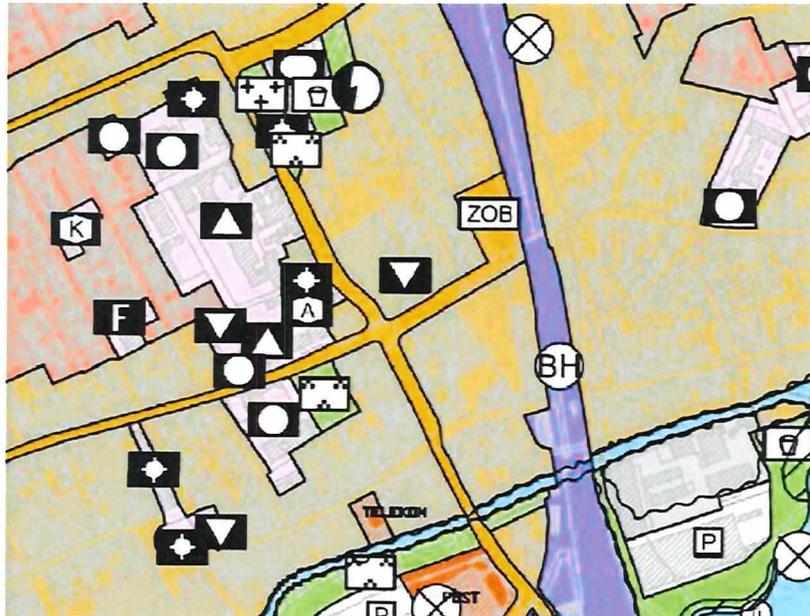


Abb. 5a

geplante zeichnerische Darstellung des FNP 2010 mit Berichtigung entsprechend dem B-Plan Nr.196 (maßstablos)

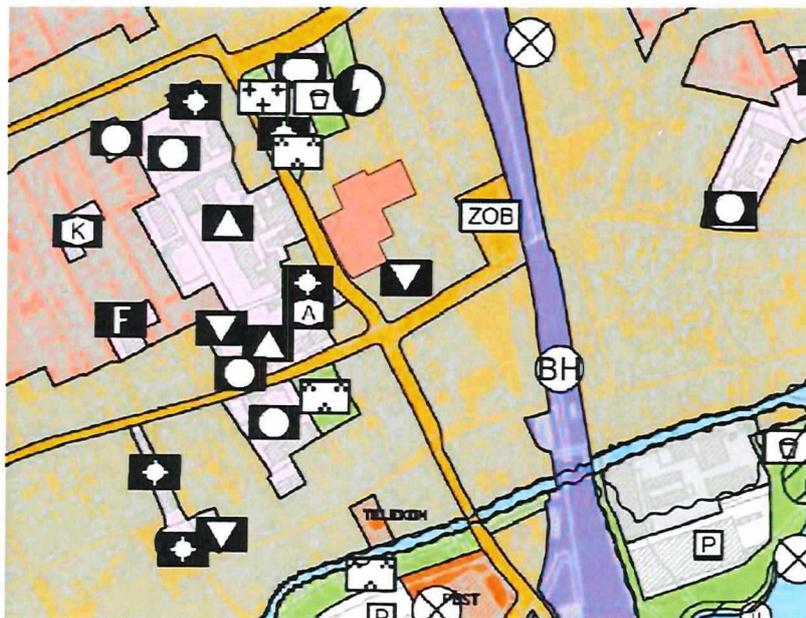


Abb. 5b

Entwicklungsgebot:

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, nicht vollständig eingehalten werden.

Das Plangebiet ist in der geltenden Flächennutzungsplanung der Stadt Elmshorn (vgl. **Abb. 5a**) als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Diese Flächendarstellung schließt auch den Bereich des städtebaulichen Erhaltungsbereiches „Catharinenstraße“ mit ein.



Berichtigung des Flächennutzungsplanes:

Im hier gewählten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall.

Der Flächennutzungsplan entspricht dem städtebaulichen Belang, entsprechend der bisherigen Planungssituation gemischt genutzte Flächen (M) für die vorhandenen und zuvor tätigen Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ Aktualisierung vom September 2011, Teil A II, Ziffer 2.7) wird die „Innenentwicklung als städtebaulicher Leitgedanke für die Gesamtstadt“ mit dem Ziel verfolgt, die Vitalität und Attraktivität insgesamt und die Lebensqualität aller Einwohner zu stärken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 soll für den Bereich zwischen Feldstraße und Catharinenstraße durch Konversion die Ausweisung von Wohnbauflächen und die Schaffung von attraktivem innerstädtischem Wohnraum einschließlich gewerblicher Nutzungen in der Erdgeschosszone und unter Beachtung des städtebaulichen Erhaltungsbereiches „Catharinenstraße“ erreicht werden.

Die planungsrechtliche Umsetzung dieser Zielsetzung begründet somit die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan anzupassen. Dieser Schritt erfolgt im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung.

Die Abweichungen in Bezug auf die geplante allgemeine Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche (W) wird gemäß § 13a BauGB im Zuge der redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen dieses Planaufstellungsverfahrens vorgenommen.

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch Berichtigung zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 196 ortsüblich bekannt gemacht.

3.4. Landschaftsplan

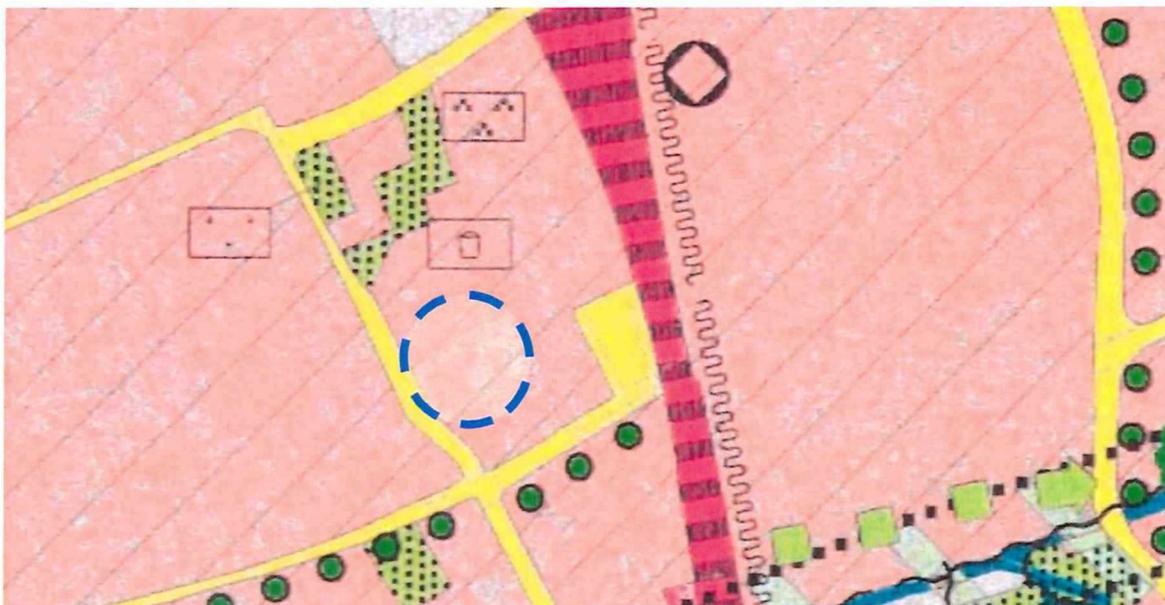


Abb. 6 Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Landschaftsplanes (ohne Maßstab)



Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Innerhalb des Plangebiets sind weder für Natur und Landschaft bodenrechtliche noch für die Ortsbildpflege relevante Darstellung, z.B. von erhaltenswerten Gehölzbeständen (vgl. hierzu auch die vorangestellte **Abb. 6**).

Gleichwohl dass der Landschaftsplan keine grünordnerische bzw. landschaftsplanerische Vorgaben für den Planbereich gibt, hat die Stadt Elmshorn zusammen mit dem Träger des Vorhabens besonderen Wert daraufgelegt, den vorhandenen Baumbestand innerhalb und auch angrenzend an das Plangebiet durch eine auf diesen schützenswerten Baumbestand Rücksichtnehmende Bebauung möglichst zu halten und zugleich als rahmengebende Grünstrukturen als wesentliches Merkmal der Wohnumfeldqualität zu nutzen.

4. STÄDTISCHE SATZUNGEN UND ENTWICKLUNGSKONZEPTE

4.1. Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

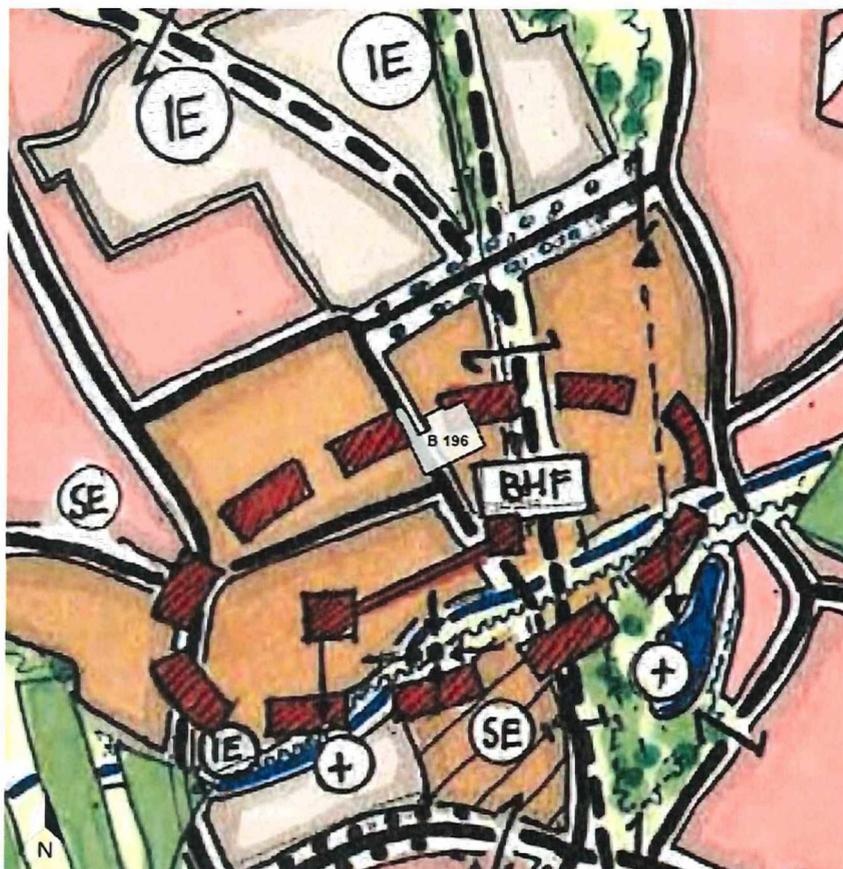


Abb. 7 Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des ISEK mit Geltungsbereich des B-Planes Nr. 196 (ohne Maßstab)

Das ISEK (Aktualisierung vom September 2011, Teil A II) formuliert für die Stadt Elmshorn als städtebauliches Leitziel die „Innenentwicklung als städtebaulichen Leitgedanken für die Gesamtstadt“ mit dem Ziel, die Vitalität und Attraktivität insgesamt und die Lebensqualität aller Einwohner zu stärken.

Diesem Leitziel folgend werden zur Verbesserung der Attraktivität als Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen folgende Ziele das künftige Handeln der Stadt formuliert:



- Erhaltung bzw. Schaffung von Mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen,
- Verbesserung des Wohnumfeldes,
- Ausweitung des Angebotes an barrierefreien Wohnungen durch Neu- oder Umbaumaßnahmen,
- Förderung von generationenübergreifenden Wohnformen im Innenstadtbereich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 196 können einige der vorangestellten Ziele der Stadtentwicklung für den Planbereich umgesetzt werden. Die geplanten Wohngebäude werden, mit Einschränkungen im Bereich der Catharinenstraße, barrierearm als Mietwohnungen errichtet und beinhalten auch 3 Wohngruppen als Ergänzung zum unmittelbar benachbarten Seniorenheim „Haus Flora“. Mit der Aufnahme und Entwicklung von Wegebeziehungen, dem Erhalt des prägenden Baumbestandes und der Ergänzung sowie Wiederherstellung der Wohnhäuser an der Catharinenstraße mit seinen historischen Raumkanten (vgl. auch vorangestellte **Abb. 3b**) werden wichtige Rahmenbedingungen für ein lebenswertes Stadtquartier durch den Bebauungsplan Nr. 196 planungsrechtlich vorbereitet.

4.2. Bestehende Bebauungspläne

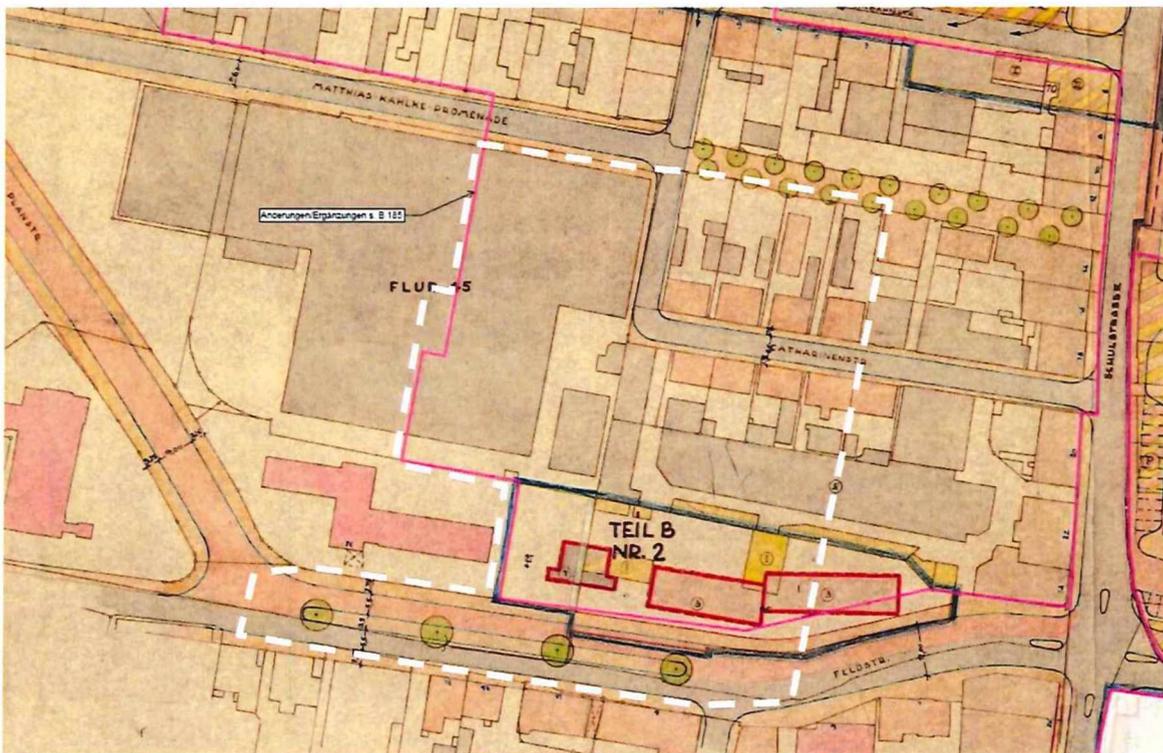


Abb. 8a Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Durchführungsplanes Nr. 9, 5. Änderung (ohne Maßstab, nicht genordet)

Im rechtskräftigen Durchführungsplan Nr. 9, 5. Änderung der Stadt Elmshorn sind für den Plangeltungsbereich drei geplante Wohngebäude parallel zur Feldstraße, im rückwärtigen Bereich zwischen Feldstraße und Matthias-Kahlke-Promenade sind großflächige, gewerbliche Gebäude im Bestand festgesetzt, teilweise mit vier Vollgeschossen im rückwärtigen Bereich der vorhandenen eingeschossigen Wohnbebauung beiderseits der Catharinenstraße.

Bereits mit Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses im Eckbereich Feldstraße/Schulstraße (vgl. hierzu auch **Abb. 2h**) und weitergehend im Vorwege der Vorhabenrealisierung der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 196 wurden wesentliche gewerbliche



Gebäude und gewerbliche Nutzungen abgebrochen, die Grundstücksflächen freigelegt für eine anschließende wohnbauliche Entwicklung im Sinne der städtebaulichen Ziele des ISEK.

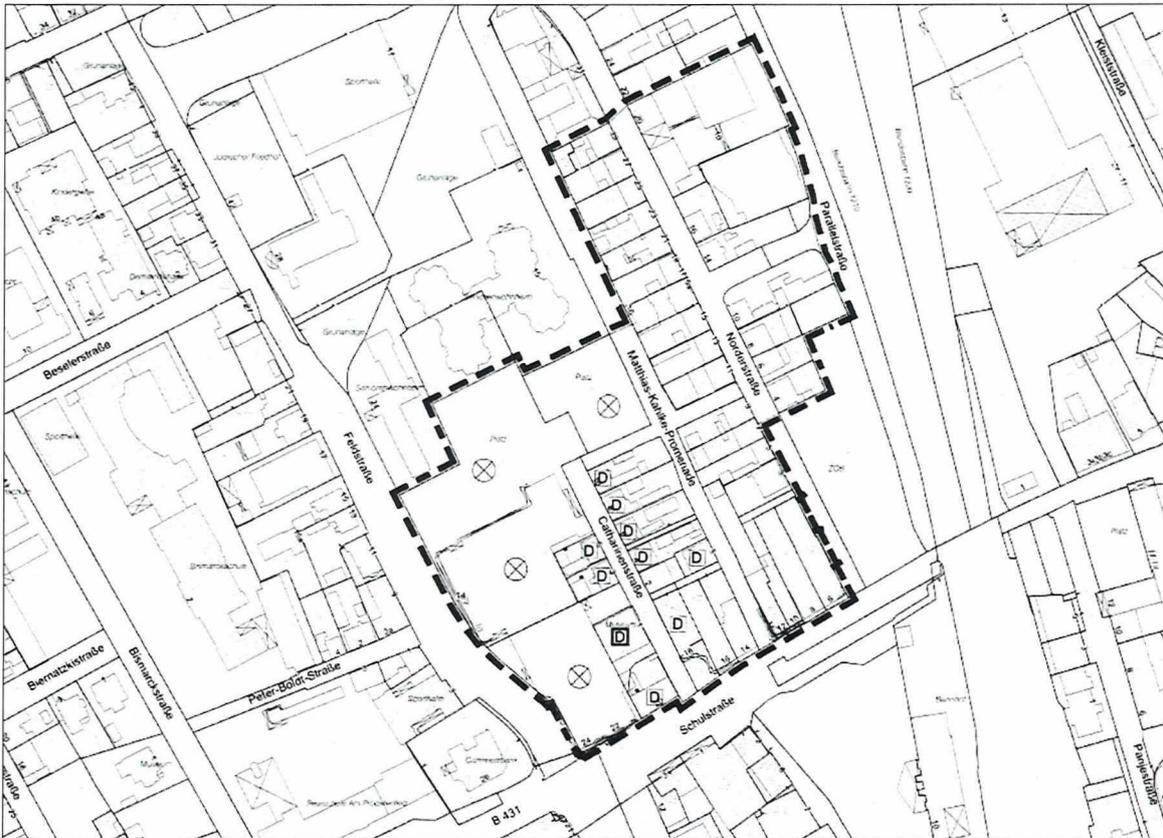


Abb. 8b Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 185 (ohne Maßstab, genordet)

Mit Realisierung der o. g. Maßnahmen wurden auch die Hinweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 185 berücksichtigt und die Freilegung der gewerblichen Flächen in Abstimmung der Maßnahmen zur Untersuchung und zum Umgang mit dem Bodenmaterial mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg angestimmt und umgesetzt. Dies gilt dann auch für die nachfolgenden Baumaßnahmen auf Grundlage der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 196.

Entsprechend der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg in Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.11.2021 konnten zwei Flächen im Plangeltungsbereich (s. auch nebenstehende **Abb. 8c**) als vollständig dekontaminiert in das Archiv A1 bei der unteren Bodenschutzbehörde eingestellt werden. Eine Kennzeichnung dieser Flächen in der Planzeichnung ist aus bodenschutzrechtlichen Gründen nicht mehr notwendig.

Für die übrigen gekennzeichneten Flächen ist eine Gutachterbegleitung und -dokumentation notwendig. Im Zuge der weiteren Vorhabenrealisierung werden Art und Umfang der gutachterlichen Untersuchungen durch das bisher durch

Abb. 8c bereits vollständig kontaminierte Flächen (ohne Maßstab, genordet)





den Träger des Vorhabens beauftragten Büro Beyer weiterhin bauseits in Rückabstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde bestimmt.

Die Festsetzungen zum Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten und mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 196 übernommen.

4.3. Baumschutzsatzung

Die Stadt Elmshorn verfolgt das Ziel, den Baumbestand im Stadtgebiet besonders zu schützen, denn Bäume dienen der Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Sie sollen aufgrund ihrer Seltenheit, Eigenart und Schönheit sowie zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes erhalten und gepflegt werden. Außerdem dienen sie zur Verbesserung des Klimas im Siedlungsbereich. Um diese Ziele zu erreichen, wurde die Baumschutzsatzung der Stadt Elmshorn erlassen.

Danach stehen grundsätzlich alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 23 cm, gemessen in 1 m Höhe, unter Schutz und dürfen ohne Genehmigung weder gefällt noch beschnitten werden.

Nicht unter die Satzung fallen Obstbäume, Birken, Pappeln und Fichten. Bei Wohngrundstücken gilt der Baumschutz ausschließlich im Vorgartenbereich.

4.4. Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept

Das Standortsystem ist hierarchisch gegliedert. Das HAUPTZENTRUM INNENSTADT (siehe auch nachfolgende **Abb. 9**) im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches besteht aus den Teilbereichen

- Kernbereich (Hauptgeschäftszentrum)
- Erweiterungsbereich Buttermarkt
- Ergänzungsbereich Wedenkamp
- Ergänzungsbereich Mühlenstraße (Westteil)

Das „Hauptzentrum Innenstadt“ ist Sitz der mittelzentral wirksamen Angebote insbesondere für so genannte zentrenrelevante Sortimente. Es bietet in hoher Verdichtung einen umfassenden Angebotsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen sowie medizinischer/therapeutischer und kultureller Einrichtungen. Der Kern- bzw. Hauptgeschäftsbereich rund um den Markt und die FGZ Königstraße wird ergänzt durch Teilbereiche, welche ebenfalls im baulich-verdichteten Innenstadtbereich oder an dessen unmittelbarem Rand liegen und für die Innenstadt ergänzende Nutzungen beinhalten.

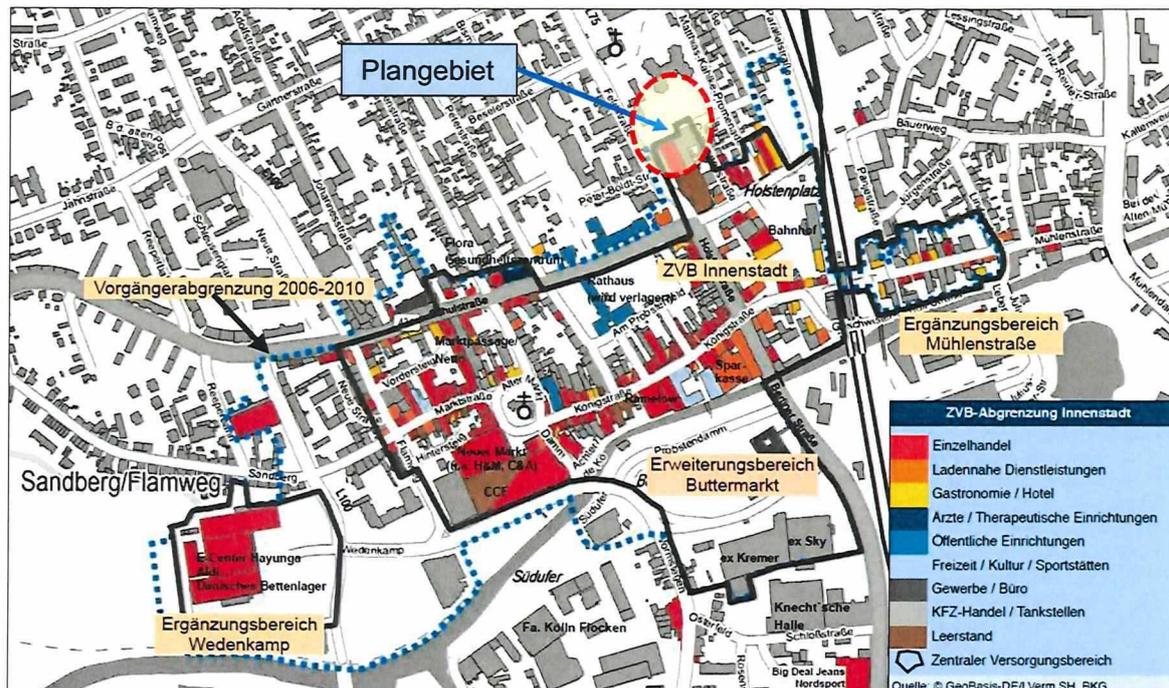


Abb. 9 Auszug aus dem „Einzelhandelskonzept 2016“ mit der zeichnerischen Darstellung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ und der dortigen Nutzungen und Einzelhandelsstrukturen (ohne Maßstab, genodet)

Für den „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ wurde mit dem „Einzelhandelskonzept 2016“ die Empfehlung gegeben, Leerstandsbildung im Hauptgeschäftsbereich zu beseitigen oder zumindest zu kaschieren.

Entsprechend den gutachterlichen Ausführungen haben Leerstände im Hauptgeschäftsbereich eine hohe Signalwirkung und belasten den Marktauftritt der Innenstadt in besonderem Maße. Auch wenn sie vorübergehend oder zur Vorbereitung von Renovierungs-/Umbauarbeiten unvermeidlich sind, sollen sie auf ein zeitliches Minimum begrenzt und ggf. durch temporäre Nutzungen überbrückt werden. Vor allem Innenstadt-Randlagen (z. B. Flamweg, Teile Schulstraße, Teile Marktstraße, Mühlenstraße) sind auf Dauer vermutlich nicht als Geschäftslage zu erhalten. Umnutzungsperspektiven sollen gefördert werden, ggf. kann auch über die Einrichtung von Sanierungsgebieten nachgedacht werden. Generell befindet sich ein Großteil der Bebauung in den Randlagen in vernachlässigtem Zustand. Auch eine perspektivische Aufwertung der Wohnlagen ist anzustreben. Die Stadt Elmshorn hat die gutachterlichen Empfehlungen derart aufgenommen, dass sie einen Vorhabenträger gefunden hat, der das ehemalige und seit längerem leerstehende Kaufhaus C&A zugunsten eines Wohn- und Geschäftshauses abgerissen und in der Erdgeschosszone eine Einzelhandelsnutzung etabliert. Mit der Wohnnutzung kommt auch wieder Leben an den Rand der Innenstadt, was auch zu einer höheren Nachfrage an Einzelhandel und Dienstleistungen führen wird.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 196 wird in Fortsetzung des o.g. Vorhabens eine weitere wohnbauliche Entwicklung am Rande des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt angestrebt und zugleich werden die Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen im Bereich der Feldstraße gesichert.

Somit stehen die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 196 im Kontext mit der Umsetzung der Empfehlungen aus dem „Einzelhandelskonzept 2016“, den nördlichen Rand des ZVB Innenstadt betreffend.



4.5. Vergnügungsstättenkonzept

Das Konzept zu Steuerung von Vergnügungsstätten und Bordellen für die Stadt Elmshorn wurde am 22.03.2018 vom Stadtverordneten-Kollegium beschlossen und dient seither als Entscheidungsgrundlage in der Bauleitplanung.

Die Innenstadt ist der eigentlich von der planerischen Gesetzgebung vorgesehene Standort für die Unterbringung von Vergnügungsstätten. Gleichzeitig ergeben sich hier die stärksten Konflikte mit anderen Innenstadtrelevanten Nutzungen und mit der Sicherung der Funktionsfähigkeit städtischer Bereiche. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Innenstadt ist daher besonders gegenüber anderen Funktionen abzuwägen.

Dementsprechend erfolgte eine quartiersbezogene Analyse der Innenstadt und ihrer einzelnen Teilquartiere, der erkennbaren Entwicklungstendenzen und der städtebaulichen Konzepte zur zukünftigen Entwicklung.

Das Quartier I (siehe auch nachfolgende **Abb. 10**) umfasst den nördlichen Teil der Innenstadt um die Schulstraße. Der Bereich ist von einer starken Nutzungsmischung vor allem in der Erdgeschosszone geprägt, die Versorgungsfunktion ist aber eher gering ausgeprägt; Vergnügungsstätten könnten in diesem Bereich in Form von Spielhallen und Wettbüros, aber auch Billardclubs oder vergleichbare Einrichtungen, lokalisiert werden, störungsträchtigere Arten von Vergnügungsstätten - wie Diskotheken, Nachtlokale und Einrichtungen mit sexuellem Charakter - würden aber eine deutliche Störung der Wohnfunktion mit sich bringen und sollten in diesem Teilquartier nicht zugelassen werden.

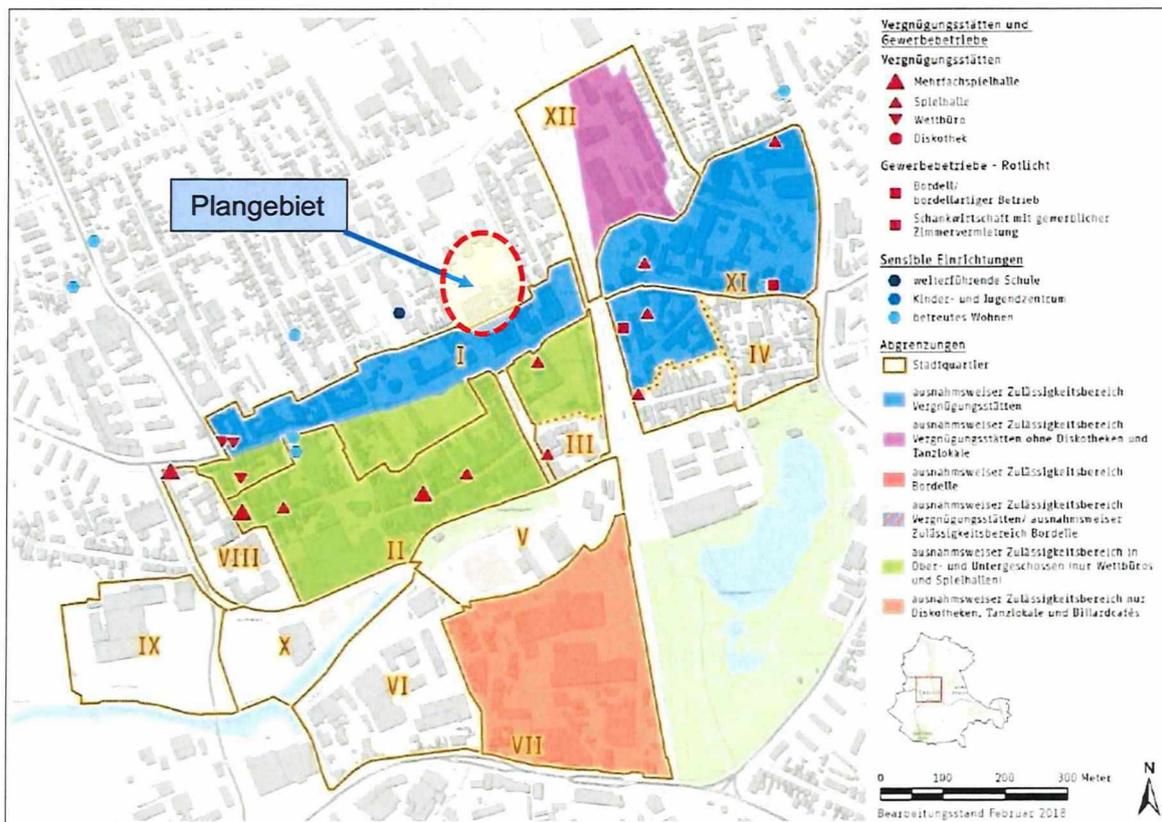


Abb. 10 Auszug aus dem „Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten und Bordellen für die Stadt Elmshorn 2016“ mit der zeichnerischen Darstellung der Zulässigkeitsbereiche in der Innenstadt von Elmshorn (ohne Maßstab)



Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass im östlichen Teil des Quartiers - im Block Feldstraße / Catharinenstraße / Parallelstraße / Schulstraße - Vergnügungsstätten bereits im Bebauungsplan ausgeschlossen sind. Darüber hinaus wurden auch im nördlichen Teil des Quartiers Spielhallen und ähnliche Vergnügungsformen mit dem Bebauungsplan Nr. 185 ausgeschlossen.

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sind in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig unzulässig, weshalb keine gesonderten Festsetzungen nötig sind. Weitergehende Ausschlüsse werden seitens der Stadt Elmshorn, auch unter Bezugnahme auf die Untersuchungsergebnisse nicht für erforderlich erachtet.

4.6. Wohnraumversorgungskonzept / Wohnungsmarktkonzept 2020

Das „Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn 2015/2030“ (Bericht Hamburg April 2005) bildete die Grundlage, um die soziale Stabilität der Bewohnerstrukturen in den Wohnquartieren Elmshorns zu fördern. Hierzu war es notwendig, den zu erwartenden Wohnbauflächenbedarf, die zukünftigen Wohnpräferenzen und die Potenziale des Bestandes zu kennen. Das „Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn“ einschließlich des „Monitoringbericht Wohnen 2013“ (Bericht April 2014) lieferte hierzu erste Projektionen für den Wohnstandort Elmshorn 2015. Vornehmliches Ziel war die Ermittlung der aktuellen und der künftigen Angebots- und Bedarfsstrukturen und die Umsetzung in entsprechende Empfehlungen und Strategien wie Bedarfe nach Wohnungsarten, Flächenbedarfe für die Bauleitplanung, Maßnahmen im Bestand, Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum und Gestaltung der öffentlichen Förderung.

Entsprechend dem Monitoringbericht 2013 verzeichnet Elmshorn seit 2008 nach einer Phase von leichten Bevölkerungsverlusten einen Bevölkerungszuwachs. In Folge des Zuwachses ist auch die Bautätigkeit wieder angestiegen, sodass die Zahl der Wohnungen in den letzten Jahren ebenfalls weiter gestiegen ist. Dennoch weist der Wohnungsmarkt Elmshorns aktuell noch Anspannungstendenzen auf.

Während des Planungsprozesses zum Bebauungsplan Nr. 196 ist das **Wohnungsmarktkonzept 2020** ausgearbeitet und im Juni 2021 beschlossen worden. Die neue Analyse konstatiert einen Bevölkerungszuwachs von 2009-2018 von + 5,3 %, wobei die Bevölkerung einem natürlichen Äterungsprozess durchmacht, was sich zukünftig weiter auf die veränderten Bedarfe an Wohnraum widerspiegeln wird. Zusätzlich hat Elmshorn in den letzten Jahren als Wohn- und Arbeitsstandort in der Region an Bedeutung gewonnen. Das Konzept prognostiziert einen jährlichen Bedarf von ca. 126 neuen Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 für die Stadt Elmshorn. Mit dem Wohnungsmarktkonzept wird mit den Handlungsempfehlungen eindeutig auf die Notwendigkeit der Innenentwicklung hingewiesen, insbesondere wenn es sich wie bei dem Plangebiet um eine gut erschlossene und zentral gelegene Fläche handelt. Derzeit liegen große Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 196 brach. Diese Flächen im Zentrum der Stadt sollen mit Realisierung der Planung schnellstmöglich wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die steigende Nachfrage nach barrierearmen Wohnraum in zentraler Lage und mit fußläufiger Erreichbarkeit von ÖPNV, Nahversorgungsangeboten und Ärzten kann mit der geplanten Bebauung aufgegriffen werden. Des Weiteren sollen in einem Gebäude Wohnungen für betreutes Wohnen entstehen, die derzeit in Elmshorn bzw. Kreis Pinneberg dringend benötigt werden.

Die Stadt Elmshorn ist der Auffassung, dass mit dem bereits realisierten Wohn- und Geschäftshaus und der noch folgenden wohnbaulichen Entwicklung auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 196 ein wichtiger Beitrag für den Elmshorner Wohnungsmarkt, insbesondere den Sektor von Mietwohnungen betreffend, geleistet werden kann und wird.



4.7. Erhaltungssatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 196 gibt es derzeit keine zu beachtende Erhaltungssatzung.

Es wird jedoch für den Bereich der Catharinenstraße (siehe hierzu entsprechende Ausführungen im Kapitel 8.15.) ein „Städtebaulicher Erhaltungsbereich“ nach § 172 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

5. BEACHTLICHE TATBESTÄNDE UND RAHMENBEDINUNGEN

5.1. Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

5.1.1. Verkehrsgutachten

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt innerhalb der bebauten Ortslage ausschließlich von der Landesstraße (L 75) „Feldstraße“ aus (vgl. nachfolgende **Abb. 11a**).

Die verkehrliche Erschließung der Stellplatzanlage ist heute, wie auch zukünftig, über eine Zu- und Ausfahrt in der „Feldstraße“ (L 75) geplant. Momentan ist die Einfahrt aus Richtung Norden und Süden sowie die Ausfahrt in Richtung Norden zulässig. Die Ausfahrt in Richtung Süden über die Mittelinsel der „Feldstraße“ (L 75) ist untersagt. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (vgl. auch als **Anlage** zu dieser Begründung) wurde geprüft, ob das bestehende Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen verträglich zu bewältigen. Hierbei sind die Leistungsfähigkeiten und die Verkehrsverträglichkeiten der Verkehrsanlagen zu untersuchen und Empfehlungen zur äußeren Erschließung sowie zur Führung der Verkehrsarten auszusprechen. Des Weiteren wurde geprüft, ob eine Freigabe des Linkseinbiegens vom Grundstück verträglich ist.

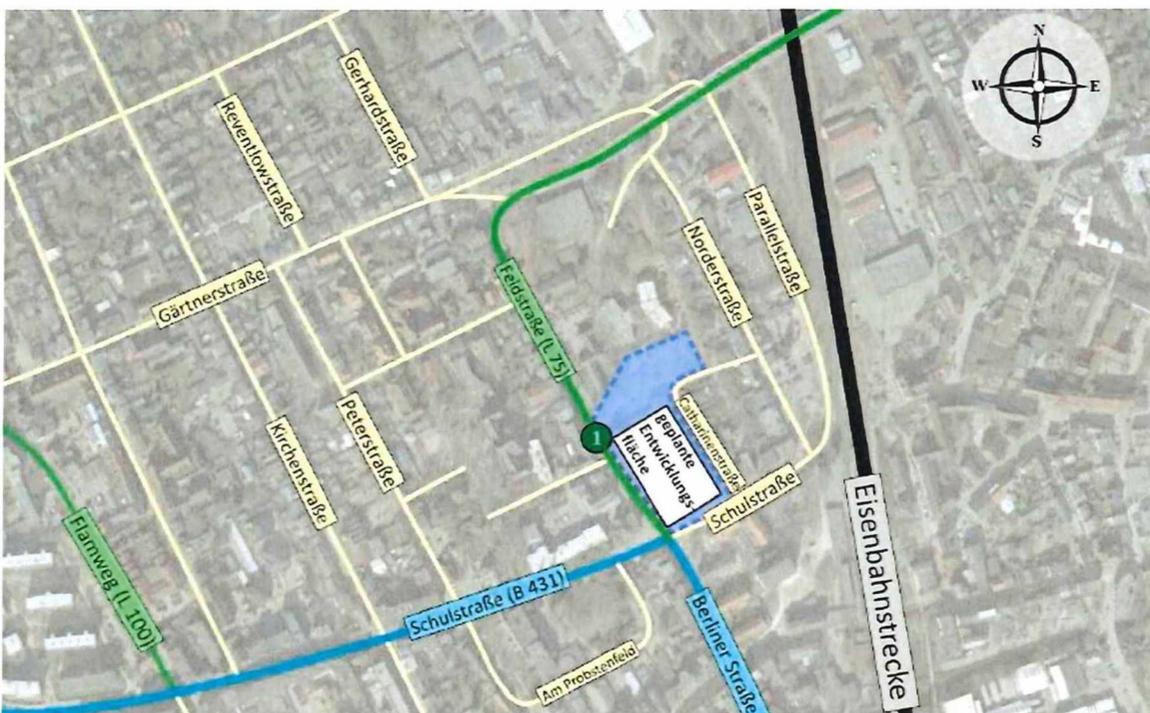


Abb. 11a „Übersichtslageplan“ als Auszug aus dem „Verkehrsgutachten“ zum B-Plan Nr. 196 (Wasser- und Verkehrskontor, WVK im November 2019, ohne Maßstab)



Datengrundlage

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens im Untersuchungsraum wurde am Dienstag, dem 01.10.2019 eine videoautomatische Verkehrserhebung an dem Querschnitt „Feldstraße“ durchgeführt. Die maßgebende Spitzenstunde liegt demnach zwischen 16.15 und 17.15 Uhr.

Prognose-Planfall 2030

Der Prognose-Planfall 2030 berücksichtigt die allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr 2030. Des Weiteren wird der zusätzliche Verkehr der Wohnbauentwicklung als Neuverkehr angesetzt:

- *Tag:* 598 Kfz/24h davon 20 Lkw/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
- *morgens:* 33 Kfz/h davon 0 Lkw/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
- *nachmittags:* 60 Kfz/h davon 2 Lkw/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

Leistungsfähigkeit

Der Knotenpunkt „Feldstraße“ (L 75) / Grundstückszufahrt zum B-Plan Nr. 196 ist im Prognose-Planfall 2030 sowohl bei einer reinen Ausfahrt in Richtung Norden als auch mit der Variante einer beidseitigen Ausfahrt in einem leistungsfähigen Zustand mit der sehr guten Qualitätsstufe QSV A des Verkehrsablaufs. Es bestehen darüber hinaus erhebliche Kapazitätsreserven.

Empfehlung

Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine gutachterlichen Bedenken hinsichtlich der Verkehrsverträglichkeit der geplanten Wohnbauentwicklung im Zuge der Vorhabenumsetzung des Bebauungsplan Nr. 196 mit dem bestehenden Streckennetz gesehen.

Zur Verbesserung des Verkehrsflusses und zur Vermeidung unnötig weiter Wege wird eine Ausfahrt von dem Planungsgebiet an der Feldstraße (L 75) in Richtung Süden (links) empfohlen (vgl. nachfolgende **Abb. 11b**).

Hierfür ist eine Anpassung der Durchfahrt auf der Mittelinsel notwendig (vgl. auch nachfolgendes **Detail** in der **Abb. 11b**). Der Bewuchs sowie ein größerer Stein sind dabei zu entfernen und das Hochbord zu verlegen. Die Bäume nördlich und südlich der Durchfahrt können erhalten bleiben.

Die erforderlichen Sichten von 70 m Schenkellänge bei einer zul. Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h sind gegeben. Es sollte allerdings auf einen regelmäßigen Rückschnitt (maximal 0,70 m hoch) des Bewuchses auf der Mittelinsel geachtet werden, um die entsprechenden Sichten sicherzustellen.

Die detaillierte Planung der Anpassung der Mittelinsel wurde in einer Ausführungsplanung unter Hinzuziehung eines Baumgutachters erarbeitet und zusammen mit den notwendigen Schleppkurven (für ein 3-achsiges Müllfahrzeug) dargestellt (siehe auch als **Anlage** zu dieser Begründung).



Abb. 11b „Schleppkurvenlageplan“ für Müllfahrzeug Grundstücksextern links mit dem Detail zur „Umgestaltung der Mittelinsel“ als Auszug aus der „Verkehrsuntersuchung“ zum B-Plan Nr. 196 (WVK im Juni 2021, ohne Maßstab, genordet)



In Vorbereitung der Vorhabenrealisierung und zum Nachweis der Erschließungsfähigkeit des Plangebiets wurden folgende „Lastfälle“ untersucht:

- Ein- und Ausfahrt nur von der Feldstraße aus einschließlich Wendevorgänge für einen Umzugswagen (vgl. nachfolgende **Abb. 11c**)
- Durchfahrt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausschließlich von der Catharinenstraße kommend ausschließlich mit Ausfahrt Feldstraße (vgl. nachfolgende **Abb. 11d**), sodass die Müllstandorte in Form eines Unterflursystems in Fahrtrichtung positioniert worden sind (s. „roter Stern“ Abb. 11d)

Die Schleppkurvenlagepläne zeigen und veranschaulichen, dass alle notwendigen Plangebietsverkehre über den Knotenpunkt Feldstraße / Zufahrt Plangebiet abgewickelt werden können und Verkehrsbelastungen der Catharinenstraße durch Lkw's ausgeschlossen werden können.

Somit können die verkehrstechnischen Anforderungen an die Verkehrsabwicklung nach innen und nach außen gewährleistet und leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden.

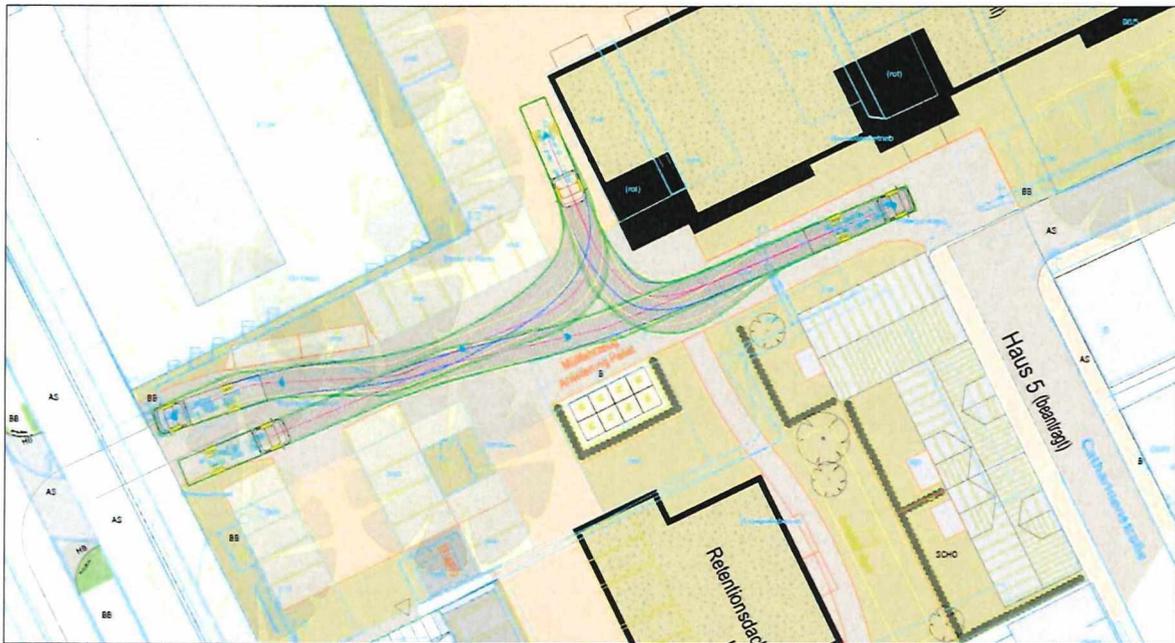


Abb. 11c „Schleppkurvenlageplan“ für Umzugswagen Grundstücksintern als Auszug aus der „Verkehrsuntersuchung“ zum B-Plan Nr. 196 (WVK im Juni 2021, ohne Maßstab, genordet)



Abb. 11d „Schleppkurvenlageplan“ für Müllfahrzeug Grundstücksintern als Auszug aus der „Verkehrsuntersuchung“ zum B-Plan Nr. 196 (WVK im Juni 2021, ohne Maßstab, genordet)



5.1.2. Schalltechnische Untersuchung

Auf den Grundstücken Feldstraße 10-22 sowie Catharinenstraße 3-10 und für die hierzu rückwärtig liegenden Grundstücksflächen der Flurstücke 96/7 und 96/5 ist der Neubau von Wohngebäuden vorgesehen. Weiterhin wird ein vorhandenes Gebäude an der Feldstraße überplant, in dem sich Wohnnutzungen und 3 Gewerbeeinheiten befinden. Die Ausweisung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Gewerbelärm

Für die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches, die bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 196 auch in Verbindung mit dem früheren C&A Gebäude in diesem Bereich vorhanden waren, stehen auf dem Flurstück 96/7 an der Feldstraße 46 Stellplätze zur Verfügung. Die Lage dieser gewerblichen Stellplätze wird gegenüber der bisherigen Nutzung grundsätzlich nicht verändert, sodass sich gegenüber der vorhandenen und auch geplanten Wohnbebauung keine wesentliche Veränderung ergeben wird. Die übrigen Stellplätze sind für die Wohnnutzungen vorgesehen.

- ⇒ Die Öffnungszeiten der gewerblichen Nutzungen liegen ausschließlich im Tageszeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Nachts ist keine gewerbliche Nutzung geplant.
- ⇒ Für die gewerblichen Pkw- und Kleintransporter-Verkehre ist festzustellen, dass der Immissionsrichtwert tags innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches eingehalten wird.
- ⇒ Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm tags entsprochen.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten und die Bahnstrecke Hamburg-Kiel berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen für die Schulstraße und die Holsteinstraße wurden von der Stadt Elmshorn zur Verfügung gestellt und entstammen einem innerstädtischen Verkehrsmodell aus dem Jahre 2017 mit einer Prognoseberechnung für das Jahr 2030. Für die Feldstraße wurden die Verkehrsbelastungen für den Prognose-Horizont dem Verkehrsgutachten zum B-Plan Nr. 196 - Wohnbauentwicklung im Zuge der Feldstraße (L75) der Stadt Elmshorn entnommen. Die Angaben für die DB-Strecke Hamburg-Kiel wurden bei der DB AG erfragt (Prognosehorizont 2030).

- ⇒ Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist festzustellen, dass sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen ergeben.
- ⇒ Innerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im straßennahen Bereich der Feldstraße.
- ⇒ Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird entlang der Feldstraße im Bereich der „Häuser 2 und 4“ und teilweise an den „Häusern 3 und 5“ überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird an der Feldstraße für das „Haus 2“ überschritten. An den „Häusern 3 bis 5“ wird der Immissionsgrenzwert tagsüber eingehalten.

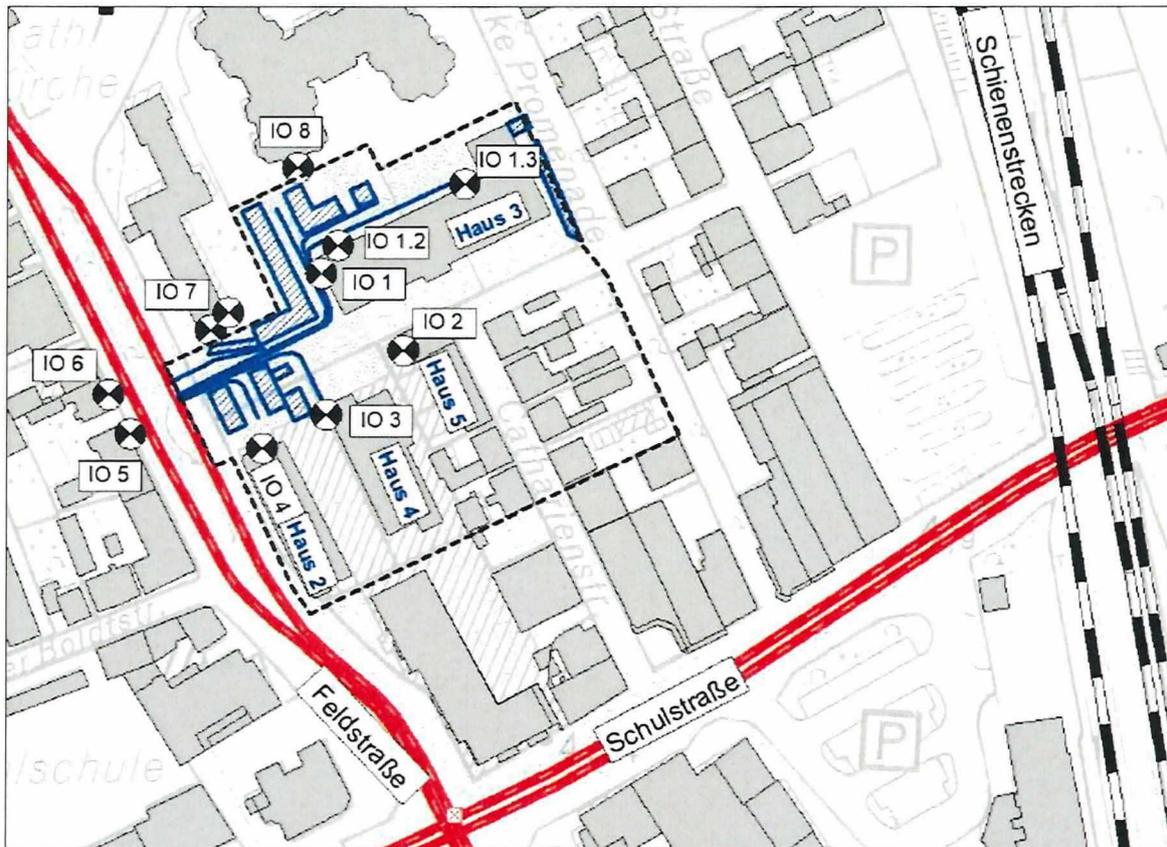


Abb. 12a Übersichtslageplan als Auszug aus der „Schalltechnischen Untersuchung“
(LA/IRM Consult Juni 2021, ohne Maßstab, genordet)

- ⇒ Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts wird fast überall überschritten. Ebenso wird der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) überwiegend überschritten.
- ⇒ Der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird nicht überschritten. Und der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts wird lediglich an der äußersten Südwestecke des Hauses 2 erreicht.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder ersatzweise durch passiven Schallschutz geschaffen werden.

Als lärmabgewandte Seite ist die von der Feldstraße abgewandte Nordostfassade zu verstehen. In den Rasterlärmkarten der „Schalltechnischen Untersuchung“ sind zwar noch in kleinen Teilbereichen insbesondere in den oberen Geschossen Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von 59 dB(A) an dieser Fassade dargestellt, allerdings werden diese Überschreitungen durch die Interpolation aufgrund der Rasterstruktur verursacht. Detaillierte Fassadenberechnungen haben ergeben, dass an der von der Feldstraße abgewandte Nordostfassade der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) eingehalten wird.



Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018).

- ⇒ Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
- ⇒ Bezüglich der Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags im Bereich des „Hauses 2“ überschritten wird. In den von Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) betroffenen Bereichen sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig.

Geplante Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise in den von Überschreitungen betroffenen Fassadenbereichen auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die im Baugenehmigungsverfahren notwendigen bautechnischen Nachweise (Schallschutz gegen Außenlärm) sind der Abbildung 1 und Abbildung 2 des Schallgutachtens (s. Anlage zu dieser Begründung) nachfolgend **Abb. 12b** und **Abb. 12c** zu entnehmen. Der eigentliche Nachweis ist im jeweiligen Baugenehmigungs- oder Baufreistellungsverfahren zu führen.

Da eine graphische (planzeichnerische) Darstellung im Teil A - Planzeichnung aufgrund des Darstellungsmaßstabs nicht möglich ist und auch eine textliche Festsetzung im Teil B - Text ebenso nicht möglich ist, denn der graphische Bezug einer Abbildung im Teil B mit den Festsetzungen im Teil A der Planzeichnung lässt sich nicht klar und bestimmt darstellen und somit auch nicht festsetzen, erfolgt die Darstellung in der Begründung. Der eigentliche Nachweis ist im Baugenehmigungs- oder Baufreistellungsverfahren zu führen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in **Abb. 12b** für schutzbedürftige Räume und in der **Abb. 12c** für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

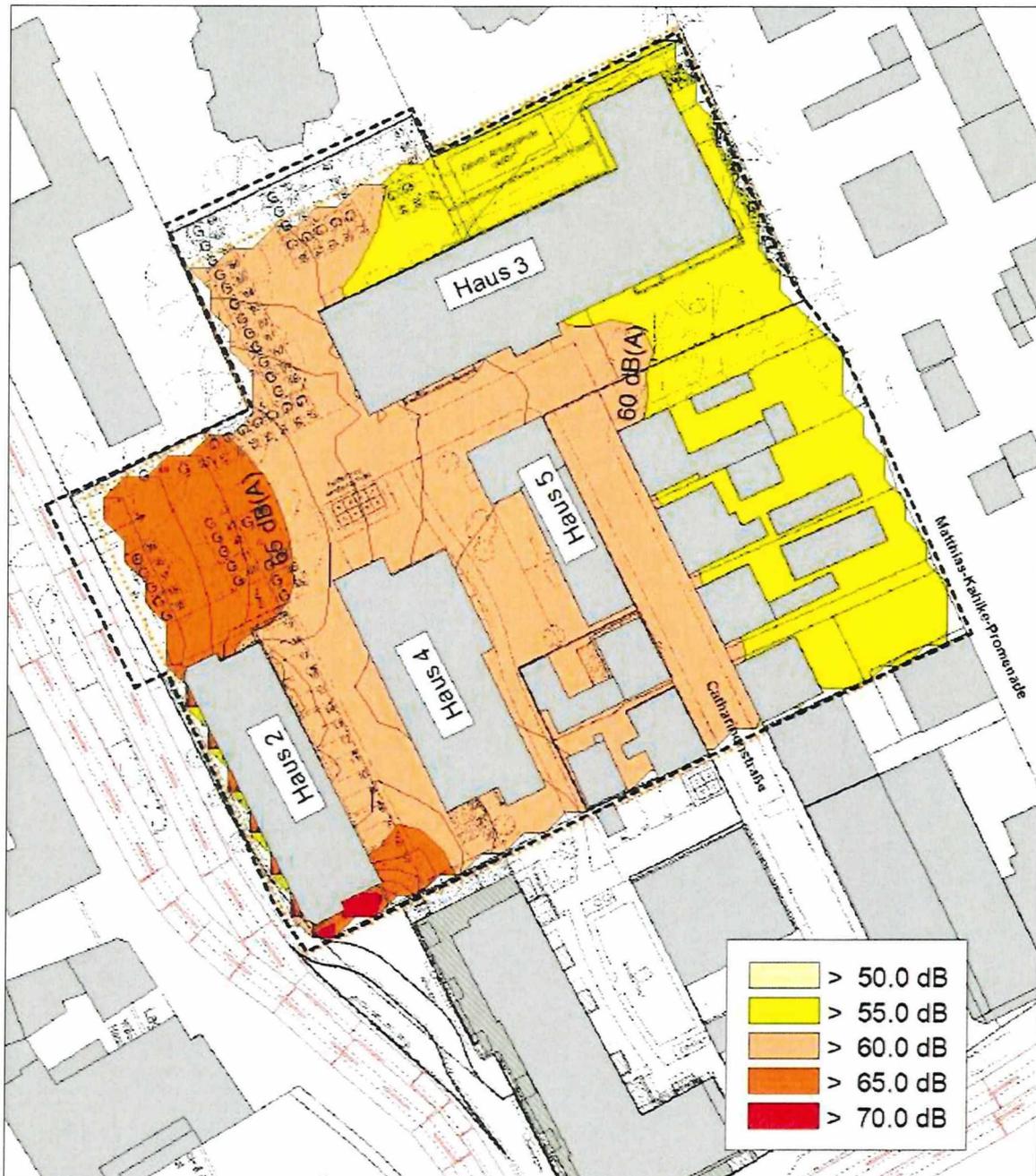


Abb. 12b „maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume“ als Auszug aus der „Schalltechnischen Untersuchung“ (LA/IRM Consult Juni 2021, ohne Maßstab, genordet)

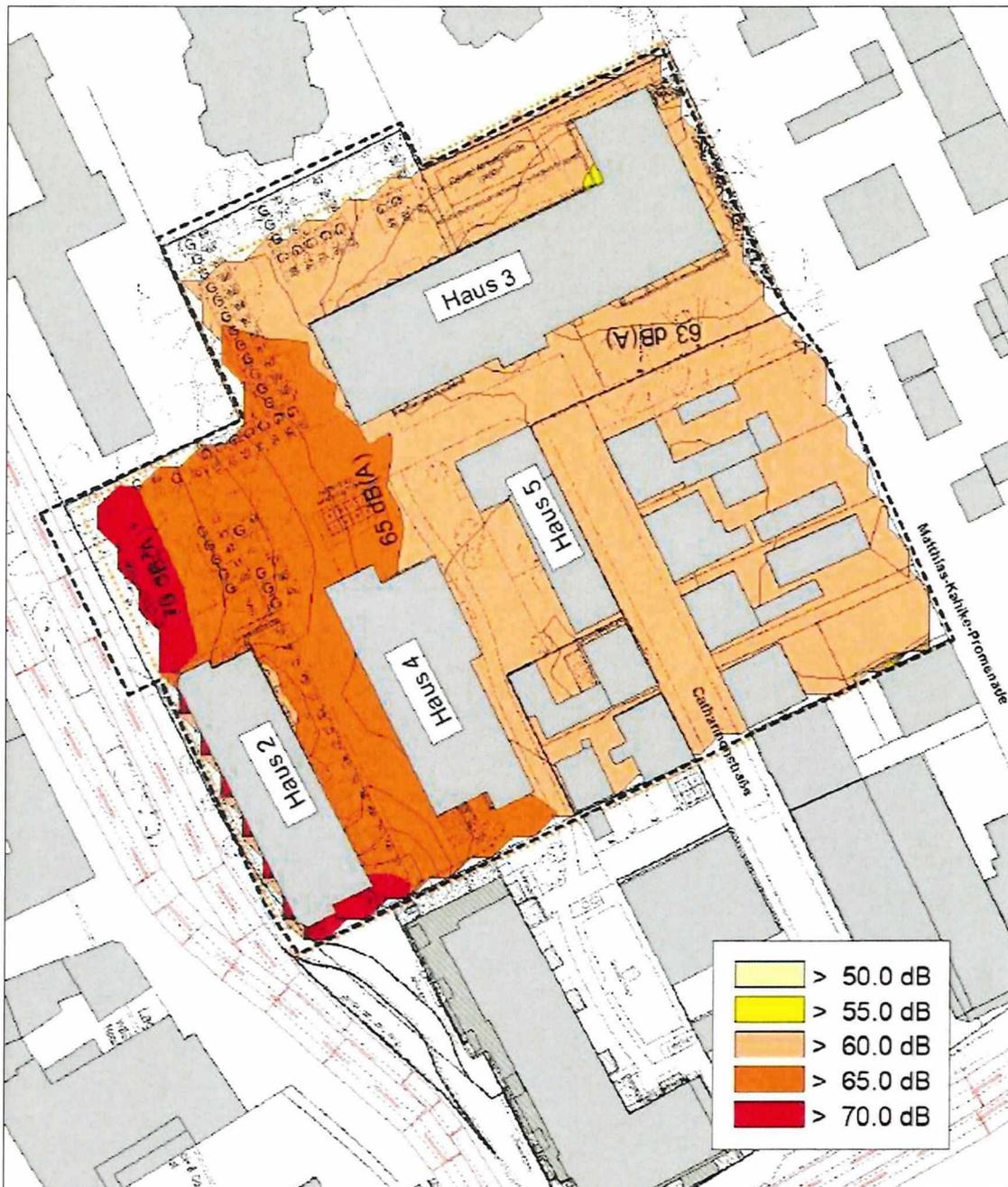


Abb. 12c „maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden“ als Auszug aus der „Schalltechnischen Untersuchung“ (LA/RM Consult Juni 2021, ohne Maßstab, genordet)

Hinweis: Die Anforderungen, dass Außenwohnbereiche geschlossen auszuführen sind, gelten für Neu- und Umbauten. Die Wohnungen im Bestand sind von dieser Anforderung nicht betroffen.



5.1.3. Entwässerungskonzept

Die Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH (WVK) hat mit Datum vom 09.03.2020 ein abgestimmtes Entwässerungskonzept bei der Stadtentwässerung der Stadt Elmshorn eingereicht.

Dieses Konzept dient als Grundlage zur Aufstellung eines Entwässerungsantrages, der aufgrund der innerhalb des Plangebiets vorgezogenen Baumaßnahmen nach § 34 BauGB erforderlich wurde.

Es ist geplant, das gesamte anfallende Niederschlagswasser des Bereiches Nord-Ost zu sammeln und im Freigefälle mit Sammelleitungen bis DN 315 in Richtung Kreuzungsbereich Matthias-Kahlke-Promenade / Catharinenstraße abzuleiten. Die gesamte Entwässerung ist im Entwässerungslageplan (auch **Anlage** zu dieser Begründung) und in der nachfolgenden **Abb. 13** dargestellt.



Abb. 13 Ausschnitt aus dem „Entwässerungslageplan“ zum Entwässerungsantrag (WVK 12. 2020, ohne Maßstab)



Aufgrund der unveränderten Bestandssituation wird seitens des Gutachters angenommen, dass zur Feldstraße gewandte Teilflächen des Bestandsgebäudes „Haus 2“ direkt in den öffentlichen RW-Kanal der Feldstraße einleiten und dies künftig auch so bestehen bleiben wird.

Die Regenwasserableitung des Bereiches Nord-Ost erfolgt gemäß den Vorgaben am Schacht 58752004 im Kreuzungsbereich Matthias-Kahlke-Promenade / Catharinenstraße. Hierfür wird im öffentlichen Bereich der Stadt Elmshorn eine Grundstücksvorstreckung errichtet mit einem Nenndurchmesser von voraussichtlich DN 500. Diese entwässert über den Schacht 28752004 in die Gewässerverrohrung des „Horster Grabens“.

Die Einleitungsmenge wird von der Stadt Elmshorn auf max. $Q = 90$ l/s beschränkt.

Zur Einhaltung der Einleitungsbeschränkung und Reduzierung der Abflussmenge ist geplant, die Dächer der neuen Gebäude „Haus 3 und 4“ jeweils als Extensiv-Gründach mit einer Aufbaudicke von über 10 cm und einem Abflussbeiwert von $C_m = 0,2$ auszustatten.

- ⇒ Hierzu erfolgt eine örtliche Bauvorschrift nach § 84 LBO, wonach die Dachflächen der beiden genannten Wohngebäude einen mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau aufweisen müssen. Dieser ist dauerhaft sicherzustellen.

Die ermittelte Bemessungsabflussmenge liegt unter dem Wert der Einleitungsbeschränkung. Es ist somit keine Drosselvorrichtung vor der Einleitung in den öffentlichen Kanal vorzusehen. Um ein Rücklauf aus dem öffentlichen Bereich zu verhindern (Tidehub), wird zusätzlich eine Rückstausicherung vorzusehen sein.

Die geplanten Kanalisationsanlagen liegen alle unterhalb von 4,00 m üNN. Somit tritt beim 10-jährlichen Regenereignis kein Wasser aus der Kanalisation aus.

Entsprechend den Berechnungen zum Überflutungsnachweis kann davon ausgegangen werden, dass die Niederschlagsmenge beim 30-jährlichen Regenereignis schadlos auf den Pflasterflächen zurückgehalten werden können.

5.1.4. Baumschutz

Der Schutz des im und an das Plangebiet angrenzenden Baumbestand hat während des Planaufstellungsverfahrens und der Projektentwicklung deutlich zugenommen und ist letztendlich für den Bebauungsplan Nr. 196 maßstabsgebend und wird für die geplante, aber auch für die vorhandene Wohnbebauung weiterhin identitätsstiftend sein. Hierzu nachfolgende eine Gegenüberstellung der Planvorstellung aus 2019 (Aufstellungsbeschluss) und 2021 (Entwurfsbeschluss).

Der vorhandene und für das Stadtquartier prägende Baumbestand wird mit dem Planentwurf entsprechend dem vorangestellten „Planungskonzept“ im Wesentlichen und in der maßstabsgebenden Struktur erhalten.

Im Vorwege bzw. zur Unterstützung des Planungsprozesses wurden zu einzelnen Bäumen im Plangebiet und in der Mittelinsel der Feldstraße baumgutachterliche Untersuchungen durchgeführt (s. auch als **Anlage** zu dieser Begründung), die zum Ergebnis haben, dass die gewünschten Nutzungen (Gebäudekanten und Fahrflächen) dichter an die Baumstandorte / Baumkronen heranrücken können, wobei jedoch im Zuge der gesamten Bauphasen und bei den entsprechend Erd- und Hochbauarbeiten eine Umweltbaubegleitung (UBB) einschließlich einer gutachterlichen Betreuung durch Baumsachverständigen zu erfolgen hat.

Denn der Schutz der im Plangebiet und an seinen Rändern vorhandenen Bäume ist wesentliches Gestaltungselement für dieses Stadtquartier und zugleich auch Grundlage der Entwurfs-idee für die dort vorzunehmende Wohnbebauung (vgl. hierzu auch nachfolgende **Abb. 14b**).



Abb. 14a „Lageplan“ (Planungsbüro Krispin, Februar 2019, ohne Maßstab, nicht genordet) zum B-Plan Nr. 196 auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses

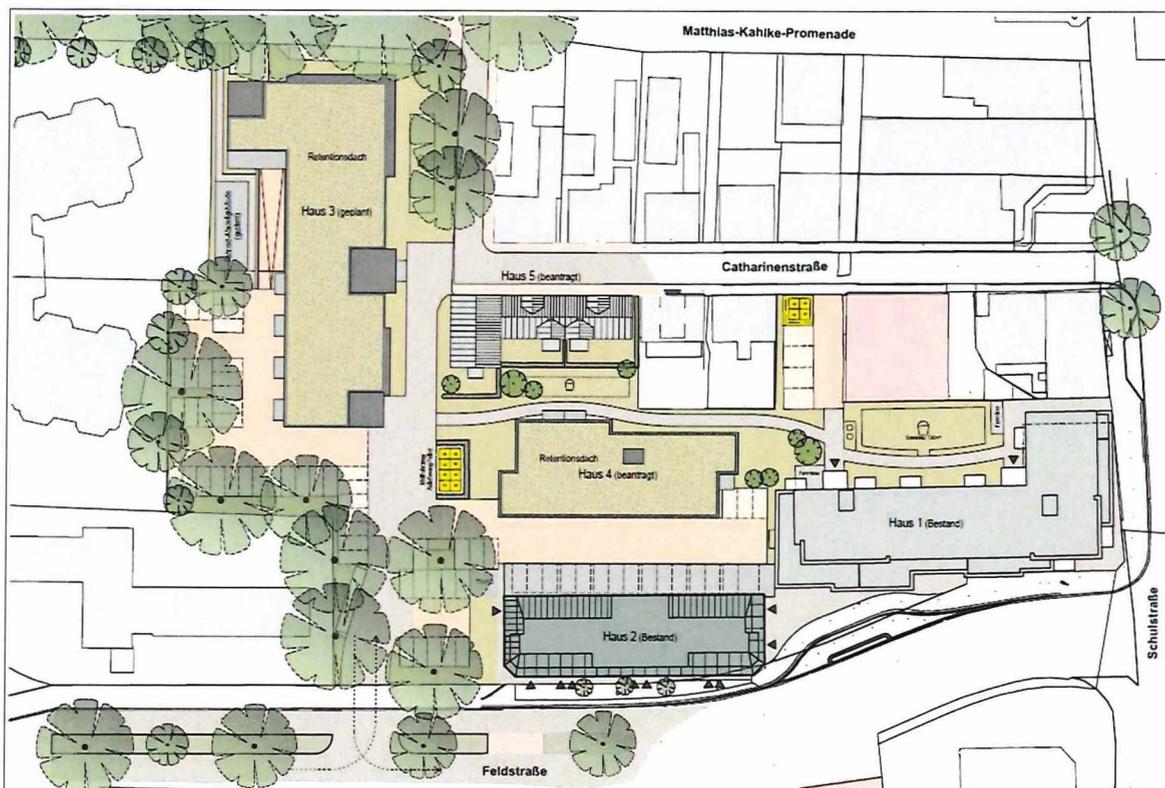


Abb. 14b „Planungskonzept“ (Planungsbüro Krispin, Juni 2021, ohne Maßstab, nicht genordet) als Planungsgrundlage für den Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 196



5.1.5. Bodengutachten

Im Zuge der Projektentwicklung und zur weiteren Begutachtung in Bezug auf Altlasten sowie für die spätere Hochbauplanung wurden durch das Büro Eickhoff und Partner (siehe auch als **Anlage** zu dieser Begründung) zu dem o.g. Bauvorhaben eine Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung erstellt.

Unter anderem wurde gutachterlich festgestellt, dass

- Grundsätzlich für die Neubauten unter Voraussetzung eines vorherigen Bodenaustauschs und/oder einer Nachverdichtung der Sandauffüllungen eine Flachgründung auf einer statisch bemessenen Sohlplatte oder Einzel-/Streifenfundamenten möglich ist. Die Gründungsart sollte auch in Abhängigkeit von den erforderlichen Trockenhaltungs-/Abdichtungsmaßnahmen gewählt werden.
- aufgrund des hohen Grundwasserstandes die Gründung des unterkellerten Neubaus „Haus 3“ auf einer statisch bemessenen Sohlplatte im Zusammenhang mit der Ausführung des Kellers aus wasserundurchlässigem Beton (WU-Konstruktion) auszuführen ist.
- die bindigen Bodenschichten aus Geschiebemergel nicht die versickerungsrelevanten Anforderungen nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 erfüllen. Sie sind nicht ausreichend durchlässig und somit für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet. Sie liegen jedoch ohnehin unter dem Grundwasserspiegel.
- die Sande für eine Versickerung geeignet sind. Bei der Bemessung einer Versickerungsanlage ist jedoch der hohe Grundwasserstand zu beachten. Hierfür wird gutachterlich empfohlen, von einem mittleren Höchstwasserstand von ca. NN + 2,0 m auszugehen.

Die unmittelbar angrenzenden Nachbarbauwerke können durch die Baumaßnahme wie folgt beeinflusst werden:

- infolge von Erdarbeiten
- infolge von Ramm-/Bohrarbeiten bei Herstellung des Baugrubenverbaus
- infolge von Verformungen eines Verbaus (Kopfverformungen und Bodenentzug)
- infolge von Verdichtungsarbeiten:
Infolge von Verdichtungsarbeiten kann es zu Erschütterungen kommen. Die Stärke und Auswirkungen der Erschütterungen lassen sich vorab nicht abschätzen.
- infolge einer Grundwasserabsenkung:
In Abhängigkeit der Gründungsart und -tiefe der Nachbargebäude können grundsätzlich durch den Auftriebsverlust des anstehenden Bodens infolge einer Grundwasserabsenkung zusätzliche Setzungen erfolgen. Da keine organischen Weichschichten anstehen und das Absenkmaß innerhalb des natürlichen Schwankungsbereichs liegen dürfte, sind diesbezüglich keine Probleme zu erwarten.

Seitens des Gutachters wird empfohlen, um ungerechtfertigten Regressansprüchen begegnen zu können, ein Beweissicherungsverfahren an den unmittelbaren Nachbargebäuden durchführen zu lassen.



5.1.6. Kontaminationsuntersuchungen des Bodens und des Grundwassers

Aufgrund der industriellen Vornutzung der Flächen innerhalb des Plangebiets sind diese in Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg erfasst und werden dort als altlastenverdächtige Fläche / Altstandort geführt.

Im Vorwege der Baumaßnahme wurde das Büro Beyer mit der Kontaminationsuntersuchung des Bodens und des Grundwassers beauftragt, die in Verbindung mit den baugrundtechnischen Untersuchungen des Büros Eickhoff und Partner durchgeführt wurden.

Auf dem Grundstück wurden insgesamt 13 Kleinrammbohrungen mit Bohrtiefen von $6,0 \text{ m} \leq t \leq 8,0 \text{ m}$ abgeteuft, wovon anschließend 3 Kleinrammbohrungen zu 2“ Grundwassermessstellen ausgebaut worden sind.

Auf dem Grundstück wurden unter den Oberflächenbefestigungen bis in Tiefen vom maximal 3,0 m sandige anthropogene Auffüllungen erbohrt, die als bodenfremde Bestandteile Ziegel- und Betonreste in wechselnden Mengenanteilen enthalten. Unterhalb der sandigen Auffüllungen folgen gemischtkörnige gewachsene Sande bis in Tiefen von $1,0 \text{ m} \leq t \leq 6,0 \text{ m}$ (in der BS 5 bis zur Endteufe von 6,0 m). Darunter folgt bis zur jeweiligen Endteufe der Bohrungen gewachsener Geschiebemergel. Grundwasser wurde in allen Kleinrammbohrungen in Tiefen von $2,10 \text{ m} \leq t \leq 3,50 \text{ m}$ angetroffen.

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen lässt sich das Bodenmaterial folgendermaßen einstufen:

- ⇒ Die sandigen Auffüllungen im nördlichen Grundstücksbereich sind aufgrund der vorliegenden Analytik in die Einbauklasse 2 (Z 2 Material) gemäß LAGA-TR Boden einzustufen und können der entsprechenden Entsorgung zur Verwertung zugeführt werden.
- ⇒ Die sandigen Auffüllungen im zentralen und östlichen Bereich sind gemäß der vorliegenden Analytik bei hydrogeologisch günstigen Gegebenheiten in die Einbauklasse 1.2 (Z 1.2 Material) gemäß LAGA-TR Boden einzustufen, bei hydrogeologisch ungünstigen Gegebenheiten in die Einbauklasse 2 (Z 2 Material) und können der entsprechenden Entsorgung zur Verwertung zugeführt werden.
- ⇒ Die sandigen Auffüllungen im südlichen Bereich sind gemäß der vorliegenden Analytik aufgrund des Parameter PAK > Einbauklasse 2 einzustufen. Die erhöhten PAK Werte in der Mischprobe sind vermutlich auf PAK-haltige Anhaftungen an Ziegel / Betonresten zurückzuführen, die in wechselnden Mengenanteilen unregelmäßig in den Auffüllungen vorkommen. Nachuntersuchungen an den Einzelproben ergaben keine erhöhten PAK Konzentrationen.
- ⇒ Aus den 3 Grundwassermessstellen wurde jeweils eine Wasserprobe entnommen und auf die Prüfwerte der BBodSchV, Wirkungspfad Boden-Grundwasser untersucht. An der südlichen Grundwassermessstelle im Anstrombereich des Grundstückes wurde der Prüfwert für Arsen ($10 \mu\text{g/l}$) um $1 \mu\text{g/l}$ überschritten. Ansonsten wurden in allen Grundwasserproben die Prüfwerte unterschritten. Die Quelle einer möglichen Arsenverunreinigung ist aufgrund der Grundwasserfließrichtung in nordöstliche Richtung nicht auf dem Grundstück zu suchen.
- ⇒ Eine Grundwassergefährdung aufgrund der industriellen Vornutzung geht von dem Grundstück nicht aus.

Werden die anthropogenen Auffüllungen im südlichen Grundstücksbereich in Zuge der geplanten Baumaßnahmen vollständig ausgehoben, sind auf dem Grundstück keine umweltrelevanten Verunreinigungen mehr vorhanden, die für die geplante Nutzung des Grundstückes einen Handlungsbedarf nach sich ziehen.

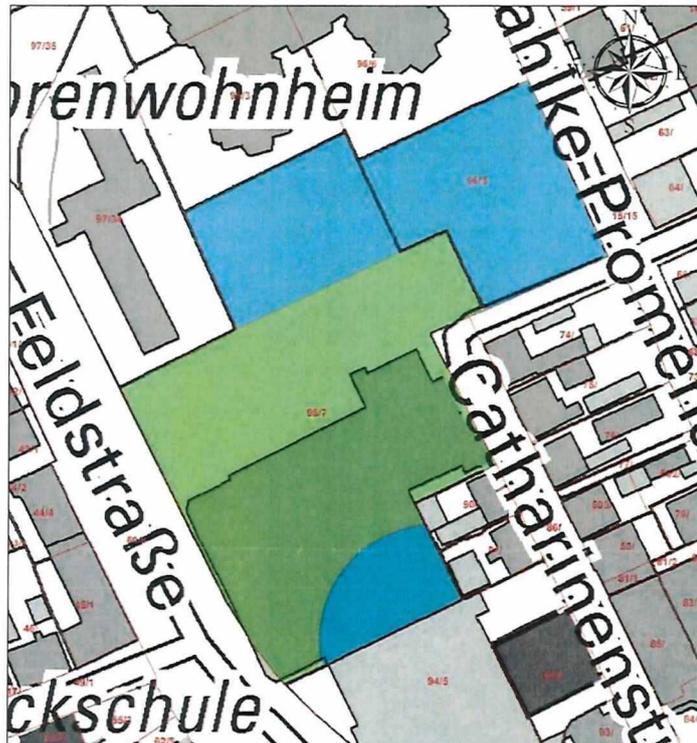


5.2. Altlasten

Um Wiederholungen an dieser Stelle zu vermeiden, wird auf die vorangestellten Ausführungen zu Kapitel 5.1.6 verwiesen.

5.3. Kampfmittelverdachtsflächen

Mit Erlass vom 10.04.2019 wurde eine Anfrage zur Überprüfung einer Fläche (Plangeltungsbereich) auf Kampfmittelbelastung durch den Kampfmittelräumdienst wie folgt beantwortet.



Das Auswertungsergebnis gliedert sich in eine „grüne“ und in eine „blaue“ Kennzeichnung (siehe vorangestellte **Abb. 15**), wobei es sich bei der

- grünen Kennzeichnung um keine Kampfmittelverdachtsfläche und bei der
- blauen Kennzeichnung um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt. Um den bestehenden Kampfmittelverdacht abschließend zu bewerten, muss eine Sondierung der ggf. zu bebauenden Flächen erfolgen.

Die Sondierungen der bestehenden Kampfmittelverdachtsflächen erfolgen bauseits mit Fortgang der Baumaßnahmen auf Veranlassung des Trägers des Vorhabens.

5.4. Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung oder einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall einer „Vitalisierung von teilweise gewerblich brachliegender Flächen“ und unter



Berücksichtigung der nach § 34 BauGB vom Grundsatz her bestehenden Baurechte unter planungsrechtlichen und städtebaulichen Aspekten zur Entwicklung von innerörtlich gelegenen Wohnbauflächen bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen unter Beachtung der Bestandssituation sich nicht ergeben. Die Maßnahme erfolgt im Kontext und entsprechend den Zielsetzungen der Stadt Elmshorn einer „Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung“.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden.

Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund des „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB nicht gesondert darzulegen.

Die untere Abfallentsorgungsbehörde hat im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB empfohlen, ein Boden-/ Abfallmanagement durch den Träger des Vorhabens erstellen zu lassen und darüber hinaus auf folgende Sachverhalte hingewiesen, die im Zuge der Vorhabenrealisierung in dem dann erforderlichen Maße berücksichtigt bzw. beachtet werden.

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) gilt nicht für Boden am Ursprungsort (Böden in situ), einschließlich nicht ausgehobener kontaminierter Böden und Bauwerke, die dauerhaft mit dem Grund und Boden verbunden sind. Dies trifft auch für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien zu, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, sofern sichergestellt ist, dass die Materialien in ihrem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke verwendet werden (§ 2 Nr. 10 und 11 KrWG).

Sofern hinsichtlich des Bodenaushubs ein Belassen bzw. ein Wiedereinbau vor Ort aus rechtlichen Gründen möglich ist (z.B. bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken), bestehen abfallrechtlich keine Einwände.

Für Boden, der hingegen der externen Entsorgung übergeben werden soll, gilt Folgendes: Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls ist der geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung) mit den dazugehörigen Dokumenten (Analysen nach LAGA M20 inkl. Probenahmeprotokollen) der unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg vorzulegen.

Aushubmaterialien insbesondere mit Anteilen an Bauschutt sind separat aufzuhalten und entsprechend extra zu beproben (nach TR Bauschutt). Stärker belastete Flächen sind gem. Konzept / Lageplan ebenfalls separat zu halten, zu beproben und entsprechend zu entsorgen.

5.5. Klimaschutz

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Ein Hauptansatz zum Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und der Erhalt von CO₂-aufnehmenden Naturbestandteilen, wie Gewässer oder Wälder. Zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes tragen Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz bei.



Klimagerechtes und nachhaltiges Bauen

Für alle neu zu errichtenden Gebäude in dem benannten Bebauungsplan ist mindestens der Niedrigenergie-Standard nach der EU-Gebäuderichtlinie anzustreben. Neben der rein energetischen Betrachtung ist auch die nachhaltige Bauweise im Hinblick auf Ressourcenschonung, Energieeffizienz und der Umsetzung einer hohen Bau- und Wohnqualität im Rahmen wirtschaftlicher Rentabilität zu berücksichtigen.

Energieversorgung

Eine zukunftsfähige und klimagerechte Energieversorgung ist in einem Energiekonzept nachzuweisen, welches das gesamte zu bebauende Areal umfasst. Es sollte mögliche Alternativen unter den Aspekten der Kosten und CO₂-Vermeidung untersuchen und erneuerbare Energien einbeziehen.

Anpassung an den Klimawandel

Die aktuelle Planung sollte die bis zum Ende des Jahrhunderts erwartete Klima- und Wetterveränderungen berücksichtigen. Im Plangebiet werden dabei insbesondere Maßnahmen aus dem Themenfeld Oberflächenentwässerung eingeplant und durch extensive Gründächer in Verbindung mit einer Retention auf den Dächern der Neubauten „Häuser 3 und 4“ umgesetzt, um den Regenabfluss zu verzögern und dazu beitragen, dem Hochwasser vorzubeugen.

Klimaschutz durch nachhaltige Mobilität

Verkehrsvermeidung, eine gute Anbindung an den ÖPNV und attraktive Bedingungen für Rad- und Fußverkehr sind Instrumente, mit denen im Bereich der Mobilität zur klimagerechten Gestaltung beigetragen werden kann. Die zentrale Innenstadtlage des Plangebiets bietet die Möglichkeit, den privaten Kfz-Verkehr entsprechend den vorangestellten Aspekten einer nachhaltigen Mobilität zu reduzieren.

Eine gute Nahversorgung und eine bedarfsgerechte Ausstattung mit sozialer Infrastruktur in fußläufiger Entfernung sind aufgrund der innenstädtischen Lage vorhanden. Zur Förderung der Mobilität sind auch die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ausreichend und leicht zugänglich zur Verfügung zu stellen. Dies erfolgt innerhalb des Plangebiets bei den geplanten Neubauten einerseits in einer oberirdischen Fahrradstellplatzanlage und andererseits in den Kellergeschossen. Für Besucher werden in den Hauseingangsbereichen eine entsprechende Anzahl von Fahrradbügeln vorgesehen.

Auch im Hinblick auf das Thema Elektromobilität ist die Unterbringung der Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Hierbei sind die seit März 2021 geltenden Regelungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz („GEIG“) zu beachten. In den neu zu errichtenden Wohngebäuden mit einem Angebot von mehr als 5 Stellplätzen im oder am Gebäude (immer jedoch im Eigentum des Gebäudeeigentümers) ist für alle Stellplätze die Leitungsinfrastruktur für elektrische Ladestationen zu schaffen. „Leitungsinfrastruktur“ meint dabei Platz für Mess-, Steuer- und Regelungseinrichtungen, also Leerrohre, Kabeltrassen und Schalt-schränke, jedoch noch ohne die konkreten Kabel und den eigentlichen Ladepunkt.

5.6. Denkmale

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das an der Catharinenstraße gelegene Industriemuseum als nach § 8 DSchG eingetragenes Kulturdenkmal. Zusammen mit der zu erhaltenen historischen Bebauung beiderseits der Catharinenstraße im Bereich der städtebaulichen Erhaltungssatzung prägt das Industriemuseum noch heute das Straßenbild.

Das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein hat im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2021 darauf hingewiesen, dass grundsätzliche



Bedenken gegen die städtische Planung nicht bestehen, jedoch Beeinträchtigungen des Eindrucks des Kulturdenkmals durch Solarkollektoren vermieden werden muss. Mit den Örtlichen Bauvorschriften unter (II.1.6.) wird festgesetzt, dass Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren etc.) nur auf den Dächern, die abgewandt von der Catharinenstraße sind, zulässig sind. Auf dieser Weise wird der ausreichenden Vermeidung einer optischen Beeinträchtigung der Catharinenstraße und somit auch des Industriemuseums nach Ansicht der Stadt Elmshorn genügend Rechnung getragen.

Im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren wird nachgewiesen, dass eine entsprechende Positionierung der Solarkollektoren in anderen Bereichen so vorgenommen werden kann, dass keine Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals eintreten werden.

6. VERFAHREN UND BETEILIGUNG

6.1. Verfahren

Die städtischen Gremien haben aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und des Vorhabencharakters Konversion von gewerblichen Flächen als Maßnahme der „Innenentwicklung“ und der „Nachverdichtung“ die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 nach dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB („**Bebauungsplan für die Innenentwicklung**“) mit folgendem Ergebnis geprüft:

- eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG besteht nicht,
- Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten sind nicht anzunehmen,
- es wird eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden und
- die städtebaulich geordnete Entwicklung kann durch die vorgelegten Fachgutachten als gesichert angesehen werden.

Die Stadt Elmshorn hat von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden sowie der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht abzusehen, sondern bereits zu einem frühen Zeitpunkt der Planerstellung die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in die Erarbeitung des Planentwurfs eingestellt.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 28.02.2019 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 30.08.2019 bis zum 13.09.2019 durchgeführt. In diesem Zeitraum hatten auch die Bürger*innen Gelegenheit sich zu äußern.

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.08.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung und weiterführender Planungen wurde der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses im Westen auf einen Teilbereich der Straßenverkehrsfläche der Feldstraße erweitert, damit im Zuge der Veränderung der Ein- und Ausfahrt die Sichtdreiecke und die zu erhaltenden Bäume planungsrechtlich festgesetzt werden können. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht betroffen.



Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 16.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 15.10.2021 bis 15.11.2021 statt. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel beteiligt und am 11.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6.2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom 30.08.2019 bis 13.09.2019 in der Stadtverwaltung Elmshorn, Schulstraße 15-17, 25335 Elmshorn, Zimmer 310-314, während der Sprechzeiten (Montag - Freitag: 8:30 Uhr - 12:00 Uhr; Donnerstag zusätzlich von 14:00 Uhr - 17:00 Uhr und nach Vereinbarung) zu jedermanns Einsicht statt.

6.3. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen.

Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z. B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

- Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:
- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Stadtvertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Planung einer wohnbaulichen Innenentwicklungsmaßnahme im Zuge einer Umnutzung einer gewerblich genutzten Fläche im Sinne einer „Wiedernutzbarmachung“ durch Ausweisung von Wohnbauflächen für die Errichtung von Geschosswohnungsbauten und von historisch angepassten Wohnhäusern im Bereich der Catharinenstraße ist nach Auffassung der Stadt Elmshorn eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf der Planungsebene der Bebauungsplanung über das Maß der Beteiligungsschritte nach dem BauGB nicht angezeigt, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt oder unmittelbar betroffen sind.



Sofern sich in der weiteren Projektentwicklung Hinweise ergeben, diese Bevölkerungsgruppe stärker in das Planvorhaben einzubinden, wird dies durch die Stadtverwaltung entsprechend veranlasst.

7. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

7.1. Freiflächen / Grobstruktur

Die Stadtstruktur ergibt sich aus der industriell geprägten Historie in diesem Bereich zwischen Feldstraße und Catharinenstraße. Die industrielle Nutzung wurde durch gewerbliche und wohnbauliche sowie einzelhandelsbezogene Nutzungen (Kaufhaus) verdrängt, wobei die Verdrängung der einzelhandelsbezogenen Nutzung in Form eines Kaufhauses durch eine wohnbau- und geschäftliche Nutzung in heutiger Zeit erst einmal seinen Abschluss gefunden hat.

Der Stadt Elmshorn ist es gelungen, gegen diesen Verdrängungswettbewerb historische Bauten in der Catharinenstraße als Zeitzeugen in dieses Jahrhundert hinüber zu retten. Und neben dem Industriemuseum soll auch die kleinteilige Wohnnutzung der ehemaligen Arbeiterhäuser erhalten und auch durch Neubauten ergänzt werden, die sich eng an den historischen Vorbildern orientieren werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 196 soll das Planrecht für eine Wohnbebauung zwischen Feldstraße und Matthias-Kahlke-Promenade geschaffen werden. Zusätzlich soll die bestehende historische Bebauung in der Catharinenstraße, auf die sich das Neubauvorhaben städtebaulich auswirkt, planungsrechtlich gesichert werden.

Mit den Planungszielen und dem Bebauungskonzept stellt das neue Stadtquartier die Verbindung von „alt“ und „neu“ wieder her und etabliert Nutzungen, die es ermöglichen, diese Synthese aus Tradition und Moderne auch morgen noch lebendig erleben zu lassen.

Innerhalb des innerstädtischen Stadtquartiers reduzieren sich die Freiflächen im Wesentlichen auf die Spielplatz- und Bewegungs- sowie Fahrflächen, die jedoch durch ein durchdachtes Farb- und Materialkonzept auch in dieser innerstädtischen Lage eine hohe Wohnumfeldqualität erzeugen können, insbesondere in Verbindung mit dem rahmengebenden Baumbestand an den Außenrändern des Quartiers.

7.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits heute an das öffentliche Straßennetz mit einem Zu- und Abfahrtsbereich für den kraftfahrzeuggebundenen Verkehr an die Feldstraße und mit Grundstücksteilflächen an die Catharinenstraße direkt erschlossen.

Dies soll auch mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 196 so bleiben. Dies bedeutet für die verkehrliche Plangebieterschließung, dass

- der gesamte motorisierte Verkehr ausschließlich über einen leistungsfähigen Zu- und Abfahrtsbereich an die Feldstraße abgewickelt werden wird.
Nur das Müllfahrzeug darf von der Catharinenstraße kommend das Stadtquartier in Richtung Feldstraße durchfahren. Somit kann den verkehrstechnischen Belangen im Bereich der Catharinenstraße hinreichend Rechnung getragen werden.
- die Erschließung des Baukörpers („Haus 5“) an der Catharinenstraße nur fußläufig von der Catharinenstraße erfolgen wird

Zugleich erfolgt auch heute schon eine „Durchwanderung“ des Plangebiets zu Fuß in West-Ost-Richtung von der Feldstraße/Schulstraße zur Matthias-Kahlke-Promenade statt, die auch



zukünftig mit der Neubebauung des Stadtquartiers möglich sein soll. Hierbei sollen die öffentlichen und halböffentlichen Bereiche miteinander in Verbindung gebracht werden, z.B. über die Oberflächengestaltung, Möblierung usw. um eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität schaffen zu können trotz der räumlichen Dichte eines innerstädtischen Quartiers.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet verfügt aufgrund seiner zentralen, innerstädtischen Lage über eine hervorragende ÖPNV-Anbindung.

Sowohl der ZOB-Elmshorn in weniger als 150 m Entfernungen als auch der ca. 250 m entfernte Elmshorner Bahnhof mit seinen interkommunalen sowie weitreichenderen Regionalverbindungen verschiedener Anbieter Richtung Hamburg/Kiel ist in kurzer Zeit fußläufig erreichbar. Der Elmshorner Bahnhof gilt als einer der frequentiertesten Bahnhöfe in Schleswig-Holstein und stellt einen Knotenpunkt im nördlichen HVV-Gesamtbereich dar.

Velorouten

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe und zwischen den Velorouten Nr. 2 (Schulstraße) und Nr. 10 (Ost-West-Brücke), sind sämtliche Velorouten, die den Fahrradfahrenden sowohl innerstädtische Wegebeziehungen zwischen den Wohngebieten und Schulen als auch interkommunal optimierte Verbindungen bieten, zügig zu erreichen.

7.3. Ver- und Entsorgung

Die Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind aufgrund der vorherigen Nutzungen und der Bestandssituation vom Grundsatz vorhanden, müssen jedoch im Hinblick auf deren Kapazität und Leistungsfähigkeit überprüft werden.

7.4. Nahversorgung und Soziale Infrastruktur

Mit der innerstädtischen zentralen Lage des Plangebiets können alle erforderlichen Einrichtungen der Nahversorgung zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie die Einrichtungen der mit dem täglichen Bedarf in Verbindung stehenden Dienstleistungen und die sozialen und kulturellen Einrichtungen und Angebote in den meisten Fällen auch ohne Kfz wahrgenommen und erreicht werden.



8. PLANINHALT

8.1. Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung und die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden entsprechend der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung (W) im Zuge der Berichtigung auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt (vgl. auch nachfolgende **Abb. 16**).



Abb. 16 Auszug aus der Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 (BIS-S, 28.12.2021, ohne Maßstab, genordet)

Von dieser Festsetzung ausgenommen ist der Bereich der Catharinenstraße, der nach § 172 Abs. 1 BauGB als „städtebaulicher Erhaltungsbereich“ festgesetzt wird (vgl. auch vorangestellte **Abb. 16**) und somit ohne planungsrechtliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung Teil des Bebauungsplanes Nr. 196 ist. Bauvorhaben werden in diesem Bereich alsdann nach § 34 BauGB unter Beachtung der Erhaltungssatzung zu beurteilen sein.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt und Neugestaltung des Stadtbildes werden für das Allgemeine Wohngebiet Einschränkungen der ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt.



In Verbindung mit einer „Baukörper-Festsetzung“ wird eine den örtlichen Gegebenheiten sowie der Innenstadtlage entsprechend angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Neubebauung als Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung gesichert, wobei insbesondere dem Schutz und der Weiterentwicklung des städtebaulichen Erhaltungsbereiches an der Catharinenstraße durch eine entsprechend angepasste Bebauung (vgl. hierzu auch **Abb. 3b**) Rechnung getragen wird.

Mit den allgemein zulässigen Nutzungen, die entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sein werden, ist das Kriterium der Gebietswahrung gegeben. Es werden seitens der Stadt Elmshorn nur die Nutzungen ausgeschlossen, die allgemein und auch ausnahmsweise nicht stadtverträglich sind. Hierzu gehören Gartenbaubetriebe (aufgrund seines heutigen Flächenbedarfs maßstabssprengend und der Bestandssituation nicht anzunehmen) und Tankstellen (wäre an dieser Stelle weder konkurrenzfähig noch stadtstrukturell sinnvoll).

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine auf alle Baufelder umfassende höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) als so genannte Gesamt-GRZ in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als „Baukörper-Festsetzung“ und durch die Festsetzung der absoluten Höhe baulicher Anlagen als First- und Gebäudehöhe in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse und der Einbeziehung von Verkehrsflächen in das Plangebiet im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt. Von dieser qualifizierten Bestimmtheit ausgenommen ist der festgesetzte städtebauliche Erhaltungsbereich „Catharinenstraße“.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das notwendige und zugleich erforderliche Maß beschränkt, mit dem für die zur Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen eine angemessene Flexibilität bei der Realisierung der Bauvorhaben erreicht werden kann.

In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen und zur Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen und der überwiegenden offenen Bauweise soll nach Auffassung der Stadt Elmshorn eine unangemessen verdichtete Bauweise vermieden und somit das „Planungskonzept“ (wie in der vorangestellten **Abb. 14b** dargestellt) umgesetzt werden kann.

Grundflächenzahl:

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird für alle Baufelder zusammen mit einer GRZ von 0,45 festgesetzt. Die Festsetzung einer Gesamt-GRZ begründet sich in diesem Planungsfall dadurch, dass alle zu realisierenden Bauvorhaben und das Bestandsgebäude an der Feldstraße innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets im Eigentum des Trägers des Vorhabenträgers verbleiben werden und somit kein einzelnes Bauvorhaben herausgetrennt werden wird und somit auch keine teilgebietsbezogenen Grundflächenzahlen festzusetzen wären.

Die Bebauungsdichte liegt mit einer GRZ von 0,45 geringfügig über den bisherigen Obergrenzen von Allgemeinen Wohngebieten zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von 0,4. Mit der BauGB-Novelle vom 14. Juni 2021 zur zusätzlichen Baulandmobilisierung wurde u.a. auch der § 17 BauNVO entsprechend geändert, sodass die ehemals Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung für die jeweiligen Baugebiete mittlerweile nur noch Orientierungswerte sind.

Die geringfügige Überschreitung der GRZ ist städtebaulich dadurch begründbar und stadtstrukturell verträglich, weil der zuvor auf den nunmehr frei gelegten Flächen vorhandene Bebauungsbestand wesentlich dichter war, als die geplante Neubebauung heute und die Flächen direkt im äußerst gut erschlossenen Zentrum in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof der Stadt



liegen, wo eine derartige Nachverdichtung mit einer Wohnbebauung sinnvoll ist. Dies insbesondere auch unter dem Aspekt, dass die so genannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 auch unter Anregung aller mit der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung verbunden baulichen Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätzen einschließlich Tiefgarage mit der Neubebauung nunmehr eingehalten werden kann.

Höhe baulicher Anlagen:

Aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar im Innenstadtgebiet von Elmshorn als auch zugleich angrenzend an den städtebaulichen Erhaltungsbereich „Catharinenstraße“ mit seiner historisch eingeschossigen Bebauung ist zur Wahrung und zur verträglichen Weiterentwicklung des Stadtbildes eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse unter den vorgenannten Aspekten erforderlich.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudedekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeit und den umgebenden Stadtraum sicherstellen.

Mit der „Entwurfsplanung“ erfolgte im Vorgriff auf die parallel in Aufstellung befindliche Erschließungs- und Entwässerungsplanung die Festsetzung des unteren Höhenbezugspunktes für jedes Baufeld mit Höhenangabe über Normal Null (NHN), worauf sich dann die Höhenfestsetzungen (OK max.- Oberkante der baulichen Anlagen) entsprechend den Nutzungsschablonen beziehen. Der untere Höhenbezugspunkt wird für das Baufeld WA 1a mit 4,00 m NHN, für die Baufelder WA 1b und WA 1c mit 4,10 m NHN und für die Baufelder WA 1d und WA 1e mit 4,25 m NHN festgesetzt.

Ohne weitere Einschränkungen ist die Errichtung von Sonnenkollektoren innerhalb der Teilgebiete WA 1a bis WA 1c auf den Dächern der Hauptbaukörper allgemein zulässig und für die Energieversorgung innerhalb des Plangebiets auch notwendig.

8.3. Bauweise

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist entsprechend der „Baukörper-Festsetzung“ überwiegend eine offene Bauweise > o < zum Erhalt und Weiterentwicklung der Siedlungs- und Nutzungsstruktur im Bereich „Feldstraße / Catharinenstraße“ sowie zum Schutz und zur Fortentwicklung des Stadtbildes festgesetzt.

Jedoch bestehen aufgrund der besonderen Lage des Plangebiets zum städtebaulichen Erhaltungsbereich „Catharinenstraße“ und zur gerade realisierten Wohn- und Geschäftsbebauung im Eckbereich „Feldstraße/Schulstraße“ einige von der offenen Bauweise abweichende Bauweisen.

Im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 196 werden daher drei von der offenen Bauweise abweichende Bauweisen festgesetzt, wonach

- im Baufeld WA 1b („Haus 3“) Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig sind und
- die südliche Gebäudeseite des Baukörpers von „Haus 5“ (WA 1e) den historisch begründeten Abstand einhalten muss, sofern Belange des Brandschutzes und der Belichtung und Belüftung dem nicht entgegenstehen.



8.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt ausschließlich als „Baukörper - Festsetzung“. Somit wird eine unmittelbare Umsetzung des „Planungskonzeptes“ sichergestellt.

In dem „Entwurf“ zum Bebauungsplan Nr. 196 werden zwei Ausnahmen dahingehend aufgenommen, wonach

- die zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den inneren Gebäudeerschließungsflächen und Hauseingängen liegenden Baugrenzen ausnahmsweise nur für untergeordnete Bauteile, wie Wetterschutz, Überdachung, Vordach, Windfang, usw. in einer Tiefe von bis zu maximal 1,5 m und einer Breite von bis zu maximal 5,0 m überschritten werden dürfen und
- die südliche Baugrenze des Baufelds WA 1b („Haus 3“) und die östliche Baugrenze des Baufelds WA 1c („Haus 4“) ausnahmsweise, jedoch nur für Balkone in einer Tiefe von bis zu maximal 2,0 m und einer Breite von jeweils bis zu maximal 4,0 m überschritten werden dürfen.

Diese Ausnahme sichern für die Wohnbebauung eine angemessene Flexibilität bei der Positionierung bzw. bei der äußeren Gestaltung der Gebäude.

8.5. Erschließung

Die kraftfahrzeuggebundene Erschließung der innerhalb des Plangebiets festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete erfolgt ausschließlich von der zuvor beschriebenen Zufahrt von der Feldstraße aus.

Die Gebäude der Baufelder WA 1d und WA 1e („Haus 5“) werden fußläufig auch von der Catharinenstraße erschlossen. Eine Durchfahrung und somit eine kraftfahrzeuggebundene Erschließung von der Catharinenstraße aus, ist mit Ausnahme der Müllabfuhr, durch bauliche Einbauten, z. B. Poller, zu unterbinden.

Die heute bestehenden Wegebeziehungen von der Feldstraße zur Catharinenstraße und weiter nach Osten durch das Plangebiet werden auch mit der Neustrukturierung der Flächen und der geplanten Neubebauung aufgenommen und der Besucher durch die neuen Raumkanten und Freiflächen durch das Plangebiet geleitet. Zudem wird eine Wegebeziehung zum Wohn- und Geschäftshaus Feldstraße/Schulstraße hergestellt, da hier auch Wegebeziehungen, insbesondere die Stellplätze betreffend, in die neue Wohnbebauung hinein erforderlich sind.

8.5.1. Verkehrsflächen

Zur inneren Erschließung des Plangebiets sind keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Das Plangebiet liegt an der Feldstraße und erhält im Zuge der Neubebauung einen leistungsfähigen und verkehrstechnisch einwandfreien Zu- und Abfahrtsbereich.

Die inneren Erschließungs- und Bewegungsflächen werden nicht gesondert festgesetzt, sondern sind Bestandteil des Allgemeinen Wohngebiets (WA) und können dementsprechend auch durch die neuen Bewohner und Gäste frei genutzt werden.

8.5.2. Parkplätze

Öffentliche Parkplätze werden innerhalb des Plangebiets nicht zusätzlich ausgewiesen, da auch das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ohne öffentliche Verkehrsflächen im Innern erschlossen wird. Besucherstellplätze sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets im Zuge der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren in Verbindung mit den jeweiligen Stellplatznachweisen nachzuweisen.



8.5.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Ver- und Entsorgungsträger erhalten zur Wahrung und Durchführung ihrer Tätigkeiten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf den privaten Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein uneingeschränktes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches entsprechend dem jeweiligen Nutzungszweck durch Grunddienstbarkeiten und/oder Baulasten im Zuge der Vorhabenrealisierung gesichert werden wird.

Zur „Durchwanderung“ des neuen Stadtquartiers erhält die Allgemeinheit auf den privaten Grundstücksflächen zwischen „Feldstraße / Schulstraße / Catharinenstraße“ ein Geh- und Radfahrrecht.

Zur Sicherstellung der Versorgungssituation mit Strom erhält das Versorgungsunternehmen ein Leitungsrecht zu der im Plangebiet an der Feldstraße neu aufgestellten und in Betrieb genommene Trafostation.

8.6. Technische Erschließung

8.6.1. Energieversorgung, Strom, Gas und Trinkwasser

Da es sich einerseits um eine Bestandssituation in den Randbereichen des Plangebiets an der Feldstraße und der Catharinenstraße handelt und andererseits eine gewerbliche Nutzung stattgefunden hat, ist das Plangebiet an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze für Strom, Gas und Trinkwasser (Versorgungsträger: Stadtwerke Elmshorn) angeschlossen. Die technischen Einrichtungen sind im Zuge der Vorhabenrealisierung auf Erneuerung oder Erweiterung deren Kapazitäten zu prüfen.

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden für die Neuerrichtung der Geschosswohnungsbauten der Einsatz erneuerbarer Energien (regenerative Energiesysteme) wie insbesondere Solarenergie empfohlen. Es wird empfohlen, die Standards zur Energieeinsparung und die entsprechenden Maßnahmen zu verwirklichen. Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen mit Ausnahme der Straßenfronten zur Catharinenstraße im Plangebiet grundsätzlich zulässig.

8.6.2. Telekommunikation

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wird seitens des Kommunikationsunternehmens zu prüfen sein, in welchem Umfang zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets die Verlegung von zusätzlichen Fernmeldeeinrichtungen erforderlich sein wird. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass in Fahrwegen geeignete und ausreichend dimensionierte Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn der zuständigen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH bzw. eines anderen Kommunikationsunternehmens mitzuteilen.

8.6.3. Abfall

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Pinneberg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle werden innerhalb des Plangebietes in festen Behältern eines Unterflursystems (UFS) gesammelt. Dieses System ermöglicht es, dass gerade in einem innerstädtischen Stadtquartier nicht die Abfallbehälter dominierend im öffentlichen bzw. im halböffentlichen Raum stehen, sondern platzsparend und leise unter der gestalteten Oberfläche „versteckt“ werden können.



8.6.4. Schmutz- und Niederschlagswasser

Entsprechend dem „Entwässerungskonzeptes“ ist es geplant, das anfallende Schmutzwasser der neuen Gebäude „Haus 3, 4 und 5“ zu sammeln und im Freigefälle mit Sammelleitungen Richtung Feldstraße zu einer neu zu errichtenden Schmutzwasserpumpstation abzuleiten. In der Bauausführung wird sichergestellt, dass der stündliche Spitzenabfluss von 1,6 l/s schadlos abgeleitet werden kann.

Die vorhandene SW-Pumpstation vor dem Bestandsgebäude „Haus 2“ wird zurückgebaut. Das anfallende Schmutzwasser des Bestandsgebäudes „Haus 2“ wird mit Freigefälle zur neuen Pumpstation abgeleitet.

Das gesamte Schmutzwasser des Erschließungsgebietes wird von der neuen SW-Pumpstation über eine Druckrohrleitung zum Bereich der vorh. SW-Pumpstation abgeleitet und an die vorhandene SW-Druckleitung bzw. den vorhandenen Schmutzwasser-Grundstücksanschluss angeschlossen. Die Nennweite der Vorstreckung ist bei Baubeginn festzustellen. Die geplante Druckrohrleitung / Pumpe ist ggf. noch einmal anzupassen.

Bezüglich der Niederschlagsentwässerung wird an dieser Stelle auf die vorangestellten Ausführungen zu Kapitel 5.1.3. „Entwässerungskonzept“ verwiesen.

8.7. Nebenanlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Errichtung von gebietsbezogenen Transformatorenstationen und Abfallbehälterstandorte in Form eines Unterflursystems (UFS) und eines Fahrradhauses auch außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Das Fahrradhaus und das Unterflursystem sind aufgrund der Größe und der Anfahrbarkeit nicht frei positionierbar und dementsprechend planzeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus sind keine wesentlichen bzw. flächenintensive Nebenanlagen geplant bzw. vorgesehen und können darüber hinaus auch unter Beachtung der einzuhaltenden „Kapungsgrenze“ von 0,8 nicht realisiert werden.

8.8. Stellplätze und Tiefgaragen

Der ruhende private Verkehr wird in unterschiedlicher Weise innerhalb des Plangebiets untergebracht.

Einerseits werden die vorhandenen Stellplätze weiterhin genutzt, sofern sie nicht für die innere Erschließung oder für Neubauten benötigt werden und andererseits werden in dem neu zu errichtenden Gebäude „Haus 3“ (WA 1b) Stellplätze in Form einer Tiefgarage und eines Stellplatzgeschosses und in dem „Haus 4“ (WA 1c) als Teilgeschoss integriert. Im Bestandsgebäude „Haus 2“ (WA 1a) werden unter Nutzung der Gebäudesubstanz nach Abriss der gewerblichen Anlagen Stellplätze unter das auskragende Vordach geschoben. Insgesamt sind innerhalb des Plangebiets der aus dem Bestandsgebäude und den Neubauten resultierende Stellplatzbedarf nachzuweisen. Des Weiteren kann auch der Stellplatzbedarf, der sich aus der Wohn- und Geschäftsnutzung des Gebäudekomplexes Feldstraße/Schulstraße ergibt, innerhalb der festgesetzten Flächen im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Der letztgenannte Stellplatzbedarf ist durch Baulasten entsprechend der Stellplatzzuordnung zu sichern.



8.9. Grünordnerische Festsetzungen

Wesentliche Entwurfs- und Gestaltungsidee des geplanten Stadtquartiers ist es, den ortsbildprägenden Baumbestand innerhalb und angrenzend an das Plangebiet zu erhalten und der Neubebauung als „grüne Einrahmung“ vorzugeben, sodass die vorhandene Wohnumfeldqualität auch in die Neubebauung getragen werden kann. Die prägenden Bäume sind für das Stadtquartier Identitätsstiftend und sind demzufolge bei der Vorhabenumsetzung besonders gegenüber baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Dementsprechend sind im planzeichnerisch festgesetzten Schutzbereich zu erhaltender Bäume (Teil A) bauliche und sonstige Maßnahmen nur so auszuführen, dass keine nachhaltigen Schädigungen dieser Bäume zu erwarten sind. Grundsätzlich sind bei den zu erhaltenden Bäumen im dargestellten Schutzbereich der Wurzeln und der Kronentraufe (gem. DIN 18920) bauliche Anlagen über den Bestandsschutz hinaus unzulässig. Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nachweislich die Entwicklung der zu erhaltenen Bäume nicht beeinträchtigen.

Darüber hinaus sind die Dächer der Hauptbaukörper der Baufelder WA 1b und WA 1c zu begrünen und als Retentionsdach auszubilden sowie dauerhaft mit diesen Entwicklungszielen zu erhalten. Diese Maßnahmen sichern neben einer ökologischen Aufwertung der ansonsten tristen Dachflächen auch die Maßnahmen zur Regulierung des Niederschlagswasserabflusses, sodass diese Maßnahmen dazu beitragen können, den Auswirkungen des Klimawandels entgegenzuwirken.

8.10. Anpflanzungen

Maßnahmen von Anpflanzungen beschränken sich unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Baumerhalt somit auf gestalterische Maßnahmen, wie z.B. Heckenpflanzungen im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung („Haus 5“) an der Catharinenstraße.

8.11. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Wie den vorangestellten Ausführungen und der nachfolgenden **Abb. 17** zu entnehmen ist, werden die prägenden Einzelbäume mit einem Erhaltungsgebot zuzüglich Wurzelschutzbereich planzeichnerisch (Teil A) festgesetzt.



Abb. 17: Auszug aus der Planzeichnung zum Entwurf des B-Planes Nr. 196 (BIS-S, 28.12.2021, ohne Maßstab, genordet)



Ebenso werden die mächtigen Bäume an der Matthias-Kahlke-Promenade, die in den Planungsbereich hineinwirken mit in der Planzeichnung dargestellt, da dies für die Bebauung und für die spätere Bauausführung wichtig sein wird.

8.12. Grundwasser und Versickerung

Um den Nachweis zu führen, dass aufgrund der industriellen Vornutzungen der Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets keine Verunreinigungen des Grundwassers hervorgerufen wurden, wurden an den 3 Grundwassermessstellen am 26. und 28.11.2019 durch das Labor GBA Grundwasserproben mittels Tauchpumpe entnommen.

In den Grundwassermessstellen GWM 1 und GWM 2 werden alle Prüfwerte der BBodSchV, Wirkungspfad Boden - Grundwasser unterschritten. In der GWM 3 werden bis auf den Parameter Arsen die Prüfwerte eingehalten. Der gemessene Arsenwert von 11 µg/l überschreitet den Prüfwert von 10 µg/l um 1 µg/l.

Der Ausgangspunkt einer möglichen Arsenbelastung des Grundwassers ist nicht auf dem Untersuchungsgrundstück (= Plangebiet) zu suchen, da die Grundwassermessstelle 3 an der südwestlichen Grundstücksgrenze und somit im Anstrombereich des Grundstückes liegt. Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen liegen keine Hinweise auf eine Verunreinigung des Grundwassers vor, die auf die industrielle Vornutzung des Grundstückes zurückzuführen sein könnten.

Entsprechend den nachfolgenden Ausführungen zum den baubegleitenden Maßnahmen zum Bodenschutz (Kapitel 8.13.) ist eine Versickerung von Oberflächenwasser außerhalb der Baumstandorte nicht zulässig.

8.13. Altlastenbezogene Festsetzungen / baubegleitende Maßnahmen

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Umgang mit den innerhalb des Plangebiets noch vorhandenen Altlasten sind nicht nötig, jedoch ist der Umgang mit dem Bodenmaterial im Zuge der Vorhabenrealisierung gutachterlich konkretisiert und mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg wie nachfolgend beschrieben abgestimmt worden.

Die Aushubmaßnahmen in den Bereichen der geplanten Stellplätze als auch in den Bereichen der geplanten Häuser werden gutachterlich begleitet. Auffälliges Bodenmaterial, welches auf eine PAK Verunreinigung (Schlackereste, Bitumenreste etc.) hindeutet, wird ausgehoben, separiert und entsorgt. In Bereichen, in denen die Auffüllung nicht wesentlich tiefer reicht als die geplante Aushubtiefe, wird die Auffüllung mit ausgehoben. Bereiche, in denen Auffüllungsmaterial verbleibt werden dokumentiert.

Die Flächen für die Stellplätze als auch die zwischenliegenden Verkehrsflächen werden nach Abschluss der Aushubmaßnahmen in diesen Bereichen mit eng verlegten Pflastersteinen versiegelt. Versickerungsanlagen / Versickerungspflaster u.ä. ist nicht vorgesehen.

Da die Flächen in Form einer Überbauung bzw. durch eine Pflasterung wieder versiegelt werden, ergibt sich für den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Gefährdungen, da dieser durch die Überbauung / Versiegelung unterbrochen wird.

Seit Mitte der 80er Jahre bis zum heutigen Zeitpunkt sind die Flächen durch eine Pflasterung versiegelt. Die am 26. und 28.11.2019 genommenen Grundwasserproben zeigen, dass bezüglich der PAK keinerlei Verunreinigungen im Grundwasser vorliegen. Die Flächen werden überbaut bzw. in den geplanten Parkplatzbereichen wieder mit Pflastersteinen versiegelt. Der ursprünglich versiegelte Zustand wird wiederhergestellt, eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist deshalb nicht gegeben.



Ein Lageplan der Altstandorte, der Aushubtiefen sowie der Schwerpunkte der PAK-Verunreinigungen liegt den gutachterlichen Untersuchungen bei.

8.14. Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse aus der „Schalltechnischen Untersuchung“ (siehe Anlage zu dieser Begründung) werden die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich.

- Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.
- Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
- Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen sind für das Bestandsgebäude „Haus 2“ (WA 1a) an der südlichen und westlichen Gebäudeseite bei Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderungen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Auf der lärmzugewandten Seite sind offene Außenwohnbereiche ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

8.15. Städtebaulicher Erhaltungsbereich

8.15.1. Abgrenzung des Erhaltungsbereiches

Der Erhaltungsbereich liegt im Osten innerhalb des Plangeltungsbereiches in der Flur 45 und umfasst die Flurstücke 74, 75, 76,77, 502, 503, östlich der Catharinenstraße, einen Teilbereich von Flurstück 86 (Straßenverkehrsfläche) sowie die Flurstücke 90 und 91 auf der Westseite der Catharinenstraße. Abgegrenzt wird der Bereich im Osten durch die Matthias-Kahlke-Promenade, die sich als mit Großbäumen bestandene Achse von der Schulstraße bis zur Ost-westbrücke erstreckt.

Im Norden wird der Erhaltungsbereich durch eine Verbindungsstraße zwischen Matthias-Kahlke-Promenade und Catharinenstraße begrenzt.

Im Westen ist der Bereich durch die Flächen der geplanten Wohnbauentwicklung begrenzt, die sich an der Catharinenstraße jedoch dem Bestand im Erhaltungsbereich anpassen und das Ensemble ergänzen werden.

Im Süden wird der Bereich durch das Industriemuseum und weiteren Industrie- und Lagergebäuden begrenzt.

Der Erhaltungsbereich umfasst demnach die Grundstücke der kleinteiligen, optisch eingeschossigen Wohnbebauung Catharinenstraße Nr. 3 - 6, 8 und 10 und deren rückwärtigen Bereiche, sowie deren Teilbereich der Straßenverkehrsfläche dazwischen mit dem ursprünglichen Kopfsteinpflaster.



Dieser Bereich ist in seiner Gestalt ein einzigartiges Zeugnis für die damalige, durch die Industrie geprägte Wohnkultur in Elmshorn und wurde so gewählt, dass eine vollständig kongruente Beurteilung von Vorhaben ermöglicht wird.

8.15.2. Anlass & Zweck

Im gesamten Elmshorner Stadtgebiet ist ein steigender wohnbaulicher Entwicklungsdruck gegeben, der vermehrt auch zu Erneuerung, Ausbau oder Aufstockung oder ggf. auch im Vorwege zu einem Abriss von Bestandsgebäuden führt. Die zentrale Lage des Erhaltungsbereiches in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof erhöht den Entwicklungsdruck auf die Grundstücke, die bisher nur mit eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut sind, zusätzlich. Eine derartige Bebauung ist in dieser Lage für Elmshorn heutzutage untypisch und die Wohngebäude der umliegenden Straßen weisen mindesten zwei Vollgeschosse auf. Derzeitiges Planungsrecht für den Bereich bilden zum einen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 185, der jedoch nur Spielhallen und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, ausschließt. In dem Bebauungsplan Nr. 185 sind die sechs Wohngebäude im Erhaltungsbereich zwar gemäß den Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich als Kulturdenkmal gem. § 1 Denkschmalschutzgesetz dargestellt. Mit dem Inkrafttreten der Neufassung des schleswig-holsteinischen Denkmalschutzgesetzes am 30. Januar 2015 sind die Wohngebäude Catharinenstraße 3-6, 8 und 10 jedoch nicht mehr als Kulturdenkmale gemäß § 1 des alten Denkmalschutzgesetzes (DSchG SH 1996) geschützt.

Aus diesem Grund bildet nunmehr § 34 BauGB nebst dem Bebauungsplan Nr. 185 die planungsrechtliche Grundlage für Bauvorhaben. Jedoch kann dieses baurechtliche Instrumentarium den dauerhaften Erhalt der Gestalt des historischen Gesamtensembles in vergleichbarer Form nicht gewährleisten. Des Weiteren besteht aufgrund der Vorschriften der Landesbauordnung zur Genehmigungs- und Verfahrensfreiheit diverser Vorhaben teilweise keine Handhabe den Bereich in seinem Bestand zu erhalten. Die Festsetzung eines Erhaltungsbereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 stellt ein geeignetes Mittel dar, um einer ungewünschten städtebaulichen Entwicklung in zentralen Aspekten entgegenzuwirken. Die Stadt kann so dem öffentlichen Interesse an einer Erhaltung der schützenswerten städtebaulichen Gestalt entsprechen und auf der anderen Seite wird den Grundeigentümer in dem betroffenen Bereich der nötige Spielraum für Vorhaben auf ihrem Grundstück nach den Erhaltungszielen und dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB gegeben.

8.15.3. Rechtsgrundlage und Verfahren

Die Ermächtigungsgrundlage für den Erhaltungsbereich bildet § 172 Abs. 1 BauGB, wonach die Gemeinde in einem Bebauungsplan Gebiete bezeichnen kann in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets der Rückbau, die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 196 fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 28.02.2019 das Planungsziel mit dem Bauleitplanverfahren nicht nur die Herstellung von Planrecht für eine neue Wohnbebauung zwischen Feldstraße und Catharinenstraße zu schaffen, sondern auch die städtebauliche Eigenart der bestehenden historischen Bebauung der Wohnhäuser in der Catharinenstraße zu sichern. Daraufhin hat eine Untersuchung und Dokumentation des städtebaulichen Bestands im Erhaltungsbereich stattgefunden, sodass die städtebauliche Eigenart und deren Schutzziele treffend formuliert werden konnten. Neben der regulären formellen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Sinne von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, wurden die Eigentümer schriftlich über die intendierte Festsetzung des Erhaltungsbereiches, dessen Inhalte und die entsprechenden planungsrechtlichen Folgen informiert.



8.15.4. Straßenraum

Das städtebauliche Erscheinungsbild des Straßenzuges der Catharinenstraße wird aus Sicht der Schulstraße im Süden zunächst durch größere Baukörper, wie z.B. das heutige Industriemuseum, geprägt. Im weiteren Verlauf Richtung Norden erstreckt sich an der Catharinenstraße der Erhaltungsbereich, der durch seine einzigartige Bebauung mit den vergleichsweise klein anmutenden Wohnhäusern geprägt ist. Diese insgesamt sechs ursprünglichen Wohnhäuser stehen allesamt in einer Flucht in einer wahrnehmbaren Geschlossenheit direkt an der Straßenverkehrsfläche bzw. dem Bürgersteig der Catharinenstraße, sodass die nötigen zwei bis drei Stufen der Eingangsbereiche auf den schmalen Gehweg herauskragen. Trotz der engen Bauweise befinden sich zwischen den Wohnhäusern schmale Gassen zur direkten, fußläufigen Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Die Straßenverkehrsfläche hat insgesamt eine Breite von ca. 9 m und aufgrund der direkt angrenzenden Bebauung ergibt sich ein vergleichsweise enger Straßenraum, der in Kombination mit den historischen Gebäuden und dem Kopfsteinpflaster noch dem ursprünglichen Straßenbild entspricht und ein Bild der historischen Wohnsituation der damaligen Arbeiterschaft der Industriestadt Elmshorn repräsentiert.

Das historische Straßenbild wird maßgeblich durch das Kopfsteinpflaster und die schmalen Fußwege erzeugt und ist somit als Bestandteil des Gesamtensembles in seiner Eigenart im Erhaltungsbereich zu bewahren.

Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 196 sollen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Straßenbildes im Nordwesten der Catharinenstraße im Anschluss an die bestehenden zwei Wohnhäuser im Erhaltungsbereich zwei neue Gebäude gleicher Kubatur und Formsprache und weiter an der nordwestlichen Spitze zum Abschluss der Bebauung ein höheres Gebäude entstehen. Desweiteren soll am nördlichen Ende der Catharinenstraße bzw. an der Verbindung zur Mathias-Kahlke-Promenade ein viergeschossiges Wohngebäude entstehen. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 196 intendierte neue Wohnbebauung ist den historischen Baukörpern um 1900 nachempfunden (siehe **Abb. 3b**) und versetzt den Straßenraum im Norden der Catharinenstraße wieder in seine ursprüngliche Dichte und Geschlossenheit. In diesem Bereich trifft der Bebauungsplan Nr. 196 eindeutige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die dafür Sorge tragen sollen, dass dieser ursprüngliche Charakter des Straßenraumes dauerhaft erhalten bleibt.

8.15.5. Bebauung

Die Bebauung im Erhaltungsbereich zeichnet sich durch zwei unterschiedliche historische Wohnhaustypen aus, die im 19. Jahrhundert zum großen Teil von Arbeiterinnen und Arbeitern der angrenzenden Textilfabrik bewohnt wurden und durch ihre Eigenart ein städtebauliches Ensemble bilden, das die stadt- und wohnkulturelle Geschichte der Stadt noch heutzutage aufzeigt und somit eine besondere Bedeutung für die Stadt Elmshorn hat. Das Industriemuseum, als ausgezeichnetes Kulturdenkmal und besonderes Element im Straßenverlauf, ergänzt das besondere Ortsbild des Erhaltungsbereiches.

Auf der Ostseite der Catharinenstraße befinden sich zwei Traufenhäuser mit Zwerchgiebel. Die Gebäude stehen grenzständig am Bürgersteig und der Eingang befindet sich jeweils mittig vom Haus unterhalb des Zwerchgiebels. Auf der östlichen Seite der Catharinenstraße stehen drei gleichartige Giebelhäuser (Hausnr. 4, 6, 8) nebeneinander gefolgt von einem Traufenhaus mit Zwerchgiebel (Hausnr. 10) am nördlichen Ende der Catharinenstraße. Der Baustil und die Kubatur dieses Gebäudes gleicht den Traufenhäusern mit Zwerchgiebel auf der anderen Straßenseite. Die Dächer aller Gebäude im Erhaltungsbereich sind braunrot oder schwarzgrau eingedeckt und verfügen mit ungefähr 45°- 50° über eine steile Neigung. Sowohl die Traufen mit einer Höhe von ca. 3,7 m (oder weniger) als auch die Firsthöhen von unter 8 m unterscheiden sich bei den Gebäuden nur marginal und für den Betrachter nicht stark wahrnehmbar,



sodass sich eine einheitliche Dachlandschaft mit den beiden Haustypen ergibt. Die Putzfassaden der Gebäude sind in hellen Farben gestrichen und verfügen in den Farben Grün, Grau oder Braun über Akzentuierungen oder Ornamente.

Insgesamt betrachtet haben die Gebäude des jeweiligen Haustyps gleichartige Proportionen, Kubaturen und bilden eine einheitliche Straßenflucht, sodass eine Ensemblewirkung entsteht. Diese Wirkung wird zusätzlich durch sich farblich ähnelnde Putzfassaden bekräftigt. Dieser homogene Charakter der beiden vorhandenen Haustypen soll mit dem Erhaltungsbereich in seiner Eigenart gesichert werden.

Alle Wohngebäude im Erhaltungsbereich wirken durch die kleinen, untergeordneten Gauben, die Dachneigung und die niedrigen, einheitlichen Traufen von der Straßenansicht der Catharinenstraße eindeutig eingeschossig. Dieser Eindruck ist charakteristisch für das Ensemble und soll in seiner Eigenart erhalten werden.

Alle Häuser sind mit einem verringerten Grenzabstand auf den Grundstücken errichtet worden, sodass sich in abweichender Bauweise zwischen den Häusern bzw. zwischen den Grundstücken eine schmale Gasse ergibt. Diese Gassen dienen der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche von der Catharinenstraße aus und sind bis auf Einfriedungen, wie z.B. Tore, bis heute von der Bebauung freigehalten worden, sodass diese Gassen zwischen den Hauptgebäuden ein prägendes Element für das städtebauliche Ensemble darstellen und in ihrer Eigenart erhalten werden sollen.



Abb. 18 und 19: Gassen zwischen den Bestandshäusern auf der Ostseite der Catharinenstraße (Peter Scharlibbe vom 16.04.2019)

Die Bebauung auf der Ostseite der Catharinenstraße gliedert sich prägend durch das jeweilige Haupthaus an der Catharinenstraße und den untergeordneten Anbauten und Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Von der Matthias-Kahlke-Promenade aus sind die Grundstücke überwiegend eingefriedet und es befinden sich Stellplätze und Gartenstrukturen in diesem Bereich, sodass sich ein Hinterhofcharakter mit kleinteiliger Bebauung und Freiflächen ergibt. Dieser Charakter soll im Erhaltungsbereich gewahrt werden. Die Grundstücke auf der Westseite der Catharinenstraße verfügen über eine geringere Tiefe und sind im rückwärtigen Grundstücksbereich ebenfalls mit Nebenanlagen und Grünstrukturen versehen.



8.16. Örtliche Bauvorschriften

8.16.1. Dachgestaltung

In Bezug auf die Dachgestaltung werden einerseits Regelungen getroffen zu den Bereichen, die für erneuerbare Energieformen genutzt werden können bzw. als begrüntes Retentionsdach auszubilden sind und andererseits unter Bezugnahme auf die angrenzende Bebauung Regelungen zur Verwendung von Dachmaterialien getroffen, die der Erhaltung und Neuentwicklung des Stadtbildes dienen.

8.16.2. Fassadengestaltung

Die zur Gestaltung der Fassaden vorgenommenen Regelung sollen eine harmonische Weiterentwicklung der Gebäudefronten im Bereich Feldstraße / Schulstraße / Catharinenstraße sicherstellen.

8.16.3. Werbeanlagen

Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung innerhalb der Bestandsgebäude werden Regelungen und Beschränkungen für Werbeanlagen vorgenommen, um das Stadtbild gegenüber Überformungen zu schützen sowohl in den öffentlichen Raum als auch in den privaten Bereich des Wohnumfeldes.

8.17. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das an der Catharinenstraße gelegene Industriemuseum als eingetragenes Kulturdenkmal nach § 8 DSchG. Eine entsprechend symbolhafte Darstellung des Kulturdenkmals wird in die Plangrundlage aufgenommen.

Zu den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden ergänzend Hinweise zum Artenschutz, zu Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind / Altlasten, zu DIN-Normen und Vorschriften, zum Denkmalschutz, zur Erhaltung von Bäumen, zur Rechtsfolge und zu Kampfmittelfunden aufgenommen, um die Aufmerksamkeit auf diese fachlichen Belange zu lenken, sofern und soweit diese im Zuge der Vorhabenrealisierung betroffen sein könnten.

9. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmeregelung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 84 LBO abweicht. Diese Ordnungswidrigkeiten können gem. § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.



10. KOSTEN UND BILANZIERUNG

10.1. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet:	7.015 m ²
Verkehrsflächen:	2.860 m ²
Städtebaulicher Erhaltungsbereich:	2.450 m ²
Gesamtfläche:	12.325 m²

10.2. Erschließungskosten

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 entstehen für die Stadt Elmshorn keine Kosten. Das Plangebiet liegt an öffentlichen Verkehrsflächen, sodass die Flächen des Plangebiets bereits erschlossen sind.

Erforderlich werdende tiefbautechnische Maßnahmen, wie z.B. die verkehrsgerechte Herrichtung des Mittelstreifens in der Feldstraße einschließlich den Maßnahmen im Zufahrtsbereich von der Feldstraße aus werden im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens bauseits nachzuweisen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und vertraglicher Regelungen nach § 11 BauGB durch den Träger des Vorhabens herzustellen sein.

11. SONSTIGES

11.1 Rechtsfolgen

Durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 196 werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Durchführungsplanes Nr. 9 einschließlich 5. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 185 in dem betroffenen Teilbereich ersetzt. Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt zu treffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 196. Sollte die spätere Norm für unwirksam erklärt werden, lebt die alte Norm wieder auf.



12. ANLAGEN

1. **„Planungskonzept“** zum Bebauungsplan Nr. 196 „Östlich Feldstraße / Catharinenstraße“ der Stadt Elmshorn (Krispin Architekten, Hannover, mit Bearbeitungsstand vom 09.06.2021) sowie **„Stellplatzzuordnung KG und EG“** zum Bebauungsplan Nr. 196 „Östlich Feldstraße / Catharinenstraße“ der Stadt Elmshorn (Krispin Architekten, Hannover, mit Bearbeitungsstand vom 03.06.2021)
2. **„Schalltechnische Untersuchung“** zum Bebauungsplan Nr. 196 „Östlich Feldstraße / Catharinenstraße“ der Stadt Elmshorn (LA/IRM Consult, Beratendes Ing.-Büro, Bargtheide mit Bearbeitungsstand vom 17.06.2021)
3. **„Verkehrsgutachten - Wohnbauentwicklung im Zuge der Feldstraße (L 75)“** - im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 196 „Östlich Feldstraße / Catharinenstraße“ der Stadt Elmshorn (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Ing.- Büro, Neumünster mit Bearbeitungsstand vom 14.11.2019) sowie **„Verkehrsuntersuchung Entwurfsplanung“** zum Bebauungsplan Nr. 196 „Östlich Feldstraße / Catharinenstraße“ der Stadt Elmshorn (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Ing.- Büro, Neumünster mit Bearbeitungsstand vom 08.06.2021 bestehend aus:
 - Straßenbaulageplan
 - Schleppkurvenlageplan Müllfahrzeug extern links
 - Schleppkurvenlageplan Müllfahrzeug intern
 - Schleppkurvenlageplan Möbelfahrzeug intern
4. **„Entwässerungsantrag“** im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 196 „Östlich Feldstraße / Catharinenstraße“ der Stadt Elmshorn (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Ing.- Büro, Neumünster mit Bearbeitungsstand vom 15.12.2020)
5. **„Baumgutachterliche Kurzstellungnahme“** im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 196 „Östlich Feldstraße / Catharinenstraße“ der Stadt Elmshorn (Gartenbau-Ing. U. Thomsen, Pinneberg mit Bearbeitungsstand vom 10.03.2021)
6. **„Kontaminationsuntersuchungen des Bodens und des Grundwassers“** im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 196 „Östlich Feldstraße / Catharinenstraße“ der Stadt Elmshorn (Beyer, Beratende Ingenieure, Rellingen mit Bearbeitungsstand vom 13.02.2020)
7. **„Konzept zum Umgang mit verunreinigten Böden in der Bauphase“** (Beyer, Beratende Ingenieure, Rellingen mit Bearbeitungsstand vom 16.06.2020)
8. **„Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung“** im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 196 „Östlich Feldstraße / Catharinenstraße“ der Stadt Elmshorn (Eickhoff und Partner, Beratende Ingenieure, Rellingen mit Bearbeitungsstand vom 29.01.2020)
9. **„Schornsteinhöhenberechnung gemäß TA Luft“** zum Bebauungsplan Nr. 196 „Östlich Feldstraße / Catharinenstraße“ der Stadt Elmshorn (LA/IRM Consult, Beratendes Ing.-Büro, Bargtheide vom 24.06.2021, aktualisiert am 13.12.2021)



13. ABBILDUNGSNACHWEIS

- Abb. 1 Luftbild 2020 mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 (Landesportal 2021)
- Abb. 2a - 2f Bestandsfotos (Peter Scharlibbe vom 16.04.2019)
- Abb. 2g Ansicht zur Neubebauung Feldstraße/Schulstraße (Planungsbüro Krispin, September 2018)
- Abb. 2h Animation zur zwischenzeitlich realisierten Neubebauung Feldstraße/Schustraße (Krüger Animation, November 2016)
- Abb. 2i Ansicht „Haus 5“ als Auszug aus dem Bauantrag (Planungsbüro Krispin, 28.09.2020)
- Abb. 3a Auszug aus dem Regionalplan I „alt“ (Landesportal)
- Abb. 3b Animation der Neubebauung an der Catharinenstraße und auf der Stirnseite zur Catharinenstraße (Krüger Animation, 03.11.2020)
- Abb. 4 Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des SUK Entwicklungsplanes (Stadt Elmshorn)
- Abb. 5a Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des FNP 2010 (Stadt Elmshorn 2021)
- Abb. 5b geplante zeichnerische Darstellung des FNP 2010 mit Berichtigung entsprechend dem B-Plan Nr.196 (Stadt Elmshorn 2021)
- Abb. 6 Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Landschaftsplanes (Stadt Elmshorn)
- Abb. 7 Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des ISEK mit Geltungsbereich des B-Planes Nr. 196 (Stadt Elmshorn mit Eintragungen in 2021)
- Abb. 8a Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Durchführungsplanes Nr. 9, 5. Änderung (Stadt Elmshorn)
- Abb. 8b Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 185 (Stadt Elmshorn)
- Abb. 8c bereits vollständig kontaminierte Flächen (ohne Maßstab, genordet)
- Abb. 9 Auszug aus dem „Einzelhandelskonzept 2016“ mit der zeichnerischen Darstellung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ und der dortigen Nutzungen und Einzelhandelsstrukturen (Gustaffsson, bulwiengesa, 21.08.2017)
- Abb. 10 Auszug aus dem „Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten und Bordellen für die Stadt Elmshorn 2016“ mit der zeichnerischen Darstellung der Zulässigkeitsbereiche in der Innenstadt von Elmshorn (Dr. Donata Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 10.02.2018)
- Abb. 11a - 11d Auszüge aus der „Verkehrsuntersuchung“ und dem „Verkehrsgutachten“ zum Bebauungsplan Nr. 196 (WVK im November 2019 und im Juni 2021)
- Abb. 12a - 12c Auszüge aus der „Schalltechnischen Untersuchung“ (LA/IRM Consult, Juni 2021)



- Abb. 13 Ausschnitt aus dem „Entwässerungslageplan“ zum Entwässerungsantrag (WVK Dezember 2020)
- Abb. 14a „Lageplan“ (Planungsbüro Krispin, Februar 2019)
- Abb. 14b „Planungskonzept“ (Planungsbüro Krispin, Juni 2021)
- Abb. 15 „Auswertungsergebnis des Plangebiets auf Kampfmittelbelastung“ (Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 10.04.2019)
- Abb. 16 und 17 Ausschnitte aus der Planzeichnung zum Entwurf des B-Planes Nr. 196 (BIS · S, 16.07.2021)
- Abb. 18 und 19 Gassen zwischen den Bestandshäusern auf der Ostseite der Catharinenstraße (Peter Scharlibbe vom 16.04.2019)

Elmshorn, **31. Aug. 2022**

Stadt Elmshorn
Der Bürgermeister


Hatje
Bürgermeister




i.A. Munk
Amt für Stadtentwicklung und Umwelt