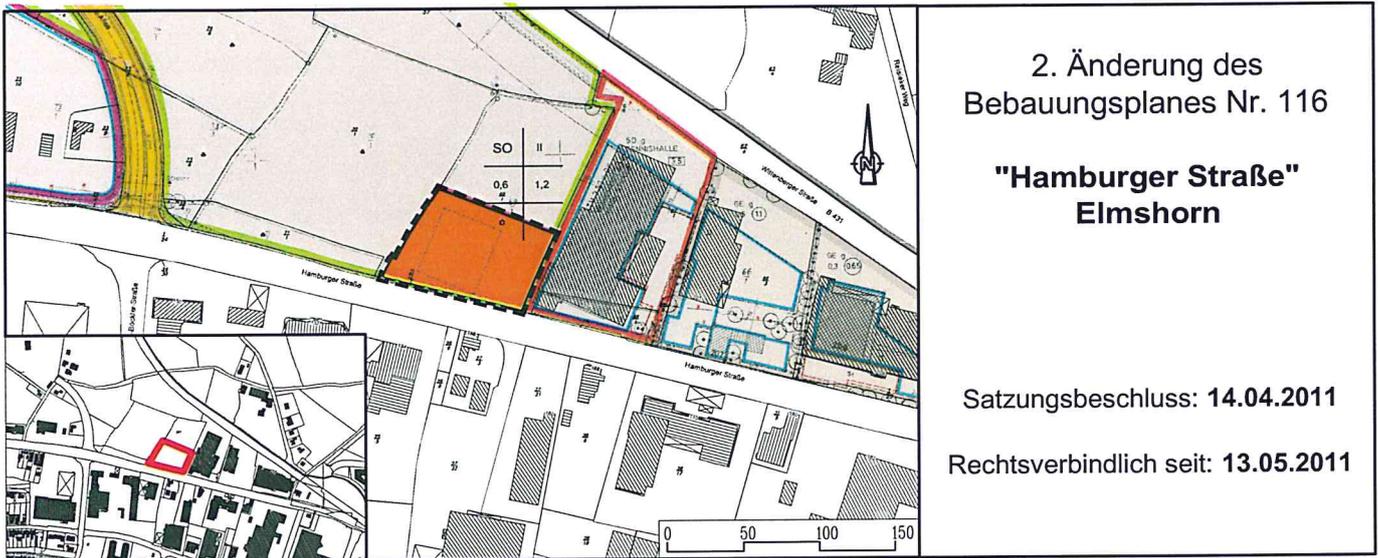


# 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB



## Kurztext zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 und 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung als Ergänzung des Begründungstextes:

Anlass für die Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 "Hamburger Straße" war der Verlagerungsbedarf für einen im sog. "Gewerbegebiet Grauer Esel" ansässigen Einzelhandel. Um langfristig die Möglichkeit zu schaffen, Baurecht für auf die Anforderungen des Marktes abgestimmten Einzelhandel zu sichern, erfolgte die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes Einzelhandel. Gleichzeitig wurden zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen, zentrenrelevante Randsortimente wurden in einer bestimmten Größenordnung zugelassen. Planungsziel war es, die funktionale und wirtschaftliche Entwicklung Elmshorns im Verhältnis der Innenstadt zur Außenstadt zu steuern sowie die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu wahren.

Der betroffene Teilbereich des Bebauungsplans, der bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen war, liegt direkt neben einem bestehenden kombinierten Hotel-, Veranstaltungs- und Sportzentrum und einer Baumschule.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als Sondergebiet für Dienstleistungseinrichtungen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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.

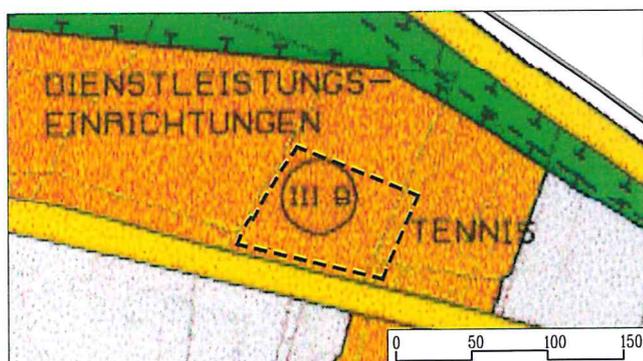
Dies ist hier nicht der Fall.

Um der o. g. Zielsetzung, der Wahrung einer verbrauchernahen Versorgung, gerecht zu werden, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

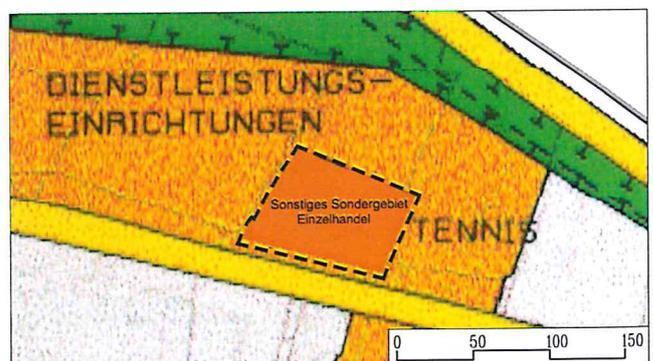
Die Abweichung in Bezug auf das geplante Sondergebiet für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel wird gemäß § 13 a BauGB im Zuge der redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorgenommen. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung wird zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 ortsüblich bekannt gemacht.

## Flächennutzungsplan:

Vorher



Nachher





## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB und § 6 Abs. 5 BauGB

zur

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116  
„Hamburger Straße – Sondergebiet Fachmarkt“ der Stadt Elmshorn**

sowie

**zur damit verbundenen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 der  
Stadt Elmshorn durch Berichtigung**





## 1. Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 der Stadt Elmshorn sowie zur damit einhergehenden 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Elmshorn durch Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im durchgeführten Bebauungsplanverfahren dar und erläutert, in welcher Form die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden sowie aus welchen Gründen die Bauleitpläne nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden. Detailliertere Ausführungen hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie den darin enthaltenen Ausführungen zum Gliederungspunkt „Umweltprüfung und Umweltbericht“ zu entnehmen.

## 2. Geltungsbereich und Planungsziel

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 umfasst den südlichen Teil des Flurstücks 69/1 der Flur 68, Gemarkung Elmshorn.

Der Bauleitplan ermöglicht durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes Einzelhandel die Umsiedlung eines im Stadtgebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebes. Damit wird der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept zum Ziel gesetzten Stärkung des Einzelhandelsstandortes Elmshorn auch in der Außenstadt entsprochen. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan durch den Ausschluss von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsortimenten der ebenfalls im Integrierten Stadtentwicklungskonzept verankerten Zielsetzung des Ausschlusses weiterer Belastungen für den Handel in der Innenstadt gerecht.

Da diese Zielsetzungen nicht mit der Darstellung eines Sondergebietes für Dienstleistungseinrichtungen des bis dato rechtswirksamen Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Elmshorn vereinbar waren, wurde der Flächennutzungsplan im Rahmen der nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgesehenen Berichtigung angepasst. Dieser stellt nunmehr in dem betroffenen Bereich ein sonstiges Sondergebiet Einzelhandel dar (s. nachfolgende Grafik). Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung nicht hervorgerufen.



Flächennutzungsplan 2010 vor der  
12. Änderung durch Berichtigung

Flächennutzungsplan 2010 nach der  
12. Änderung durch Berichtigung



### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes nach den §§ 2 und 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2, Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entfällt daher. In diesem Zusammenhang wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 bzw. durch die damit verbundene Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, zumal planungsrechtlich mit den Bauleitplänen keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. In der Begründung wurde in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bebauung des Plangebietes Beeinträchtigungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken sind (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

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

a. Grünflächen und Baumbestand:

An der Plangebietsgrenze ist direkt im öffentlichen Straßenraum der Hamburger Straße eine Baumreihe vorhanden, welche alleeartig im Zusammenhang mit weiteren vorhandenen Baumgruppen das Straßenbild der Hamburger Straße erheblich aufwertet. Um den Lebensraum dieser Baumreihe weiterhin zu sichern und die Bäume zu erhalten, wurde am südlichen Plangebietsrand eine 3 m tiefe private Grünfläche ausgewiesen.

b. Maß der baulichen Nutzung:

Die durch die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 getroffenen Festsetzungen mögliche zweigeschossige Bauweise trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1 a BauGB bei. Mit der durch die Bauleitplanung beabsichtigten Nachnutzung der bisher als KfZ-Stellplatzfläche genutzten Fläche im Innenbereich durch Einzelhandel mit einer damit verbundenen geringen Nachverdichtung wird man zudem der in § 1a BauGB genannten Zielsetzung, des vorrangigen Ergreifens von Maßnahmen der Innenentwicklung gerecht.



c. Ver- und Entsorgung:

In Bezug auf die Ver- und Entsorgung ist das Plangeltungsgebiet derzeit erschlossen. Für die Zukunft ist ein Umschluss der Regenentwässerung beabsichtigt. Sollte hierbei die Entwässerung über ein Gewässer erfolgen, sind die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen für den Bau nach § 60 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 35 Landeswassergesetz (LWG) und für die Einleitung nach den §§ 8 und 9 WHG zu beantragen. Zudem muss der Einleitung in ein Gewässer eine Regenklärung vorgeschaltet werden. Ein diesbezüglicher Hinweis ist in dem Begründungstext zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 enthalten.

d. Schutz des Grundwassers und Versickerung:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 liegt im Wasserschutzgebiet Krückaupark, Zone III b. Aus diesem Grund wurde im Satzungstext der Hinweis aufgenommen, dass der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z. B. Recyclingmaterial, Bauschutt) in Wasserschutzgebieten teilweise verboten ist. Vor dem Einbau solcher Materialien ist eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich. Ihr sind in diesem Zusammenhang die entsprechenden Unbedenklichkeiten des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) vor dem Einbau vorzulegen. Die Anwendung von Holzschutzmitteln auf unbefestigtem Untergrund (z. B. im Spritzverfahren) und die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen sind unzulässig. Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

Um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Qualität des Grundwassers auf ein Minimum zu reduzieren, wurden darüber hinaus im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die den Einbau von Dränagen verbieten und nach denen keine Materialien verwendet werden dürfen, die ein Ausschwemmen von metallischen Stoffen zur Folge haben könnten.

Sofern im Rahmen der Erstellung des im Plangeltungsbereich vorgesehenen Einzelhandelsbetriebes Aufschüttungen erfolgen, ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet im Satzungstext der Hinweis aufgenommen worden, dass die Informations- und Abstimmungspflicht über die stofflichen Eigenschaften der Füllmaterialien vor Einbau gegenüber der Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde einzuhalten ist.

e. Altlasten:

Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen sind für den Plangeltungsbereich nicht bekannt. Im Satzungstext wurde dennoch der Hinweis aufgenommen, dass bei Antreffen von schädlichen Bodenveränderungen die allgemeinen Verpflichtungen zur Information der unteren Bodenschutzbehörde nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz gelten.



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

Gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung vom 14.10.2010 bis 28.10.2010 unterrichten und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erfolgte in der Zeit vom 20.12.2010 bis 20.01.2011 die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Parallel hierzu fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Vom 14.03.2011 bis 28.03.2011 erfolgte zudem eine auf die von den in den Planunterlagen vorgenommenen Änderungen betroffene Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkte Beteiligung nach § 4a Abs.3 BauGB.

Während der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung, der öffentlichen Auslegung sowie der beschränkten Beteiligung sind schriftliche Anregungen eines Bürgers über eine durch die beabsichtigte Bebauung mögliche Verschattung sowie über den Erhalt der angelegten Grenzbepflanzung zum Schutz der in der Umgebung befindlichen Pflanzkulturen auch in Hinblick auf einen damit bedingten Schutz der Pflanzkulturen vor Immissionen eingegangen. In diesem Zusammenhang wurden zudem Fragen zur Ableitung von Regenwasser und zur Verhinderung der Absenkung des Grundwassers aufgeworfen. Auch von den Trägern öffentlicher Belange wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben. Diese bezogen sich auf die Art der baulichen Nutzung (Vorgaben zur Anzahl der Einzelhandelseinrichtungen, zur Verkaufsflächengröße sowie zum maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortiment), auf die Festsetzung eines Grünstreifens, auf die Positionierung von Werbeanlagen, auf die Regenentwässerung, auf Hinweise zu auffälligen oder schädlichen Bodenfunden, zu Informations- und Abstimmungspflichten über stoffliche Eigenschaften von Füllmaterialien und zur zulässigen Verwendung von Materialien im Wasserschutzgebiet sowie auf den Baumschutz während der Bauphase.

Den oben aufgeführten vorgebrachten Anregungen des Bürgers wurde nicht gefolgt, da sich aus dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht kein Anspruch auf eine die Sonneneinstrahlung nicht beeinträchtigende Nachbarbebauung ableiten lässt. Die vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Mindestabstände werden zudem eingehalten. Ferner sind Regelungen zur bestehenden Grenzbepflanzung dem Privatrecht vorbehalten und können damit nicht Gegenstand von Festsetzungen in einem Bebauungsplan sein. Mögliche Zuwegungen zum im Plangeltungsbereich befindlichen Grundstück sind darüber hinaus durch die bestehenden Festsetzungen weit genug von den zu schützenden Pflanzkulturen entfernt. Bedenken gegenüber einer zu hohen Belastung der Pflanzkulturen durch Immissionen bestehen deshalb nicht. Hinsichtlich der Fragestellungen zur Entwässerung und zur Verhinderung einer Absenkung des Grundwassers wurde im Rahmen der getroffenen Abwägung dargestellt, dass eine relativ kurzfristige Ableitung des Regenwassers in den Kanal der Hamburger Straße nach einer Rückhaltung auf dem Grundstück derzeit möglich ist und eine vermehrte Staunässe nicht zu befürchten ist. Langfristig verfolgt die



Stadtentwässerung ein Entwässerungskonzept der offenen Ableitung des überschüssigen Regenwassers nach Norden. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die vorhandenen Pflanzkulturen von einer Absenkung des Grundwassers nur unwesentlich berührt sein werden. Die bestehende offene Regenrückhaltung wirkt einer Absenkung in gewisser Weise entgegen.

In Hinblick auf die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurde im Satzungstext die Zahl der zulässigen Einzelhandelsbetriebe auf einen aufgehoben und die maximal zulässige grundstücksbezogene Verkaufsfläche von 3.600 m<sup>2</sup> ergänzt. Der angeregten Begrenzung des zulässigen zentrenrelevanten Sortimentes auf 400 m<sup>2</sup> wurde nicht gefolgt, da eine explizite Untersuchung eine Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von 600 m<sup>2</sup> als unschädlich für den Einzelhandel in der Innenstadt erachtet hat. Die von den Trägern öffentlicher Belange darüber hinaus eingebrachten Stellungnahmen wurden in die Satzung bzw. in den Begründungstext aufgenommen. Schutzmaßnahmen von Bäumen während der Bauphase werden Bestandteil der Baugenehmigung sein.

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

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept beinhaltet das Ziel, den Einzelhandelsstandort Elmshorn auch in der Außenstadt zu stärken. Um den bestehenden Einzelhandelsbetrieb weiterhin am Standort zu halten, musste dieser verlagert werden. Die vorhandene Verkaufsfläche entsprach nicht mehr den Anforderungen, um wirtschaftlich handeln zu können. Eine anderweitige Fläche als die nunmehr ausgewiesene stand für die Verlagerung nicht zur Verfügung. Unabhängig davon beinhaltet das Integrierte Stadtentwicklungskonzept unter Punkt 6.2 „Einzelhandelsstandort – Einkaufsstadt Elmshorn“ das Ziel, das zusammenhängende innerstädtische Hauptgeschäftszentrum zu schützen. In diesem Sinne gilt es, keine weiteren Belastungen für den Handel in der Innenstadt zuzulassen. Großflächige Betriebe sowie Agglomerationen mit „zentrenrelevanten“ Kernsortimenten sind daher nur im Innenstadtbereich und in geprüften Ausnahmefällen in siedlungsintegrierten Lagen denkbar. Dieses Planungsziel ist, wie in der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 116 geschehen, nur mit einem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente planungsrechtlich umzusetzen. Alternativen zur Planung bestanden demnach wie erläutert dem Grunde nach nicht.

In Bezug auf den Flächennutzungsplan sind auch nach geänderter Darstellung der Sondergebietsfläche ausreichende Flächen für Dienstleistungseinrichtungen vorhanden. Aus diesem Grund war eine Änderung der Darstellung möglich, zumal für die Umsiedlung des Einzelhandelsbetriebes keine anderweitigen Flächen vorhanden waren. In diesem Sinne wurde der Entwicklung von Einzelhandel der Vorrang gegeben.



Elmshorn, den 05.05.2011

i.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Steenbock'.

Steenbock  
Amt für Stadtentwicklung