



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

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41
„Nibelungenring“ der Stadt Elmshorn

sowie

zur damit verbundenen 20. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 der
Stadt Elmshorn durch Berichtigung





1. Vorbemerkung

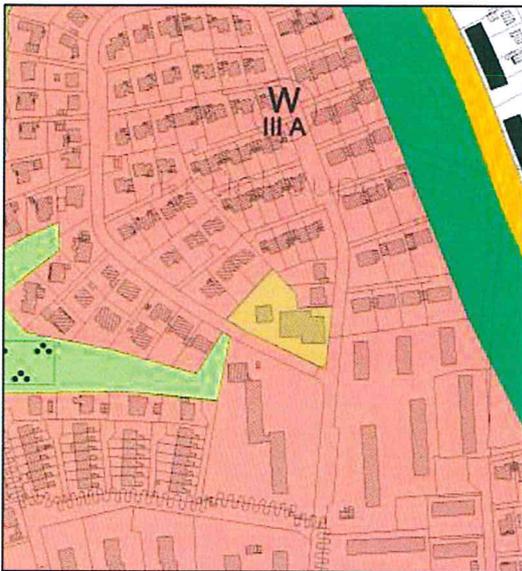
Die zusammenfassende Erklärung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Elmshorn sowie zur damit einhergehenden 20. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Elmshorn durch Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im 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

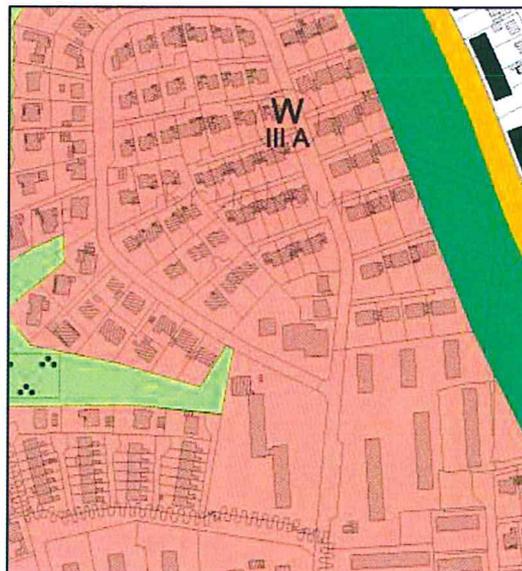
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 umfasst den Bereich nördlich und westlich des Nibelungenrings sowie südlich der vom Nibelungenring umfassten Einfamilienhausgrundstücke und beschränkt sich damit auf das kleine vorhandene Nahversorgungszentrum.

Durch die Änderung des bestehenden Bauleitplans wird statt einer Fläche für Läden nunmehr ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das dort bis dato stehende Mini-Einkaufszentrum stand trotz zahlreicher Bemühungen um eine Nachnutzung seit Jahren leer, da es nach seiner Größe, Lage, Zuschnitt und Einzugsgebiet nicht mehr zeitgerecht gewesen ist und wirtschaftlich betrieben werden konnte. Nunmehr stehen mit dem Beibehalt einer Einrichtung der Nahversorgung bzw. mit einer ergänzenden Neuansiedlung, mit einem Wohnungsbau oder einer Kombination aus beiden Nutzungsarten mehrere Möglichkeiten zur Verfügung, den Standort nachzunutzen und dem drohenden Verfall des Gebäudebestandes entgegen zu wirken.

Da diese Zielsetzung nicht mit der Darstellung einer gemischten Baufläche des bis dato rechtswirksamen Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Elmshorn vereinbar war, wurde der Flächennutzungsplan im Rahmen der nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgesehenen Berichtigung angepasst. Dieser stellt nunmehr in dem betroffenen Bereich eine Wohnbaufläche dar (s. nachfolgende Grafik). Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung nicht hervorgerufen.



Flächennutzungsplan 2010 vor der
20. Änderung durch Berichtigung



Flächennutzungsplan 2010 nach der
20. 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 abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten damit 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 den Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Darüber hinaus ist das im Geltungsbereich liegende Grundstück bereits weitgehend versiegelt, sodass durch die Bauleitplanungen keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

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

a. Wasserschutzgebiete:

Der Plangeltungsbereich liegt in der Zone III-A des Wasserschutzgebietes Elmshorn Köhnholz/Krückeapark. Aus diesem Grund wurde im Begründungstext zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 aufgenommen, dass die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien im Straßen- oder Wegebau, für den Bau von



Wällen oder dergleichen verboten ist. Verwendetes Material muss ferner den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) entsprechen. Die dazugehörigen Nachweise sind der überwachenden Behörde auf Verlangen vorzulegen.

b. Altablagerungen / Altlasten:

Altablagerungen im Plangeltungsbereich sind nicht bekannt. Dennoch wurde im Begründungstext darauf hingewiesen, dass bei Anfinden von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Ablagerung deuten, der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – umgehend hierüber zu informieren ist. Außerdem sind die nach Bundesbodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Im Begründungstext wurden ferner weiterführende Hinweise zur ordnungsgemäßen Lagerung und Entsorgung von verunreinigtem Boden aufgenommen.

c. Erhaltungsgebot für Bäume:

Durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes ist der auf dem südlichen Grundstücksteil befindliche schützenswerte Baumbestand gesichert.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

Gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung vom 19.01.2008 bis 02.02.2008 unterrichten und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erfolgte in der Zeit vom 28.02.2008 bis 28.03.2008 die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Parallel hierzu fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Während der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen von Bürgern eingegangen. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurde lediglich von der Südholsteinischen Verkehrsservicegesellschaft ein Hinweis zur Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie von der Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein zum Erhalt weiterer Bäume im Plangeltungsbereich abgegeben. Die Begründung wurde in Bezug auf die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unter Nr. „5.1 Verkehr“ entsprechend abgeändert.



Festsetzungen zum Erhalt weiterer Bäume wurden nach erfolgter Begutachtung des Bestandes nicht getroffen. Die von der Arbeitsgemeinschaft vorgeschlagenen Bäume sind aufgrund der Art, des Alters, der Standortbedingungen und aufgrund von vorhandenen Schädigungen nicht als schützenswert eingestuft worden.

5. Aufstellung des Bebauungsplanes nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Wie unter Punkt 2 „Geltungsbereich und Planungsziel“ bereits ausgeführt, stand das bis dato im Geltungsbereich stehende Mini-Einkaufszentrum trotz zahlreicher Bemühungen um eine Nachnutzung seit Jahren leer. Aufgrund seiner Größe und Lage sowie seines Zuschnitts und Einzugsgebietes war es nicht mehr zeitgerecht und wirtschaftlich betreibbar. Um für eine Nachnutzung des Gebäudes vielfältigere Möglichkeiten zu eröffnen und einen Verfall des Gebäudes zu verhindern, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes erforderlich gewesen. In diesem Zusammenhang ist zudem anzuführen, dass nach den vorliegenden Ergebnissen des Monitoringberichtes Wohnen und den Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes weiterer Wohnraum in Elmshorn erforderlich ist. Geeignete Flächen sind in diesem Sinne auszuweisen. Das mit den Bauleitplänen verfolgte Planungsziel entspricht diesen Erfordernissen und Anforderungen. Eine Alternative zur Planung bestand demnach wie erläutert dem Grunde nach nicht.

Elmshorn, den 08.11.2013

i.A.


Steenbock
Amt für Stadtentwicklung