



Stadt Elmshorn

## Bebauungsplan Nr. 189 „Kibek Quartier“

### Begründung



Auftraggeber:

Stadt Elmshorn  
- Der Bürgermeister -  
Amt für Stadtentwicklung  
Schulstraße 15 - 17  
25335 Elmshorn

Träger des Vorhabens:

Unternehmensgruppe Semmelhaack  
Kaltenweide 85  
25335 Elmshorn

Planverfasser:

**BIS·S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug  
Tel.: 04873 / 97 246  
Fax: 04873 / 97 100  
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)  
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 09.10.2014 (Plan Nr. 2.0)

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Planungssituation	-----	7
1.1	Planungserfordernis	-----	14
1.2	Planungskonzept	-----	16
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	23
2.1	Planverfahren	-----	23
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	24
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	24
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	25
4.1	Entwicklungsgebot	-----	26
4.2	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	-----	27
4.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	28
4.4	Landschaftsplan	-----	28
4.5	ISEK / SUK	-----	29
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	30
6.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	-----	36
7.	Immissionsschutz	-----	42
8.	Verkehr	-----	47
9.	Ver- und Entsorgung	-----	48
10.	Brandschutz	-----	52
11.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 189	-----	52
12.	Bodenschutz	-----	53
12.1	Vorsorgender Bodenschutz	-----	53
12.2	Nachsorgender Bodenschutz	-----	53
12.3	Kampfmittel	-----	55
13.	Archäologische Denkmale	-----	55
14.	Denkmalschutz	-----	55

**Anlagen:**

- „Verkehrsuntersuchung“ zum Bebauungsplanverfahren Nr. 189 „Kibek Quartier“ in der Stadt Elmshorn (Bearbeitungsstand vom 16.05.2014)
- „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 189 „Kibek Quartier“ der Stadt Elmshorn - Verkehrslärm - (Bearbeitungsstand vom 16.05.2014)
- „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 189 „Kibek Quartier“ der Stadt Elmshorn - Gewerbelärm - (Bearbeitungsstand vom 06.05.2014)
- „Orientierende Kontaminationsuntersuchungen“ zum Bebauungsplan Nr. 189 „Kibek Quartier“ der Stadt Elmshorn (Bearbeitungsstand vom 06.05.2014)
- „Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung“ zum Bebauungsplan Nr. 189 der Stadt Elmshorn (1. Bericht vom 25.04.2014)
- „Artenschutzbeitrag“ zum Bebauungsplan Nr. 189 der Stadt Elmshorn (Bearbeitungsstand vom 17.04.2014)
- Auszug aus dem „Energiewirtschaftlichen Gutachten Nahwärmenetz Krückau-Vormstegen“ (April 2014, S. 2-4)

**Quellenverzeichnis:**

- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR) - Technischer Umweltschutz - Außenstelle Südwest mit Schreiben vom 13.08.2014
  - Innenministerium des Landes S-H, Kampfmittelräumdienst mit Schreiben vom 12.08.2014
  - Deutsche Bahn AG per Mail vom 11.08.2014
  - Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H mit Schreiben vom 07.08.2014
  - Industrie- und Handelskammer Kiel, Zweigstelle Elmshorn mit Schreiben vom 24.07.2014
  - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 31.07.2014
  - Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH mit Schreiben vom 16.07.2014
  - SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH mit Schreiben vom 21.07.2014
  - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 31.07.2014
  - Der Landrat des Kreises Pinneberg, FD Umwelt mit Schreiben vom 30.07.2014
  - Stadtwerke Elmshorn mit Schreiben vom 22.07.2014
- Landesplanerische Stellungnahme des Ministerpräsidenten des Landes S-H - Staatskanzlei mit Erlass vom 17.03.2014
- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 21.03.2014
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H, Technischer Umweltschutz mit Schreiben vom 21.03.2014
  - Kreis Pinneberg, Fachdienst Bürgerservice mit Schreiben vom 21.03.2014
  - Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H mit Erlass vom 20.03.2014
  - IHK zu Kiel, Zweigstelle Elmshorn mit Schreiben vom 18.03.2014
  - Kreis Pinneberg als untere Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 17.03.2014
  - Stadt Elmshorn, Flächenmanagement mit Schreiben vom 17.03.2014
  - Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt mit Verfügung vom 14.03.2014
  - Stadtwerke Elmshorn mit Schreiben vom 10.03.2014
  - Eisenbahn-Bundesamt mit Schreiben vom 07.03.2014
  - Archäologisches Landesamt S-H mit Erlass vom 15.01.2014

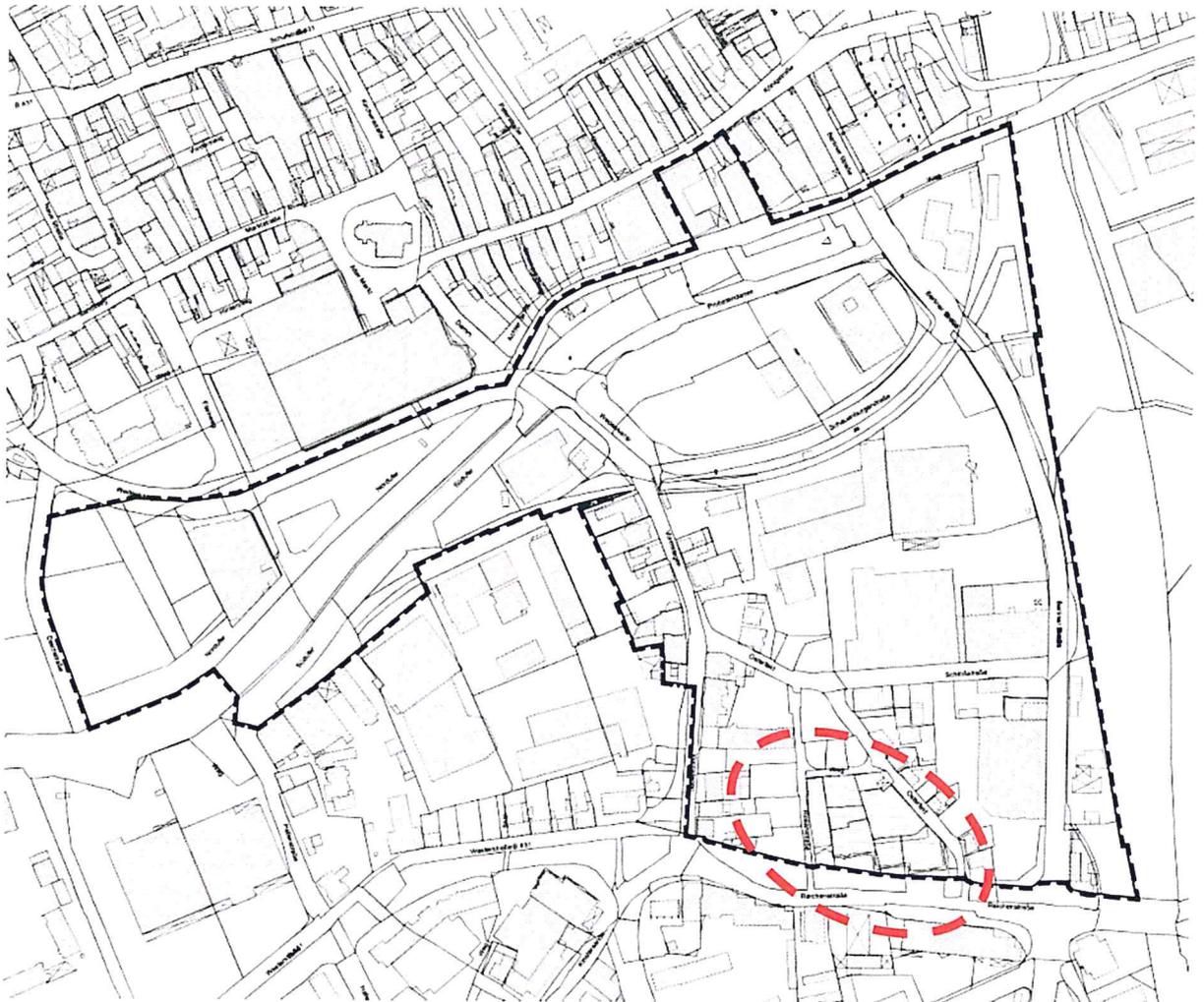
- Rechtswirksame Flächennutzungsplanung einschließlich rechtswirksamer Änderungen und festgestellter Landschaftsplan der Stadt Elmshorn
- „Lage- und Höhenplan“ im Maßstab 1:500 mit örtlichen Vermessungen zuletzt vom 10.02.2014 zugleich als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 189 der Stadt Elmshorn mit Katasterbestand vom 28.01.2014

### Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB  
§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung  
§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung  
§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung  
mit 21. FNP-Änderung im Zuge der Berichtigung § 10 BauGB

## 1. Planerische Ausgangssituation

Das rund 0,93 ha große Plangebiet (vgl. auch **Abb. 5** auf Seite 25) liegt im südlichen Bereich des Sanierungsgebietes „Krückau-Vormstegen“ der Stadt Elmshorn (vgl. hierzu nachfolgende **Abb. 1** auf Seite 7).



**Abb. 1**  
Auszug aus der **1. Änderung der Satzung zur förmlichen Festsetzung**  
des **Sanierungsgebietes „Krückau-Vormstegen“**  
(Stand vom 20.04.2012)  
mit Kennzeichnung des Plangebietes „Kibek-Quartier“ ganz im Süden

Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes überwiegend der leer stehende Gebäudekomplex Kibek, bestehend aus dem so genannten „Kibek-Hochhaus“ und den angrenzenden Ausstellungs- und Lagerhallen (vgl. **Abb. 2a bis Abb. 2j** auf den Seiten 8 und 9), des Unternehmens Teppich Kibek, das im Jahr 2006 an den Stadtrand verlagert wurde und westlich der „Rosenstraße“ derzeit anderweitig als Stellplatzflächen genutzte ehemalige Betriebsflächen.

**Bestandssituation („Kibek-Hochhaus“)**



**Abb. 2a** „Kibek-Hochhaus“ in Art und Höhe eine städtebauliche Dominante



**Abb. 2b** „Kibek-Hochhaus“ als Kulturdenkmal ein Beispiel der stadthistorischen Entwicklung Elmshorn



**Abb. 2c** „Kibek-Hochhaus“ von den rückwärtigen Flächen der Bebauung „Vormstegen“ aus gesehen



**Abb. 2d** „Kibek-Hochhaus“ mit der kleinteiligen und eingeschossigen Wohnbebauung an der „Reichenstraße“

**Bestandssituation („Kibek-Ausstellungs- und Lagerhallen“)**



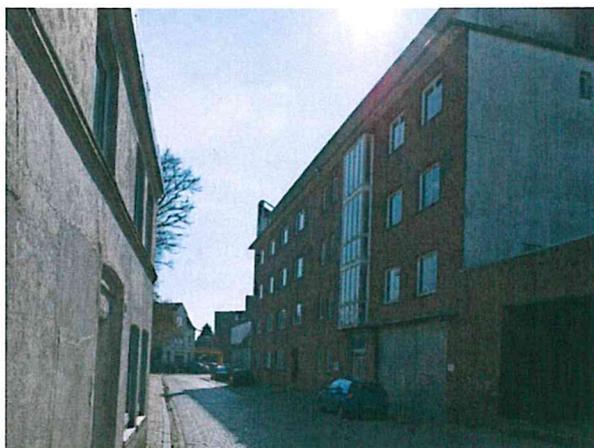
**Abb. 2e** „Kibek“ mit den gewerblichen Nutzungen an der „Reichenstraße“



**Abb. 2f** die zur „Reichenstraße“ orientierten ehemaligen Ausstellungshallen



**Abb. 2g** Rückfront der ehemaligen Lagerhallen zum „Osterfeld / Schloßstraße“



**Abb. 2h** „Straßenschlucht“ durch die vorhandene Straßenrandbebauung am „Osterfeld“



**Abb. 2i** Leer stehende Ausstellungshalle mit Ausrichtung zur „Reichenstraße“



**Abb. 2j** Leer stehender Eingangs- und Warenbereich

**Bestandssituation („Kibek-Quartier“ und sein Umfeld)**



**Abb. 2k** Stellplatzanlage westlich „Kibek - Hochhaus“ und Rosenstraße



**Abb. 2l** Straße „Osterfeld“ mit den Lagerhallen (rechts) und Wohnbebauung (links)



**Abb. 2m** „Reichenstraße“ in Richtung Hamburger Straße in Höhe Rosenstraße



**Abb. 2n** „Reichenstraße“ in Richtung Hafenspange (Westen) in Höhe Rosenstraße



**Abb. 2o** Bebauung Osterfeld Haus Nr. 15 und am rechten Bildrand Haus Nr. 17



**Abb. 2p** Bebauung Osterfeld Haus Nr. 19 und am rechten Bildrand Haus Nr. 23



Seit der Verlagerung der Firma Teppich Kibek ist der Gebäudekomplex im Laufe der Jahre zunehmend sanierungsfällig geworden. Im Zuge der Rahmenplanaufstellung für das gesamte Quartier „Krückau-Vormstegen“ wird die Zielsetzung verfolgt, ein attraktives gemischtgenutztes Quartier mit einem hohen Wohnanteil im Süden zu verwirklichen, wobei das Hochhaus im betreffenden Gebäudekomplex wegen seiner städtebaulich prägenden Wirkung (vgl. **Abb. 2a** bis **Abb. 2d** auf Seite 8) erhalten bleiben soll (städtebauliches Leitziel des Rahmenplanes).

Entsprechend ersten städtebaulichen Voruntersuchungen im Zuge der Planvorbereitung und als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss sollen die vormals gewerblich genutzten Flächen nun einer Wohnnutzung mit rund 160 Wohneinheiten (im Geschosswohnungsbau) zugeführt werden.

Zur Bewältigung der städtebaulichen Herausforderungen und zur planungsrechtlichen Sicherung des Bauvorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 notwendig.

Der rechtskräftige und teilweise noch anzuwendende Durchführungsplan Nr. 14, 1. Änderung (vgl. auch **Abb. 2r** auf Seite 12) soll mit dem Eintreten der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 189 in dessen Plangebiet aufgehoben werden.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 189 sind die Zulässigkeit der baulichen Maßnahmen und die Nutzungsarten somit neu zu bestimmen und planungsrechtlich festzusetzen.

Übergeordnete Ziele und somit auch Planungsziele lt. Aufstellungsbeschluss sind,

- die Wiedernutzbarmachung innenstadtnaher Flächen zum Zwecke der Wohnraumversorgung,
- die langfristige Entflechtung der Gemengelage im Bereich Krückau-Vormstegen im Sinne der Zielsetzungen der bestehenden Sanierungssatzung und des ISEK
- die Sicherstellung einer funktionalen Erschließung

Mit der Wiedernutzbarmachung der Plangebietsflächen wird zudem eine positive Anstoßwirkung für den südlichen Teilbereich des Rahmenplanes „Krückau-Vormstegen“ seitens der Stadt Elmshorn erwartet, da hier nach den städtebaulichen Überlegungen eine überwiegende Wohnnutzung beabsichtigt ist und auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 189 realisiert werden soll.



**Abb. 2r**  
Auszug aus der **Planzeichnung zum Durchführungsplan Nr. 14, 1. Änderung**  
mit dem Plangebiet im südöstlichen Teilbereich des Durchführungsplanes  
(Rechtskraft vom 09.03.1964)

Da gemäß der Rahmenplanung (vgl. auch **Abb. 2u** unten auf Seite 13) ein Büroriegel den südlichen Abschluss des Quartiers zur „Reichenstraße“ bilden soll (vgl. auch **Abb. 2s** oben links auf Seite 13), war im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 189 unter Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB zu klären, auf welche Weise ein Wohnblock unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine ähnliche vom Rahmenplan intendierte Abschirmungsfunktion erzielen kann.

Mit der Herstellung dieser städtebaulichen Funktion bleiben die Grundzüge der Rahmenplanung gewahrt und die Abweichung der Nutzungsart unter Zugrundelegung des o. g. übergeordneten Rahmenplanzieles verträglich.

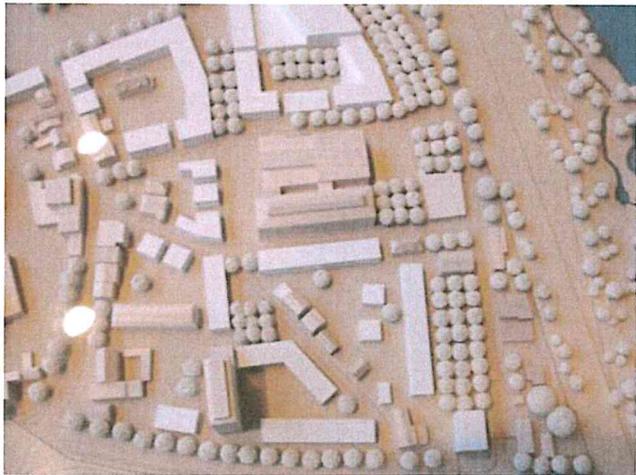


Abb. 2s Wohnen als Nutzungsschwerpunkt

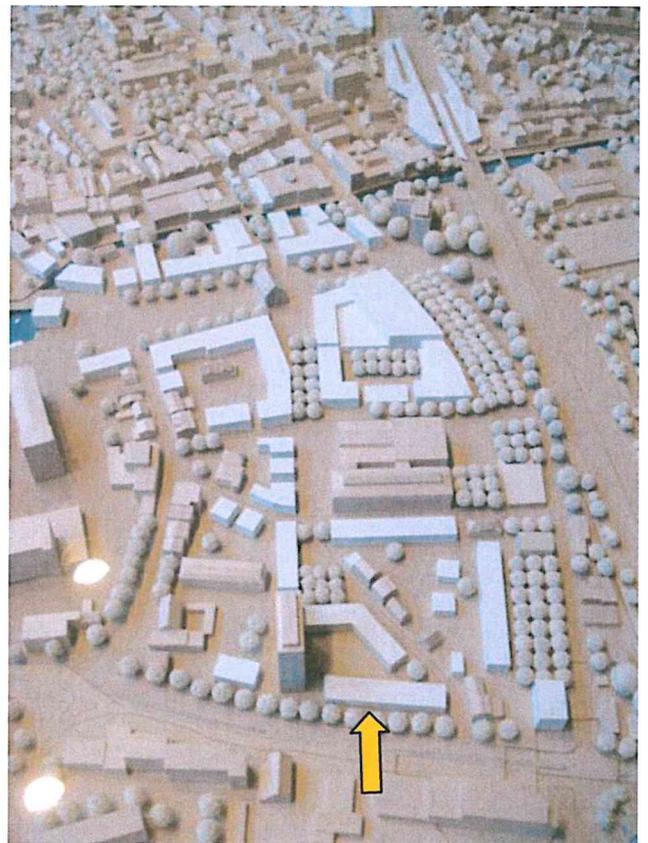


Abb. 2t Stadtmodell mit der Rahmenplanung

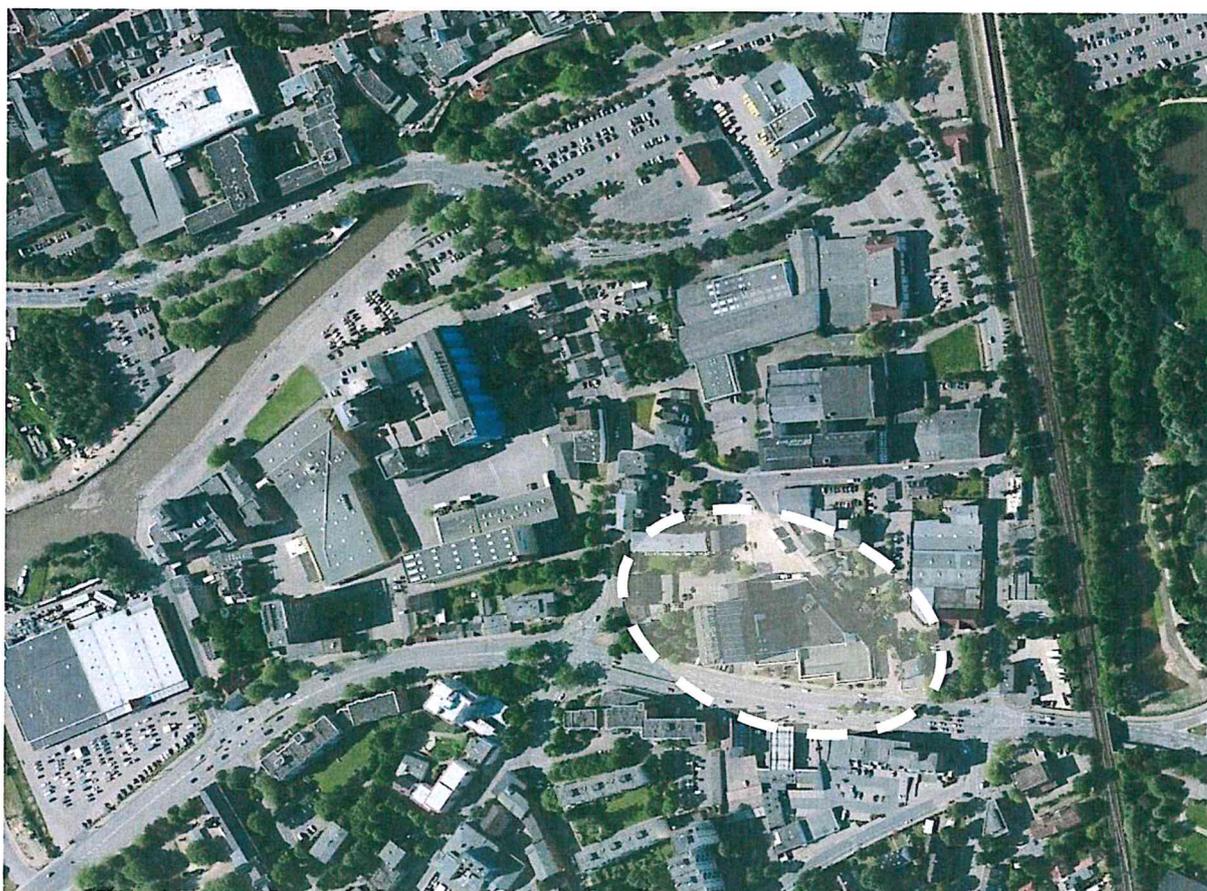


Abb. 2u Auszug aus dem Rahmenplan „Krückau-Vormstegen“  
mit dem Plangebiet am südlichen Rand

## 1.1 Planungserfordernis

Ziel der Planaufstellung ist es, im Zuge eines „Flächenrecyclings“, d. h. der Wiedernutzung brachliegender Flächen (vgl. vorangestellte Abbildungen zur Bestandssituation) als Maßnahme der „Innenentwicklung und Vitalisierung von Stadtquartieren“ auf dem innenstadtnahen Plangebiet (s. Luftbildausschnitt mit dem Plangebiet am südlichen Rand, **Abb. 3** unten auf Seite 14) ein attraktives neues Wohnquartier zu entwickeln, das auf Singlehaushalte, Paare, Wohn- und Lebensgemeinschaften, ältere Menschen und Familien mit Kindern ausgerichtet sein wird.

Mit dieser Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bedarfsgerechtem Mietwohnungsbau an dem der Innenstadt nahe gelegenen Standort geschaffen werden.



**Abb. 3**  
**Räumliche Lage des Plangebietes** und somit das „Kibek Quartier“  
nördlich der Reichenstraße zwischen Osterfeld und Rosenstraße  
südlich der Mitte der Stadt Elmshorn

Für die Realisierung des Bauvorhabens (Sanierung und Umbau des „Kibek-Hochhauses“ und der Neubebauung, Freilegung ehemaliger Betriebsflächen und deren Neubebauung) ist im Rahmen einer damit verbundenen städtebaulich geordneten Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 23.01.2014 hat die Stadt Elmshorn die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 auf der Grundlage erster hochbaulicher Entwurfskonzepte beschlossen. Gegenüber diesem Aufstellungsbeschluss ist das Plangebiet mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss im Südwesten geringfügig (Flächenangleichung) erweitert worden.

Die örtlich vorgefundene Bestandssituation (s. auch nachfolgende **Abb. 2a** bis **Abb. 2p**), die auch im „Lage- und Höhenplan“ als amtliche Planunterlage dokumentiert ist, wurde bei der Bebauungsplanung und der Projektentwicklung frühzeitig berücksichtigt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 189 sollen im Sinne des Aufstellungsbeschlusses vom 23.01.2014 folgende Planungsziele verfolgt und planungsrechtlich umgesetzt werden:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit folgenden Merkmalen
  - Wiedernutzbarmachung innenstadtnaher Flächen zum Zwecke der Wohnraumversorgung
  - Entflechtung der Gemengelage im Bereich Krückau-Vormstegen im Sinne der Zielsetzungen der bestehenden Sanierungssatzung und des ISEK
  - Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebietes mit einem differenzierten Angebot an Wohnraum
  - Sicherstellung einer funktionalen Erschließung
  - Sicherung bestehender Wegeverbindungen in die Innenstadt innerhalb des neuen Wohnquartiers

Die vorangestellten Planungsziele wurden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens weiterentwickelt und zu einzelnen Themenbereichen konkretisiert, ergänzt und realisierungsbezogen in den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 189 umgesetzt.

Mit Auswertung der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden keine planungsrechtlich relevanten Änderungen erforderlich. Redaktionell klarstellende Korrekturen wurden in die Satzung mit Beschluss des Stadtverordneten-Kollegiums eingearbeitet.

Um den gesamtplanerischen Anforderungen bereits im Rahmen der Bebauungsplanung gerecht werden zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes mit den nachbarschaftlichen gewerblichen Nutzungen und gegenüber dem Verkehrslärm erarbeitet. Des Weiteren wurden Untersuchungen zum Baugrund und zum Altlastenverdacht durchgeführt und eine gutachterliche Einschätzung zum Artenschutz in Verbindung mit einem grünordnerischen Fachbeitrag sowie eine Verkehrsuntersuchung als integrierter Bestandteil dieser Begründung erstellt. Jene Gutachten wurden jeweils in Verbindung mit der fortlaufenden Konkretisierung der Hochbauplanung frühzeitig beauftragt und bearbeitet, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Rahmenbedingungen zusammen mit den hochbaulichen Belangen (vgl. auch **Abb. 4d** auf Seite 21) gemeinsam einstellen zu können.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und dessen Größe und Charakteristik hat die Stadt Elmshorn beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für so genannte „*Bebauungspläne der Innenentwicklung*“ anzuwenden (vgl. Kapitel 2.1).

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 189 wird der darin liegende Teilbereich der 1. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 14 gleichzeitig aufgehoben. Ein gesondertes Aufhebungsverfahren ist nicht erforderlich. Auf die zukünftig fortfallenden Festsetzungen des o. g. Durchführungsplanes wurde die Öffentlichkeit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 189 hingewiesen.

Der vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 06.11.2014 beratene und vom Stadtverordneten-Kollegium am 11.12.2014 in der abschließenden Planfassung als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 189 beinhaltet die Ergebnisse der begleitenden Fachplanungen (s. Anlagen zu dieser Begründung) und die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den beiden nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren einschließlich der landesplanerischen Stellungnahme nach § 11 Abs. 2 LaplaG mit Erlass vom 17.03.2014 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung und der Text (Teil B) wurden entsprechend der städtischen Abwägung redaktionell und zugleich klarstellend ergänzt bzw. geändert.

## 1.1 Planungskonzept

Aus Sicht der Hochbauplanung ergeben sich unter dem Gesichtspunkt der Wohnraumversorgung folgende konzeptionelle Zielsetzungen, die in der Projektentwicklung fortlaufend (unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse aus den begleitenden Fachbelangen, den Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung und den Erörterungen in den städtischen Gremien) vertiefend untersucht und bedarfsorientiert ausgearbeitet worden sind.

### Umnutzung Hochhaus

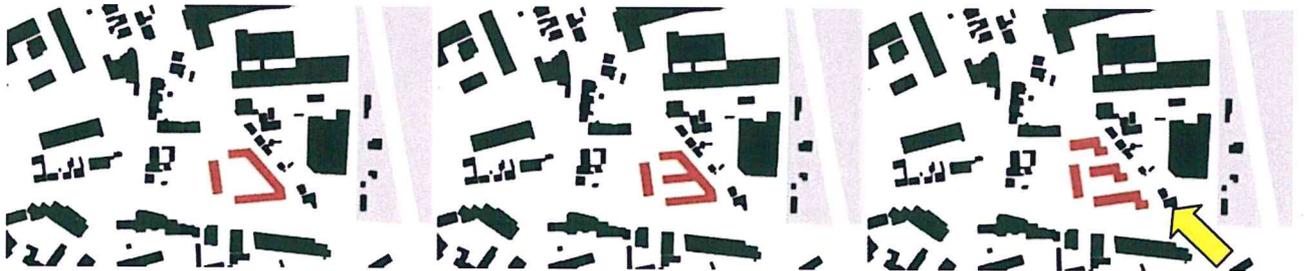
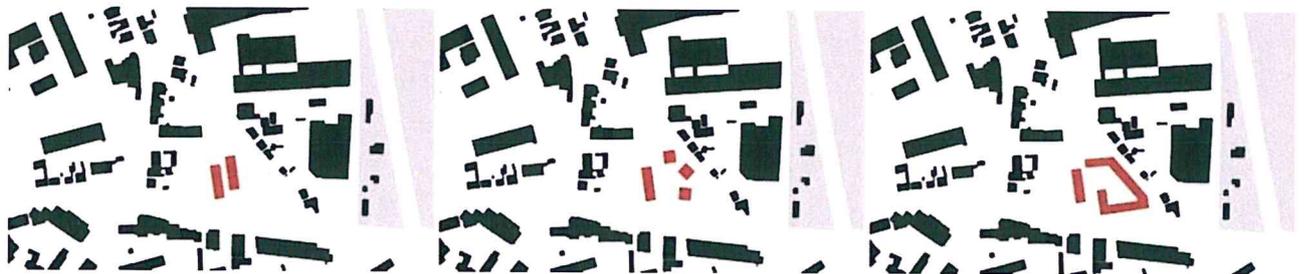
Das Bürohochhaus entspricht weder den heutigen energetischen bzw. brandschutztechnischen Anforderungen noch lassen die vorhandenen Raumaufteilungen eine Wohnnutzung zu. Das Gebäude wird daher vollständig entkernt und bis auf seinen Rohbau rückgebaut. Es erfolgen der zusätzliche Einbau eines Feuerwehraufzuges sowie die Ertüchtigung der vorhandenen Erschließung zu einem Sicherheitstreppenhaus. Je Wohngeschoss werden bis zu 5 Wohnungen mit Loggien entstehen. Die Wohnungen werden von einem Laubengang im Osten aus nach Westen hin ausgerichtet sein. Die Wohnungsgrößen betragen nach dem bisherigen Stand der Planung < 50 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> sowie einige Sondergrößen.

Im Penthouse (Staffelgeschoss) sind größere Wohneinheiten möglich. Alternativ dazu wurde die Möglichkeit untersucht, im obersten Geschoss des Hochhauses ein öffentliches Café anzubieten. Im Zuge der Projektentwicklung wurde die Machbarkeit mit dem Ergebnis untersucht, dass die aufgrund der baurechtlichen Belange, insbesondere des Brandschutzes in Verbindung mit den funktionalen Belangen innerhalb der wohnbaulichen Nutzung des Hochhauses eine öffentliche Nutzung der obersten Etage nicht umsetzungsfähig ist.

### Ergänzungsbauten

Nach dem Rückbau der Ausstellungs- und Lagerhallen und der Freilegung der Grundstücksflächen soll auf der frei gewordenen Fläche zusätzlicher Wohnraum einschließlich der insgesamt für das Quartier erforderlich werdenden Stellplatzflächen, ebenerdig und innerhalb der Gebäudekomplexe, entstehen. Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden verschiedene Konzepte, die für eine bauliche Arrondierung geeignet sind, untersucht, modifiziert, mit den Fachdiensten der Stadt Elmshorn abgestimmt und in Bezug auf die auf das Plangebiet einwirkenden Belange optimiert.

Einen Überblick und zugleich einen Rückblick auf die im Zuge der Entwurfsplanung durchgeführten Variantendiskussion geben die „Schwarzpläne“ und die „Konzeptpläne“ mit Fotos der „Arbeitsmodelle“ auf den nachfolgenden Seiten 18 bis 20 sowie anschließend die optimierte Vorzugs-Variante D4\*\*.



D2



D4

Für die Ausarbeitung des Planentwurfes (Vorentwurfsplanung) zum Bebauungsplan Nr. 189 sollten entsprechend dem o. g. Planaufstellungsbeschluss zunächst die **Konzept-Varianten D2 und D4**, die auf den nachfolgenden Seiten dargestellt sind, dienen.



Auszug aus der Konzeptentwicklung  
(Schneider + Sendelbach vom 04.10.2013)

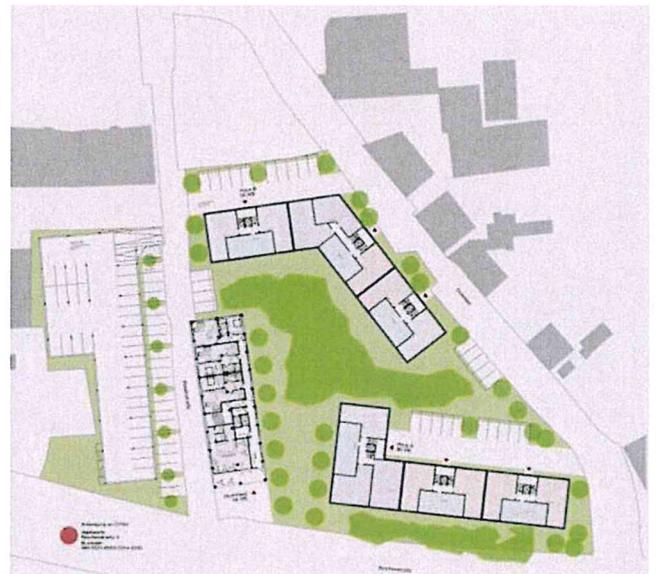
Abb. 4a  
Konzept D2 „Zeile“





Auszug aus der Konzeptentwicklung  
(Schneider + Sendelbach vom 04.10.2013)

Abb. 4b  
Konzept D4 „Aufgebrochener Blockrand“





Bestandssituation

Auszug aus der Konzeptentwicklung  
(Schneider + Sendelbach vom 17.03.2014)

Abb. 4c  
Vorzugs-Variante D4\*  
„Aufgebrochener Blockrand“



Arbeitsmodell zur Variante D4\*



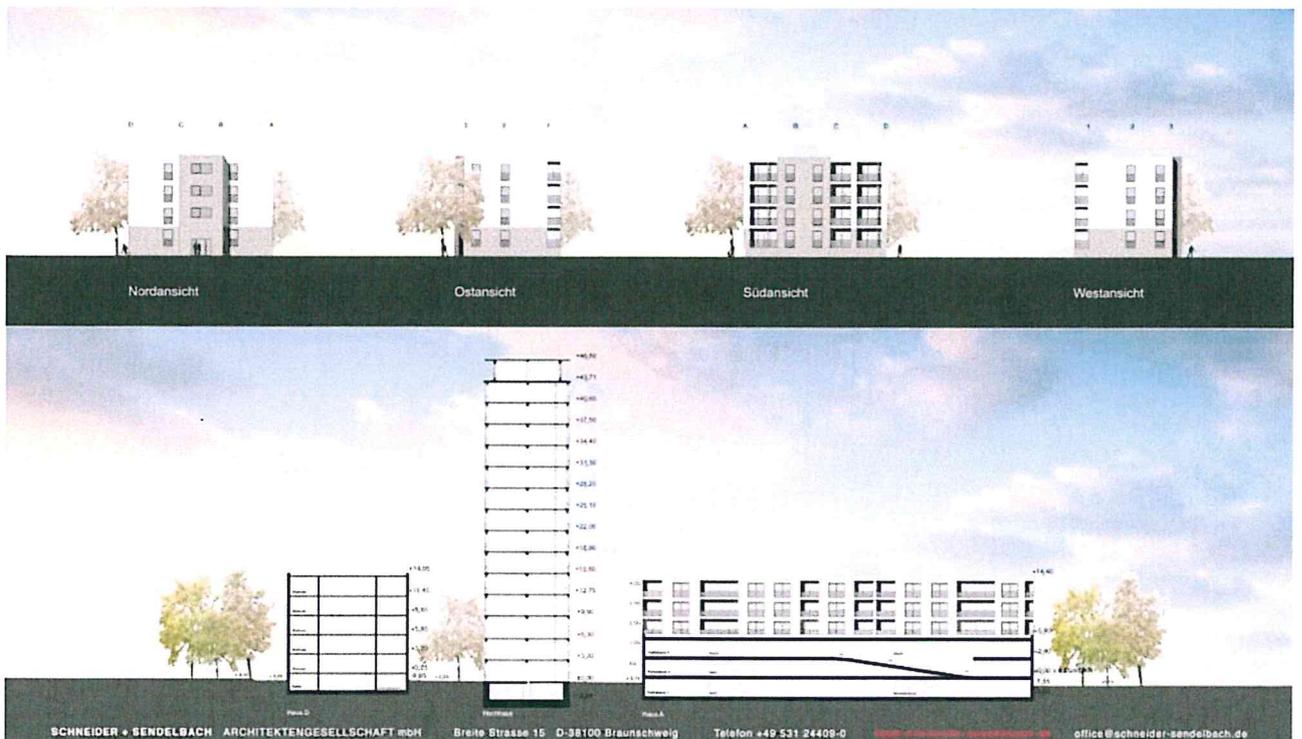
Unter Auswertung der zuvor dargestellten Variantendiskussion ist es Ziel der Entwurfsidee zum städtebaulichen Planungskonzept (Vorzugs-Variante D4\*\*):

- Riegelbebauung zur „Reichenstraße“ und Straßenrandbebauung zum „Osterfeld“ und somit
- Schaffung eines unbebauten grünen Innenhofes
- Bereitstellung von Grundstücksteilflächen für den geplanten Ausbau der Straße „Osterfeld“
- Verzicht auf eine dreistöckige Parkpalette / Parkhaus westlich „Rosenstraße“ zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung dieser ehemaligen Betriebsteilfläche und Errichtung demzufolge von eingeschossigen und mehrgeschossigen Stellplatzebenen in der Randbebauung zur „Reichenstraße“ und zum „Osterfeld“
- Nachweis der privaten Stellplatzflächen oderirdisch und überwiegend innerhalb der Baukörper im Verhältnis von annähernd 1:1
- Optimierung der Wohnungsgrundrisse unter Berücksichtigung u. a. der Belange des Immissionsschutzes, der Belichtung und Besonnung, der Förderungsfähigkeit und insgesamt im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung des Stadtquartiers



**Abb. 4d**

**Hochbauplanung** mit der **Variante D4\*\*** als Planungsgrundlage für den B-Plan Nr. 189  
(Bearbeitungsstand vom 16.05.2014)



**Abb. 4e**  
 Animationen / Schnitte / Ansichten zur aktuellen Hochbauplanung  
 auf Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 189  
 (vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen  
 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 03.07.2014)

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt ergänzt durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sind entsprechend dem Planungserfordernis für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Hierbei kommen insbesondere auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

### 2.1 Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat aufgrund der innerstädtischen Lage und der städtebaulichen Situation die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 nach dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) mit dem Ergebnis geprüft, dass

- aufgrund der angestrebten Nutzung keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG besteht,
- keine Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten anzunehmen sind,
- die städtebaulich geordnete Entwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 als Maßnahme der „Innenentwicklung“ im Sinne eines „Flächenrecyclings“ sowie durch die hierzu erstellten Fachgutachten als gesichert angesehen werden kann.

Aufgrund der besonderen Planungs- und Bestandssituation wurde auch im „beschleunigten Verfahren“ eine frühzeitige Beteiligung der Behörden- und Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt und die hieraus gewonnenen Ergebnisse und Informationen in die Entwurfsplanung und in die zu erstellenden Fachplanungen eingestellt.

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren mögliche Auswirkungen (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB) erfolgte in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung des Planungskonzeptes in der Zeit vom 28.01.2014 bis zum 10.02.2014.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der Rahmenbedingungen im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eine Änderung der geltenden Flächennutzungsplanung ist für den Bereich des Plangeltungsbereiches im Zuge der Berichtigung erforderlich (vgl. hierzu Kapitel 4.2 dieser Begründung).

## 2.2 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. Kinderspielflächen, 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.

Der gewählte Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Elmshorn ist zusammen mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beteiligt worden.

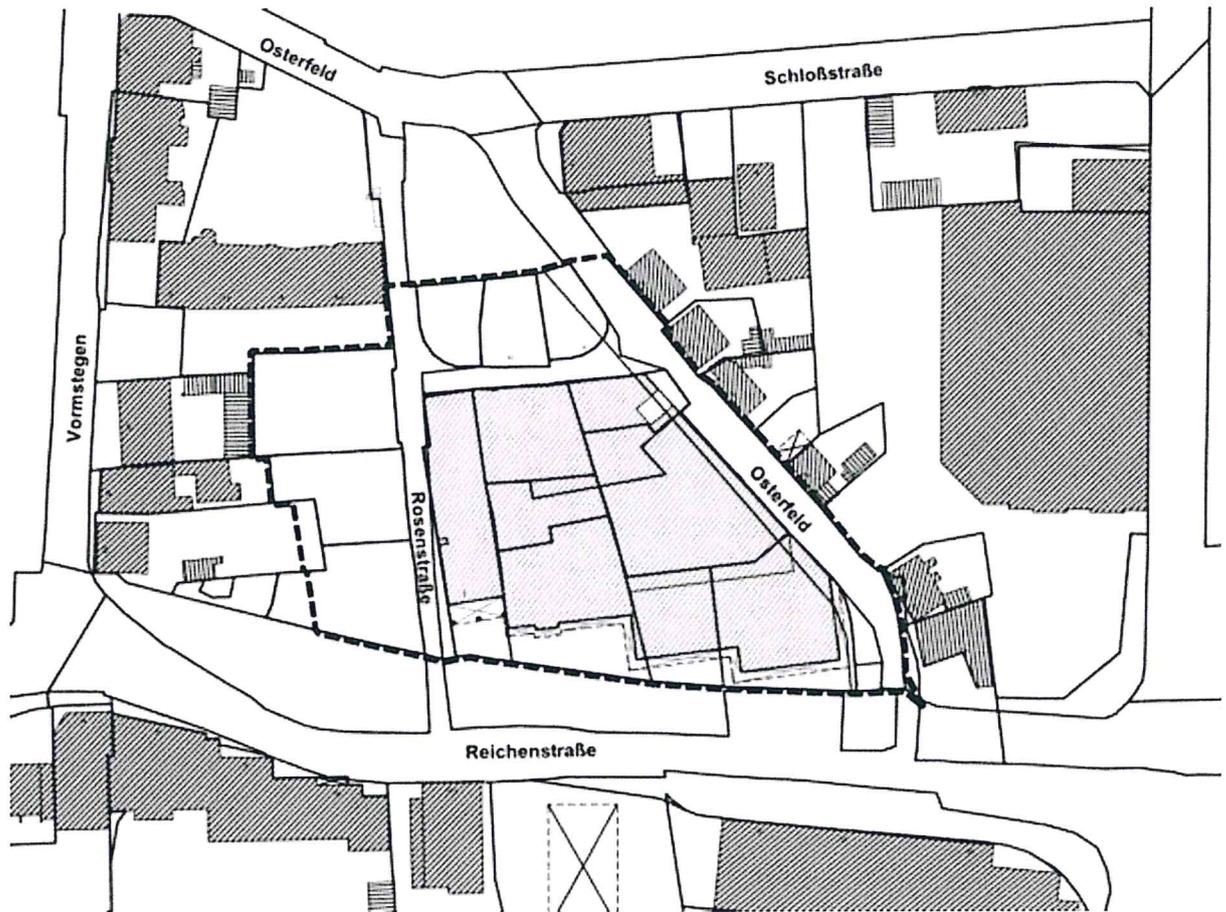
## 3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 (vgl. **Abb. 5** auf Seite 25) wird begrenzt:

- im Norden durch die unbebaute Fläche des Flurstückes 18/6, gelegen zwischen den Straßen „Osterfeld“ und „Rosenstraße“, sowie durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung Rosenstraße Nr. 2 - 2a und 4 - 4a
- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung Vormstegen Nr. 39 bis 43 (fortl. gerade Nummern)
- im Süden durch die „Reichenstraße“
- im Osten durch die Bebauung Osterfeld Nr. 15 bis 27 (fortl. ungerade Nummern)
- beiderseits der ehemaligen „Rosenstraße“ zwischen der „Reichenstraße“ und der Bebauung Rosenstraße Nr. 2-2a und 4-4a

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 09.10.2014 - Plan Nr. 2.0), vorbehaltlich einer genaueren Vermessung im Rahmen eines nachgeordneten Teilungsentwurfes durch einen ÖbVI, insgesamt eine Fläche von ca. 0,93 ha, davon

ca.	7.695 m <sup>2</sup>	Allgemeines Wohngebiet (WA) (einschl. innerer Erschließungs- und Stellplatzflächen)
ca.	1.410 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen (Teilflächen „Osterfeld“)
ca.	155 m <sup>2</sup>	Versorgungsflächen (unterschiedlicher Zweckbestimmungen)



**Abb. 5**  
**Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 189**  
(mit Planungsstand - Satzung - Planungsstand vom 09.10.2014)  
mit Darstellung der räumlichen Einbindung in die umgebende Stadtstruktur  
im Bereich „Osterfeld / Reichenstraße / Vormstegen / Schloßstraße“

#### 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des nach § 142 BauGB förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Krückau-Vormstegen. Gemäß der Sanierungssatzung sind die im Rahmen des städtischen Beschlusses zum „Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK)“ beschlossenen Maßnahmen und Ziele gleichzeitig die Sanierungsziele.

Weitergehend werden die Ziele des ISEK durch den Rahmenplan Krückau-Vormstegen konkretisiert. Dieser entwickelt das ISEK im Bereich des Sanierungsgebietes weiter und stellt Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände dar.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat auf Grundlage eines konkreten Vorhabens die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, um im Rahmen eines „Flächenrecyclings“ eine Umnutzung derzeit brachliegender Gewerbeflächen für eine wohnbauliche Entwicklung vornehmen zu können.

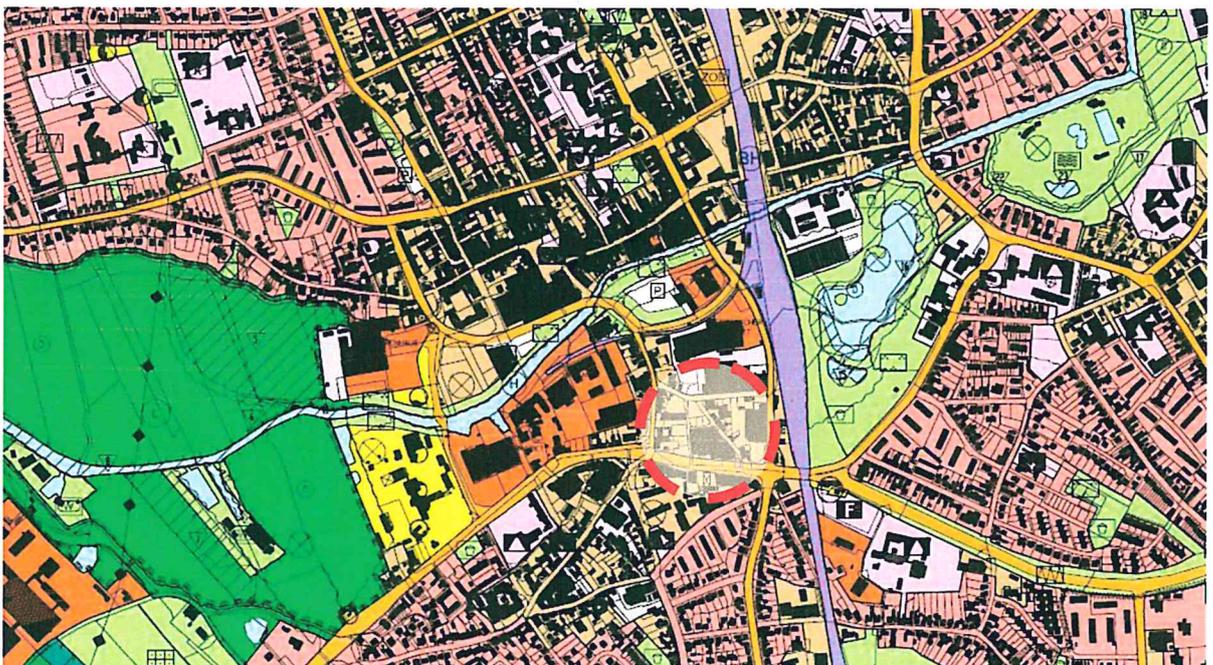
Dies entspricht dem Leitziel des ISEK, wonach die Innenentwicklung unter Erhaltung und Neugestaltung von Frei- und Grünflächen Priorität vor Neuausweisungen (im Außenbereich) hat.

Mit der Überplanung dieser integrierten innerstädtischen Fläche können dem umgebenden Bestand angepasste Nach- bzw. Folgenutzungen entsprechend den Zielsetzungen der Rahmenplanung „Krückau-Vormstegen“ gefunden und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesteuert werden. Neben den Zielen des ISEK entspricht diese Planung auch dem Grundsatz der nachhaltigen Innenentwicklung nach § 1a BauGB.

#### 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, nicht eingehalten werden.

Das Plangebiet ist in der geltenden Flächennutzungsplanung der Stadt Elmshorn (vgl. **Abb. 6** unten auf Seite 26) als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Diese Flächendarstellung schließt auch die öffentlichen Straßen „Osterfeld“ und „Rosenstraße“ mit ein.



**Abb. 6**

Auszug aus dem rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Elmshorn, den Planbereich und das maßgebliche Umfeld der Elmshorner Innenstadt betreffend.

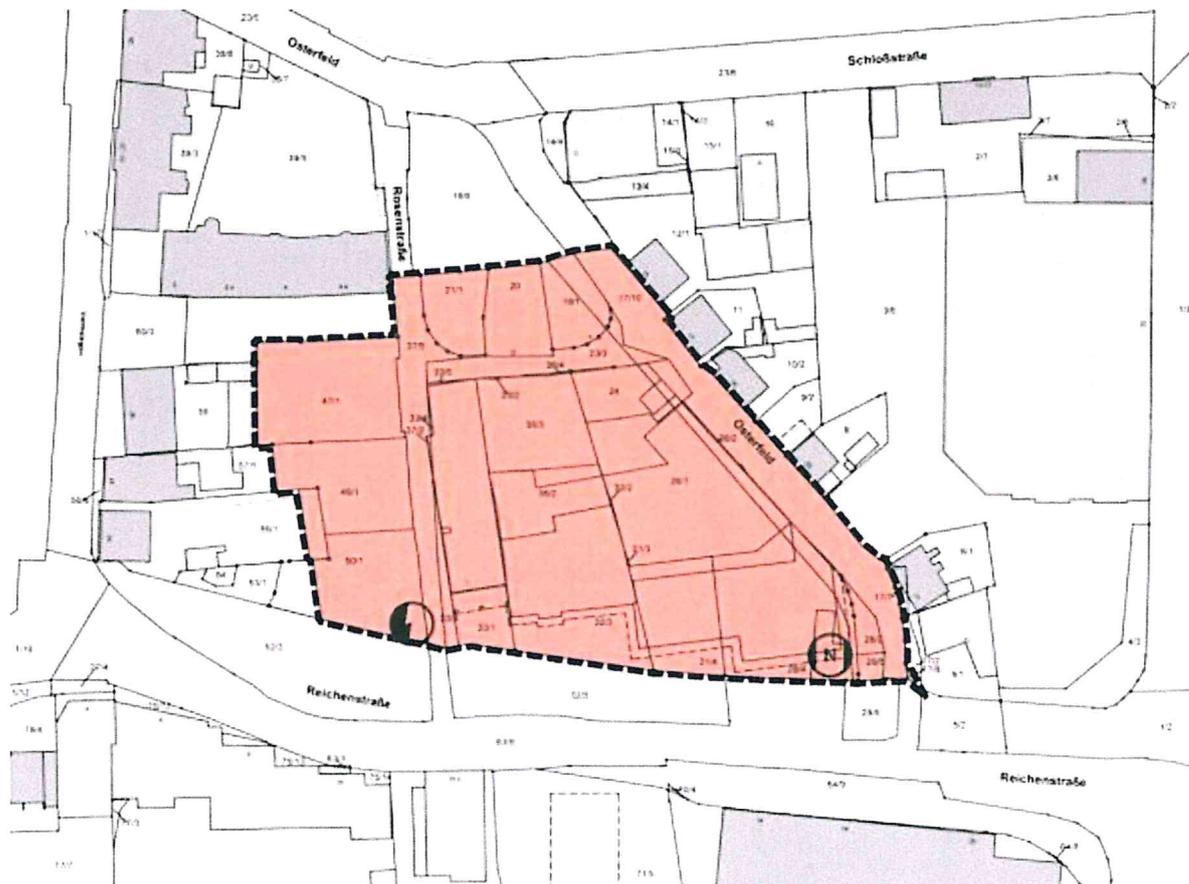
#### 4.2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

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.

Im Zuge der Rahmenplanaufstellung für das gesamte Quartier „Krückau-Vormstegen“ wird die Zielsetzung verfolgt, ein attraktives gemischtgenutztes Quartier mit einem hohen Wohnanteil im Süden zu verwirklichen. Die planungsrechtliche Umsetzung dieser Zielsetzung erfolgt in einem ersten Realisierungsschritt im Süden des Rahmenplangebietes und 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 (vgl. nachfolgende **Abb. 7** auf Seite 27) im Rahmen dieses Planaufstellungsverfahrens vorgenommen. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch Berichtigung zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 189 ortsüblich bekannt gemacht.



**Abb. 7**  
Auszug aus der Planzeichnung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes  
durch Berichtigung an den Bebauungsplan Nr. 189  
(Planungsstand vom 09.10.2014)

#### 4.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

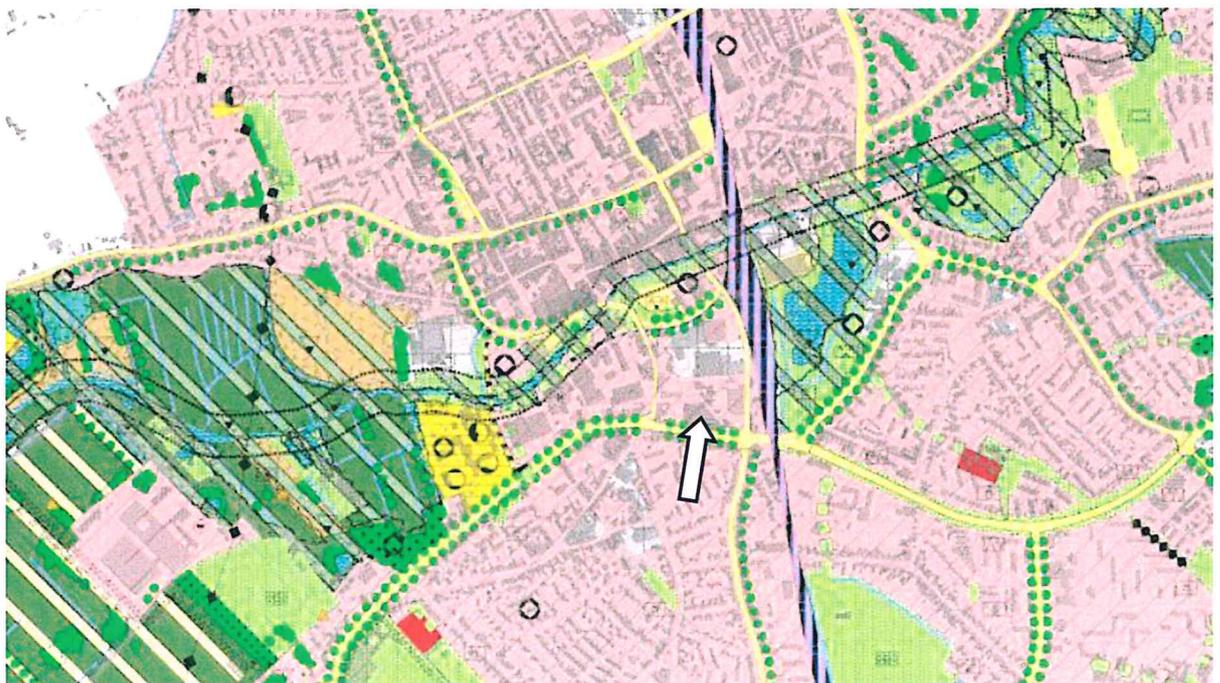
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d. h., Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

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) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (Reg.-Plan I). Die Schwerpunkte der von der Metropole Hamburg ausgehenden Entwicklungsachsen haben eine besondere Bedeutung für die Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung. Die Stadt Elmshorn wird als äußerer Achschwerpunkt bewertet.

Vor dem Hintergrund dieser Funktionszuweisung und des integrierten innerstädtischen Standortes mit den vorangestellten Planungszielen geht die Stadt Elmshorn davon aus, dass Ziele der Raumordnung den städtischen Planungszielen und den angestrebten Planinhalten nicht entgegenstehen werden. Diese Planauffassung wurde mit Erlass der Abteilung Landesplanung in der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten vom 17.03.2014 bestätigt.

#### 4.4 Landschaftsplan

Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Elmshorn stellt das Plangebiet entsprechend der bisher ausgeübten Nutzung als baulichen Bestand dar (vgl. nachstehende **Abb. 8** unten auf Seite 28). Im Süden außerhalb des Plangebietes ist eine beidseitige Baumpflanzung zur räumlichen Einfassung des Straßenraumes dargestellt.



**Abb. 8**  
Auszug aus dem **Entwicklungsplan zum Landschaftsplan**  
(Lage des Plangebietes mit Pfeildarstellung)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 als „*Bebauungsplan für die Innenentwicklung*“ nach § 13a BauGB werden keine „naturschutzrechtlichen Eingriffe“ in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen ist auf der Planungsebene der Bebauungsplanung zu konkretisieren und entsprechend der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen, sofern dies nicht dem nachgeordneten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren überlassen werden kann. Übergeordnete landschaftsplanerische Belange werden durch die Bebauungsplanung nicht betroffen sein.

#### 4.5 ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) / SUK (Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn)

Der Bebauungsplan Nr. 189 wird zum Leitziel des ISEK, Elmshorns Attraktivität als Wohnstandort zu verbessern, beitragen.

Das evaluierte ISEK 2011 postuliert die Innenentwicklung als städtebaulichen Leitgedanken für die Gesamtstadt (Leitziel 2.7). Darüber hinaus empfiehlt das ISEK, das vorhandene Wohnangebot in seiner Attraktivität durch stadtgestalterische Maßnahmen zu unterstützen und vor allem durch zielgruppengerechten Um- und Zubau zu qualifizieren (Leitziel 2.7). Gemäß den konkreten Umbauzielen des ISEK für den Teilraum 4 sind für das Areal der Abbruch der Verkaufs- und Lagerräume sowie der Erhalt des Hochhauses vorgesehen. Dieser Zielsetzung wird mit dem vorliegenden Nutzungs- und Baukonzept entsprochen.

Die Stadt Elmshorn trägt die Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK) mit. Die Fläche ist im Entwicklungsplan der SUK (vgl. nachstehende **Abb. 9** unten auf Seite 29) nicht erfasst.

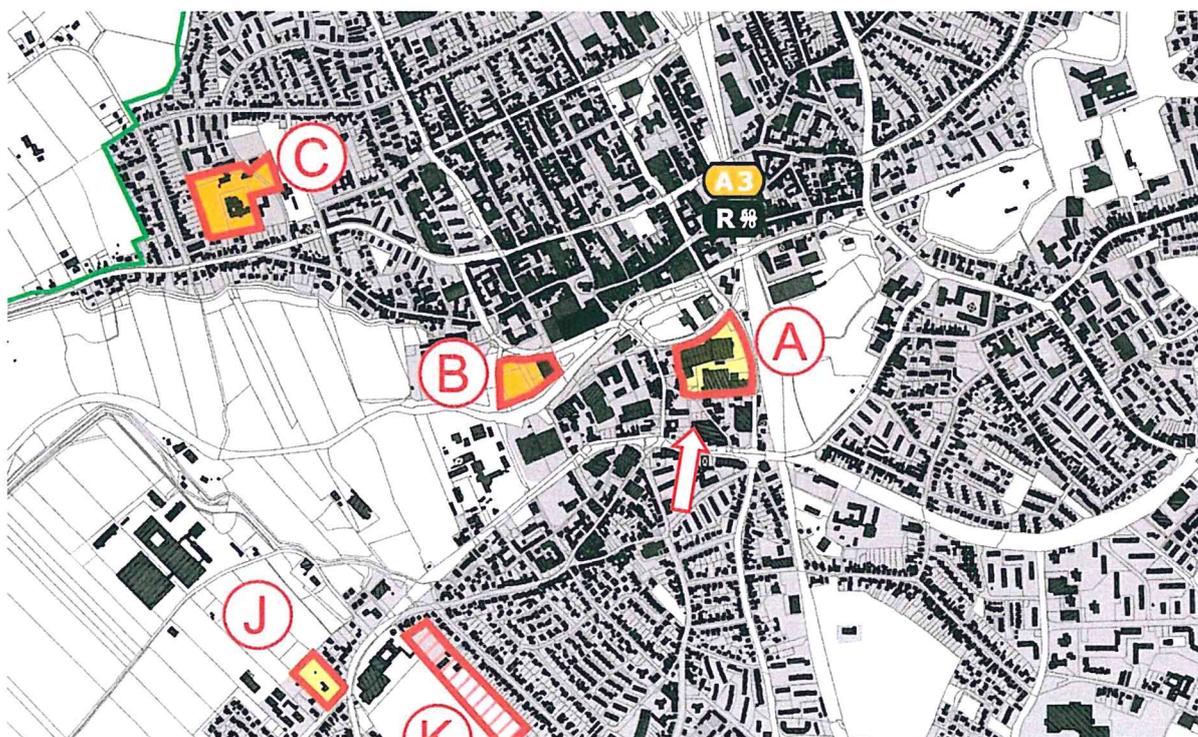


Abb. 9

Auszug aus dem  
„Entwicklungsplan Wohn- und Mischbauflächen und gewerbliche Bauflächen“ zur SUK  
(Stand September 2012)

Die Empfehlung der Landesplanungsbehörde zur Abstimmung der Planung mit der SUK wurde berücksichtigt. Aufgrund der großen Anzahl der geplanten Wohneinheiten trotz der relativ geringen Fläche wurde um das Einvernehmen der SUK ersucht. Der Arbeitsausschuss der SUK stellte hierzu fest, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 keine Bedenken aus Sicht der Kooperation geäußert werden. Die Überplanung des ehemaligen Kibek-Geländes stehe vielmehr mit den Zielen der SUK in Einklang.

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

### Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebietes sowie zum Erhalt und Neugestaltung des Stadtbildes werden für das Allgemeine Wohngebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebietes Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden sind in dem Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig.

In Verbindung mit einer „Baukörper-Festsetzung“ wird die städtebaulich und siedlungsstrukturell angestrebte Nutzungs- und Bebauungsart entsprechend der städtebaulichen Konzeption (vgl. **Abb. 4d** auf Seite 21) und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung in Fortentwicklung der vorhandenen und umgebenden Bebauung im Bereich „Vormstegen / Schloßstraße“ gesichert.

Die Nutzung der Versorgungsfläche Nahwärme für entsprechende Anlagen ist nur solange zulässig, bis die Nahwärmeversorgung der Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereiches durch eine geplante stadtteilbezogene Anlage sichergestellt ist, wobei Voraussetzung hierfür ist, dass mit der stadtteilbezogenen Nahwärmeversorgung mittels Erneuerbarer Energien die Eingangswerte für die kfw-Standards eingehalten werden.

### Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO )

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als Gesamt-Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die maximal zulässigen Gebäudehöhen in Verbindung mit der Anzahl von Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Diese Festsetzungen erfolgen unter den vorangestellten städtischen Planungszielen zur Einfügung der Neubebauung in die umgebende Siedlungsstruktur und zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung innerhalb des Plangebietes. Unter Würdigung der Bestandssituation, hier insbesondere das „Kibek-Hochhaus“ und den Rahmenplan „Krückau-Vormstegen“ betreffend, wurden die Festsetzungen im Zuge der Projektentwicklung weiter entwickelt.

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der „Baukörper-Festsetzung“ und der Festsetzung einer gestaffelten Höhenentwicklung baulicher Anlagen in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse kann die Rahmen gebende Struktur des „Kibek Quartiers“ in angemessener Form weiter entwickelt werden.

#### Geschossflächenzahl:

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) macht die Stadt Elmshorn im vorliegenden Fall keinen Gebrauch. Vor dem Hintergrund der heutigen und zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf ergeben können, erscheint es angemessen, dass der Ausbau von Wohnraum nach den gesetzlichen Regelungen der LBO erfolgen darf.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung bereits durch die kombinierte Festsetzung der Baugrenzen und der GRZ sowie der Geschossigkeit und Gesamthöhe der Wohngebäude ausreichend reguliert. Eine im städtebaulichen Sinne maßgebliche Veränderung der Kubatur bzw. des Erscheinungsbildes der geplanten Gebäude ist daher nicht zu erwarten.

#### Überbaubare Grundstücksflächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Auf Grundlage der Hochbauplanung in Form der Variante D4\*\* (vgl. **Abb. 4d** auf Seite 21) für das geplante Wohngebiet „Kibek Quartier“ werden die geplanten Baukörper überwiegend mittels Baugrenzen festgesetzt. Das „Kibek-Hochhaus“ wird aufgrund des städtebaulichen Leitzieles der Rahmenplanung mittels Baulinien in seinem Bestand festgesetzt. Dies gilt auch für dessen charakteristisches Staffelgeschoss.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt in Umsetzung der o. g. Hochbauplanung und unter Beachtung der landesrechtlichen Abstandsflächen, wobei jedoch die Abstandsflächen des Hochhauses zu Regelungen in Bezug auf die überlagerten Abstandsflächen führen. Aufgrund der benötigten ebenerdigen Stellplatzflächen, der Besonnung und der Rücksichtnahme gegenüber den angrenzenden Nutzungen, verbleiben innerhalb der überbaubaren Flächen nur noch sehr geringe Spielräume für die weitere Hochbauplanung.

Um nicht unnötig und unverhältnismäßig die überbaubaren Flächen erweitern zu müssen bzw. weitere Abstandsflächen überlagern zu müssen, werden für das Hochhaus und für untergeordnete Bauteile, die in der Regel bei Wohnungsbauten notwendig bzw. gewünscht sind, Ausnahmen textlich im Teil B festgesetzt. Danach:

- dürfen die festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung von offenen Vordächern oder Überdachungen zum Schutz der Eingangsbereiche bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 5,0 m,
- darf die festgesetzte Baulinie für die Errichtung eines neuen Eingangsbereiches zum Hochhaus bis zu einer Tiefe von 2,5 m und einer Breite von bis zu 20,0 m,
- dürfen die festgesetzten Baulinien des Hochhauses im Zuge der Sanierung und aufgrund zu beachtender energetischer Anforderungen ausnahmsweise um das technisch unbedingt erforderliche Maß geringfügig,
- darf die Baulinie des Staffelgeschosses des Hochhauses durch die Dachüberstände entsprechend dem heutigen Umfang

überschritten werden.

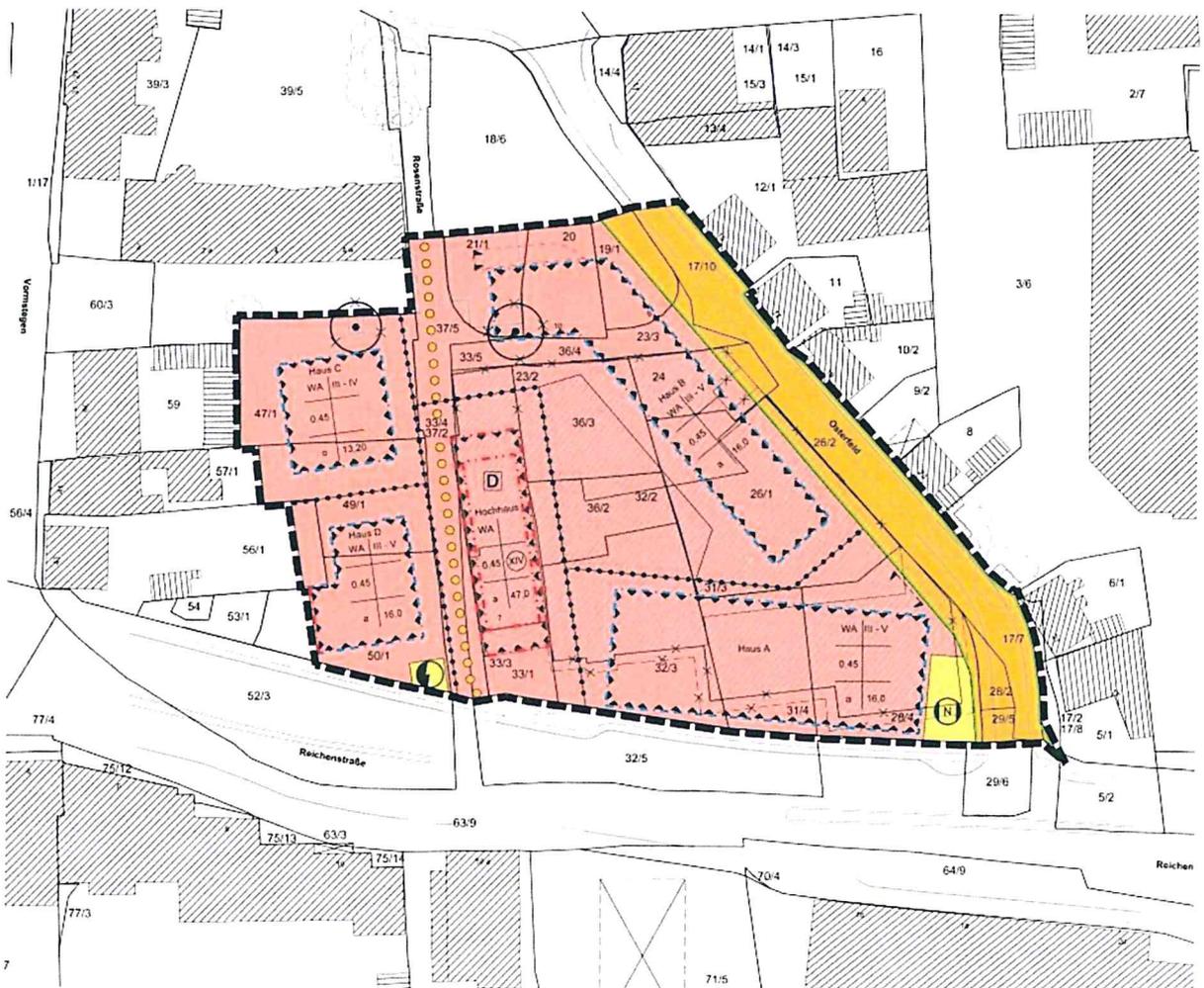
Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Auf Grundlage der Hochbauplanung Variante D4\*\* darf die Grundflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise durch notwendige Zu- und Umfahrten oder sonstige gebietsbezogene Zuwegungen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ-Gesamt) von 0,75 überschritten werden.

Somit kann auf diesem innerstädtischen, dem Wohnen dienenden Grundstück sichergestellt werden, dass auch die Anforderungen an den Stellplatznachweis mit einem Stellplatzschlüssel von 1:1 fast erreicht werden können. Dies erfordert jedoch auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb der geplanten Gebäude in Form von Stellplatzebenen, die unter das Gebäude geschoben werden.

Grundsätzlich sind notwendige Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen, unterhalb und oberhalb der Geländeoberfläche allgemein zulässig.



**Abb. 10**  
Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 189  
(Planungsstand vom 09.10.2014)

Bauweise:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Nur ein geringer Teil der innerhalb des Plangebietes geplanten Wohnbebauung kann in offener Bauweise > o < realisiert und dementsprechend festgesetzt werden.

Hiervon abweichend ist an den plangebietsbegrenzenden Straßen und im „Schatten“ des Hochhauses eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise > a < mit Gebäudelängen über 50 m bzw. mit Regelungen zu überlagerten Abstandsflächen festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche bzw. für das Hochhaus als Bestandsgebäude durch die mittels Baulinien festgesetzte überbaubare Fläche gemäß ALKIS-Daten in Verbindung mit der zum Bebauungsplan Nr. 189 vorgenommenen örtlichen Vermessung. Danach darf bzw. dürfen in der festgesetzten abweichenden Bauweise:

- o der Baukörper im Südwesten des Plangebietes („Haus D“) auf die zukünftige Grundstücksgrenze gebaut werden, wobei an der westlichen Gebäudeseite keine Öffnungen für Räume liegen dürfen und die Belange des Brandschutzes zu sichern sind,
- o sich die Abstandsflächen des Hochhauses mit den Abstandsflächen des Baukörpers an der „Reichenstraße“ („Haus A“) und des Baukörpers an der Straße „Osterfeld“ („Haus B“) nur dann überlagern, wenn sich innerhalb der überlagerten Abstandsflächen ausschließlich Nebenräume, Sanitärräume oder Küchen befinden.

Der jeweilige Nachweis zur abweichenden Bauweise ist durch konkrete Bauantragsunterlagen im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und durch entsprechende Baulasten zu sichern.

Höhe baulicher Anlagen:

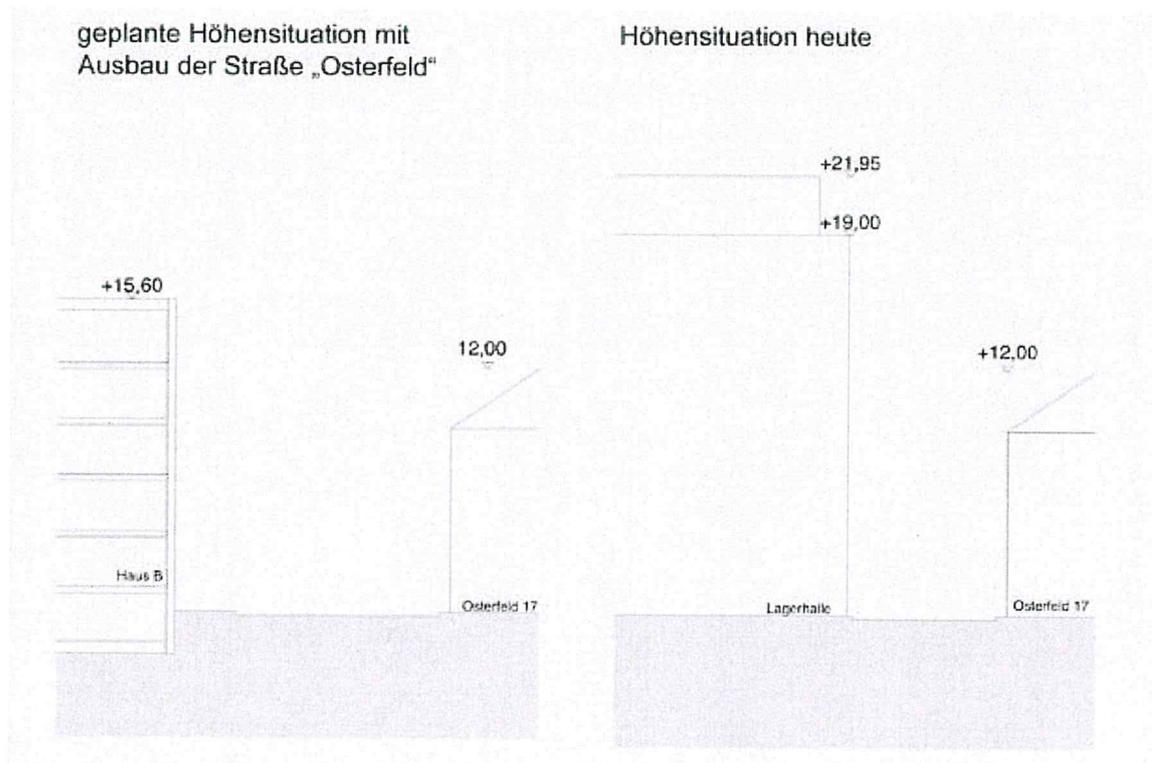
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Aufgrund der Lage des Plangebietes in Nachbarschaft zu gewachsenen Siedlungsstrukturen wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen in Verbindung mit der Festsetzung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Die festgesetzten Gebäudehöhen in Verbindung mit der Beschränkung der Anzahl von Vollgeschossen und der Festsetzung flachgeneigter Dächer sollen für die geplante Wohnbebauung einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudedekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden innerstädtischen Siedlungsraum sicherstellen. Dies gilt insbesondere auch für die Festsetzungen in Bezug auf den Erhalt des Kibek-Hochhauses in seiner heutigen Ausprägung.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen haben ihren Bezugspunkt zu der Geländeoberkante. Das an der Straße „Osterfeld“ geplante Gebäude („Haus B“) hat den Höhenbezugspunkt zur Straßenoberkante nach dem geplanten Straßenausbau.

Da die Hochbauplanung und die damit verbundenen Planungen zur Gebäudegründung noch nicht abgeschlossen sind, wurde eine textliche Festsetzung dahingehend in den Teil B aufgenommen, wonach die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen ausschließlich aufgrund von erforderlichen Geländeerhöhungen oder Höhenangleichungen an die auszubauende Straße „Osterfeld“ um max. 30 cm überschritten werden.



#### Neben- und Versorgungsanlagen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Baugebietstypische und notwendige Nebenanlagen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Flächen.

Hiervon ausgenommen ist der „Innenhof“ des „Kibek Quartiers“, der mit einem flächenhaften Begrünungsgebot belegt ist und somit der wohnungsnahen Kurzerholung dienen soll. Die Anlage eines Spielplatzes ist jedoch zulässig, da dieser mit dem vorgenannten Ziel der Erholung grundsätzlich im Einklang steht.

Ein Regelungserfordernis zur Einschränkung dieser baugebietstypischen Nutzungen besteht auf Grundlage der Hochbauplanung Variante D4\*\* und der vorangestellten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht.

Zudem ist innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Nahwärme“ die Errichtung und der Betrieb eines Blockheizkraftwerks (BHKW) solange allgemein zulässig, bis eine geplante stadtteilbezogene Anlage für die Nahwärmeversorgung jene Funktion zu marktüblichen Preisen übernimmt und mittels Verwendung Erneuerbarer Energien die kfw-Standards eingehalten werden.

Dieser besondere Umstand begründet sich durch die Absicht der Stadt Elmshorn, ein stadtteilbezogenes Energiekonzept umzusetzen, das den Wärmebedarf nachhaltig mit regenerativer Energie deckt. Aufgrund der voraussichtlich früheren Realisierung der Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 189 ist die Einrichtung und der Betrieb eines temporären BHKWs auf der bezeichneten Versorgungsfläche zur Sicherung der lokalen Energieversorgung zulässig.

Das auf dieser Fläche zu errichtende Gebäude für die Energiegewinnung darf dabei eine maximale Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

In der Folgenutzung soll die Versorgungsfläche für die Nahwärme in das westlich und nördlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO übergehen.

#### Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des „sich Einfügens“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die geplante Wohnbebauung und für die Sanierung des „Kibek-Hochhauses“ örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen und auf die Gestaltung privater Freiflächen gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch festgesetzt.

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, u. a. folgenden gestalterischen Anforderungen gerecht werden zu können:

- Dachneigung  
in Verbindung mit der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen zur Einhaltung der höchstzulässigen Gebäudehöhen und zur Sicherung einer stadtgestalterisch angemessenen Weiterentwicklung des Stadtquartiers unter Berücksichtigung des maßstabgebenden Hochhauses und seiner Architekturform
- Dachneigung bei Nebenanlagen  
als Konkretisierung der festgesetzten Dachneigungen nur für die zulässigen Nebenanlagen
- Außenfassaden  
zur Sicherung und Durchsetzung der städtischen Zielsetzungen zur Stadtgestaltung entsprechend dem beschlossenen Rahmenplan „Krückau-Vormstegen“ und unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange, insbesondere das „Kibek-Hochhaus“ betreffend
- Ausschluss von Antennen, Sendeanlagen und Masten  
sowie von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen an den Außenwandflächen zur Sicherung und zum Erhalt des Stadtbildes, insbesondere im Hinblick auf die Fernwirkung des Hochhauses

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß und zur gestaffelten Höhenentwicklung baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen. Zudem ist mit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und der angrenzenden Bebauung für das Plangebiet eine in sich geschlossene Struktur vorgegeben. Die wohnbauliche Nutzung wird sich in diesen „Rahmen“ einfügen.

#### Anmerkung:

Im Hinblick auf eine älter werdende Bevölkerung und einer dementsprechenden Nachfrage nach geeignetem Wohn- und Lebensraum ist im Rahmen der Hochbau- und Freiraumplanung auf eine möglichst barrierefreie Gestaltung im und außerhalb der Gebäude zu achten.

## 6. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange (§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich umfasst bebaute und als Stellplatzflächen genutzte Flächen des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs.

Dementsprechend ergeben sich unter Anwendung des § 13a BauGB keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen hierfür erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Davon ausgenommen sind in der Planung die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG zu beachten. Dies gilt insbesondere, sofern geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein könnten. Dies ist in diesem Planungsfall nicht der Fall.

Da die innerhalb des Plangeltungsbereiches betroffenen Grundstücksflächen fast vollständig bebaut bzw. zuvor einer intensiven Nutzung unterzogen waren sowie innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, handelt es sich um Flächen des Innenbereiches. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten „naturschutzrechtliche Eingriffe“, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aus Sicht der Landschaftsplanung und der Landschaftspflege stellt sich die Planungssituation wie folgt dar:

- Wertgebender Baumbestand ist innerhalb des Plangebietes kaum vorhanden. Zwei Einzelbäume an den Nordseiten der ehemaligen Betriebs- und Bauflächen (vgl. **Abb. 11** unten) werden mit der Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erhalten sein und sind durch Neupflanzungen innerhalb des Wohngebietes zu ersetzen.



**Abb. 11** Einzelbaum im nördlichen Bereich des Plangebietes am Rande einer heute als Stellplatzanlage genutzten Fläche



**Abb. 12** Vorhandene Grünstrukturen beschränken sich auf die Gestaltung der Freiflächen an den Ausstellungshallen

- Der Plangeltungsbereich liegt in einem Bereich, dessen Böden durch umfangreiche bauliche Entwicklungen stark verändert wurde. Unterhalb dieser Auffüllungen, Abgrabungen, Umlagerungen, Verdichtung und Versiegelungen steht voraussichtlich Geschiebelehm und / oder -mergel an, überlagert von Flugsanden.

[Genauere Informationen sind der Baugrunduntersuchung zu entnehmen]. Durch Umbau der Flächen können neue offene Bodenstandorte für Vegetation geschaffen werden.

- Oberflächengewässer existieren nicht.
- Der Landschaftsplan kennzeichnet das Gebiet als Siedlungsfläche (vgl. auch **Abb. 8** auf Seite 28) mit rahmengebenden Baumpflanzungen beiderseits der „Reichenstraße“.
- Das Kleinklima wird stark durch die vorhandenen Gebäude sowie durch die hohe Versiegelung der Flächen bestimmt (geringe Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen).

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine artenschutzfachliche Einschätzung durchgeführt worden (s. Anlage zu dieser Begründung und nachfolgende Ausführungen), ob durch das Vorhaben geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sein können. Ein Bebauungsplan kann zwar nicht unmittelbar die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen, da diese nur unmittelbar für die Zulassungsentscheidung bzw. die Baugenehmigung gelten.

Dennoch ist bereits während der Planaufstellung zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Inhalte eines Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse entgegenstehen, verfehlt seinen gestaltenden Auftrag und ist daher nichtig.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 189 wurde das Planungsbüro „leguan gmbh“ beauftragt, mittels einer Ortsbegehung eine artenschutzfachliche Einschätzung möglicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erstellen (s. Anlage zu dieser Begründung). Die Ortsbegehungen fanden erstmalig am 04.03.2014 durch Mitarbeiter von leguan gmbh statt. Weitere Begehungen fanden am 17.03. und am 15.04. 2014 statt.

Die gutachtliche Einschätzung kann wie folgt zusammenfasst werden.

- Im Rahmen einer Relevanzprüfung auf Grundlage einer zuvor durchgeführten Ortsbegehung konnten mit Ausnahme synanthroper Fledermaus- und Brutvogelarten, Vorkommen von europarechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL ausgeschlossen werden.
- Im Mittelpunkt der im Anschluss an die Relevanzprüfung durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung standen daher ausgewählte Fledermaus- und Brutvogelarten.
- Für beide Artengruppen konnten auf Grund weiterer Untersuchungen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote i. S. des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - Nr. 3 BNatSchG infolge nicht realisierter Habitat- bzw. Lebensraumansprüche ausgeschlossen werden.
- Eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.
- Artenschutzfachlich unüberwindbare Hindernisse stehen der Realisierung des Vorhabens nicht entgegen.

Ergänzend zum artenschutzfachlichen Bericht sind weitere Gruppen wie folgt zu beurteilen:

#### Pflanzen

Ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wird aufgrund der Biotopausprägung und der Nutzungsstruktur und somit wegen des Fehlens der standörtlichen Voraussetzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Eine Betrachtung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

#### Säugetiere

Über die Betrachtung der Fledermäuse hinaus sind unter den zu betrachtenden Säugetieren potenziell die Haselmäuse für den Raum nicht auszuschließen. Im vorliegenden Fall sind jedoch die Vegetationsstrukturen insbesondere bezüglich von nahrungsgebenden Sträuchern nicht im erforderlichen Umfang ausgeprägt, so dass ein artenschutzrechtlicher Konflikt hinsichtlich dieser Säugetierart ausgeschlossen werden kann.

#### Amphibien und Reptilien

Amphibien sind aufgrund fehlender geeigneter Laichgewässer im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Aufgrund der aktuellen Nutzungsstrukturen und der Bodenverhältnisse wird ein Vorkommen von Reptilien innerhalb des Plangebietes nicht erwartet.

#### Fische

Fließ- oder Stillgewässer sind in erforderlicher Qualität und Ausprägung im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Fische ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

#### Käfer

Vorkommen von Käferarten des Anhangs IV der FFH-RL (neben den im o. g. Bericht aufgeführten Holzkäfern) können aufgrund der aktuellen Verbreitung bzw. ihrer spezifischen Lebensraumansprüche, die im Planbereich nicht erfüllt sind, ausgeschlossen werden.

#### Libellen

Fließ- oder Stillgewässer als essenzielle Habitatbestandteile der Libellen sind im Untersuchungsgebiet nicht in der erforderlichen Ausprägung vorhanden. Die Gruppe der Libellen ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

#### Schmetterlinge

Die im Anhang IV der FFH-RL geführten Schmetterlingsarten sind in Schleswig-Holstein aktuell nicht verbreitet. Vorkommen von Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-RL im Untersuchungsraum können daher ausgeschlossen werden. Raupennahrungspflanzen wie das Zottige Weidenröschen und das Kleinblütige Weidenröschen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden, so dass auch das potenzielle Auftreten des Nachtkerzenschwärmers hier auszuschließen ist.

#### Weichtiere

Geeignete Gewässer für die in Schleswig-Holstein vorkommenden Mollusken des Anhangs IV der FFH-RL sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Weichtiere ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

**Fazit:**

Der Zulassung des Vorhabens im Rahmen der Bauleitplanung stehen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde mit Verfügung vom 14.03.2014 aufgrund der bereits bebauten Innenbereichslage der geplanten Revitalisierung des brachliegenden Gewerbegrundstückes aus naturschutzfachlicher Sicht im Grundsatz zugestimmt.

Naturschutzfachlich wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde mit Verfügung vom 30.07.2014 der Planung - aufgrund der artenschutzrechtlichen Untersuchungsergebnisse - zugestimmt.

**Einschätzung der Wirkungen der durch den B-Plan Elmshorn Nr. 189 ermöglichten Entwicklung auf das FFH-Gebiet „Obere Krückau“**

Der Plangeltungsbereich liegt in etwa 300 m Entfernung zum Natura 2000-Gebiet DE 2224-306 Obere Krückau.

*Erhaltungsziele des FFH-Gebiets DE 2224-306 „Obere Krückau“*

Das FFH-Gebiet umfasst den Lauf der Oberen Krückau von Elmshorn (Kläranlage am Deich) bis zur Bundesstraße Nr. 4 östlich von Langeln.

Die Obere Krückau ist ein typisches Geestgewässer mit vielfältigen fließgewässer- und autotypischen Strukturen und Lebensräumen. Der mäandrierende Oberlauf zwischen Heede und Langeln ist besonders naturnah. Die Obere Krückau ist Laichplatz und Aufwuchsgebiet für Meer- und Flussneunaugen. Ferner beherbergt der Oberlauf eine bedeutende Population des Bachneunauges.

Elmshorn befindet sich am Südwestende des als Schutzgebiet gemeldeten Flussabschnitts. Der Krückau-Abschnitt durch die Stadt ist nicht mehr als naturnah einzustufen. Er wurde aus Gründen der Durchgängigkeit des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 mit gemeldet. Zwei der Neunaugen-Arten (Flussneunauge, Meerneunauge) wandern zwischen der Nordsee und dem Oberlauf der Krückau. Sie sind dabei darauf angewiesen, die naturfernen Fließstrecken, in denen sie sich nicht aufhalten, weitgehend störungsfrei passieren zu können.

Westlich von Elmshorn geht das Schutzgebiet „Obere Krückau“ in das Schutzgebiet 2323-392 „Schleswig-Holsteinisch Elbästuar“ über.

Laut Standard-Datenbogen wurde das Schutzgebiet „Obere Krückau“ zum Schutz folgender Arten und Lebensraumtypen gemeldet:

- Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion
- Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
- Meerneunauge
- Flussneunauge
- Bachneunauge

Für den Krückau-Abschnitt durch Elmshorn steht die Aufrechterhaltung der Vernetzungsfunktion zwischen dem naturnahen Oberlauf und der Nordsee im Mittelpunkt. Der Erhalt einer guten Wasserqualität und eines natürlichen Wasserhaushalts sind im Gebiet übergreifend erforderlich.

Die nächst gelegenen FFH-Lebensraumtypen sind kleinflächige feuchte Hochstaudenfluren am Nordufer der Krückau in einer Entfernung von 800 bis 1.000 m zum Bebauungsplangebiet (vgl. Managementplan Karte 2b1-Bestand).

Als Maßnahmen sieht der Managementplan für den Siedlungsbereich Elmshorn die Entwicklung der Uferbereiche (möglichst naturnahe Gestaltung) sowie den Einbau von Fischotterdurchlässen vor.

#### *Prognose möglicher Beeinträchtigungen durch den Plan*

Die Voruntersuchung hat zu klären, ob ein prüfungsrelevantes Natura 2000-Gebiet im Einwirkungsbereich des Plans liegt und ob die Möglichkeit von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen besteht.

Der Bebauungsplan Nr. 189 sieht im Wesentlichen die Festsetzung von Wohnbaufläche und Verkehrsfläche (Ausbau der Straße „Osterfeld“) vor. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 189 verbundene mögliche Wirkfaktoren sind Flächeninanspruchnahme/Überbauung, Lärm- und Lichtemissionen, Luftschadstoffemissionen, Grundwasserabsenkung, Altlasten sowie mögliche Wirkungen infolge der Oberflächenentwässerung. Mögliche Beeinträchtigungen infolge der mit dem Bebauungsplan verbundenen Wirkungen sind wie folgt zu erwarten.

#### - Flächeninanspruchnahme/Überbauung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 189 ist eine Umnutzung einer heute bereits durch Bebauung geprägten Fläche vorgesehen. Aufgrund der Lage außerhalb des FFH-Gebiets können Beeinträchtigungen durch Flächeninanspruchnahme/Überbauung ausgeschlossen werden. Auch sind bewertungsrelevante faunistische Funktionsbeziehung zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet nicht gegeben.

#### - Lärm-/Lichtemissionen

Die während der Bauzeit und auch nach Fertigstellung innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Lärm- und Lichtemissionen werden allein aufgrund der Entfernung zum FFH-Gebiet und zu den FFH-Lebensraumtypen nicht zu Beeinträchtigungen führen. Die maßgeblichen Arten (Meerneunauge, Flussneunauge, Bauchneunauge) zeigen darüber hinaus gegenüber Luftschall und Licht keine Empfindlichkeit, so dass diesbezügliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

#### - Luftschadstoffemissionen

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen sind relevante Luftschadstoffemissionen nicht verbunden. Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßen- und Verkehrsnetz. Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch Luftschadstoffemissionen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes bedingt werden, können ausgeschlossen werden.

#### - Grundwasserabsenkung

Sollte die Umsetzung des Bebauungsplanes mit einer baubedingten Grundwasserabsenkung verbunden sein, kann aufgrund der Entfernung zum FFH-Gebiet und der allenfalls temporär-

ren Grundwasserabsenkung eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes in seinen Erhaltungs- und Entwicklungszielen ausgeschlossen werden.

#### - Altlasten

Nach Angaben der unteren Bodenschutzbehörde (vgl. Stellungnahme vom 14.3.2014) liegen Informationen zu Altablagerungen im Geltungsbereich nicht vor. Altstandorte sind im Plangeltungsbereich bekannt. Aufgrund der aktuellen Bewertung wird kein Altstandort als altlastverdächtige Fläche geführt. Entsprechend den Untersuchungsergebnissen der „Orientierenden Altlastenuntersuchung“ (s. auch Anlage zu dieser Begründung) kann ein möglicher Altlastenverdacht aufgrund der gewerblichen Vornutzung für das Plangebiet entkräftet werden. Eine nachteilige Wirkung auf das FFH-Gebiet ist mit Umnutzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

#### - Oberflächenentwässerung

Angaben zur Oberflächenentwässerung liegen noch nicht vor. Nach Angaben der „Erläuternden Unterlage zur städtebaulichen Planung“ ist die Schmutz- und Regenwasserentsorgung für die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes grundsätzlich herstellbar. Der Bebauungsplan Nr. 189 ist Teil des Sanierungsgebietes „Krückau-Vormstegen“, für das eine Neuordnung der Oberflächenentwässerung mit Umwandlung des bestehenden Mischwassersystems in ein Trennsystem vorgesehen ist.

Aufgrund der vorgesehenen Art der Umnutzung ist ein gegenüber dem Bestand erhöhter Oberflächenabfluss nicht zu erwarten, da der Anteil an versiegelter bzw. überbauter Fläche nicht deutlich zunehmen, sondern hingegen abnehmen wird. Außerdem sind mit der geplanten Wohnbebauung und den zugeordneten Stellplätzen keine weitergehenden stofflichen Belastungen zu erwarten.

Es ist somit davon auszugehen, dass durch das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser mit der Einleitung in das bestehende bzw. umzubauende / zu erweiternde Entwässerungsnetz oder auch in ein dem Stand der Technik entsprechendes neu geordnetes Entwässerungssystem sich die Gewässersituation der Krückau nicht nachteilig verändert.

#### **Fazit**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 189 und den beabsichtigten Planungszielen sind offensichtlich keine Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des FFH-Gebiets DE 2224-306 „Obere Krückau“ und keine Beeinträchtigungen im Unterlauf über die Schutzgebietsgrenzen verbunden. Darüber hinaus steht der Bebauungsplan auch der Realisierung der Maßnahmenplanung nicht entgegen.

Mit Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 30.07.2014 wird die Auffassung geteilt, dass von einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH Gebietes durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 189 zur Zeit nicht auszugehen ist.

## 7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Plangeltungsbereich liegt zwischen der „Reichenstraße“, der Straße „Osterfeld“ und der Straße „Vormstegen“. Östlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Hamburg - Neumünster. Dabei untergliedert sich das Plangebiet in zwei Teile.

Im östlichen Bereich (östlich der Rosenstraße) befindet sich das so genannte Kibek-Hochhaus. Für den östlichen Bereich liegt ein mögliches Baukonzept vor. Dieses besteht aus dem vorhandenen Hochhaus sowie zwei fünfgeschossigen Gebäuden. Das Hochhaus soll im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Kfz- und Fahrradstellplätze, Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume, Wertstoffcontainer und Abstellräume aufnehmen. Die übrigen Geschosse sind für Wohnnutzung vorgesehen. Östlich des Hochhauses entlang der „Reichenstraße“ ist Haus A geplant. Dies soll aus drei Ebenen mit Stellplätzen und drei Vollgeschossen mit Wohnnutzung bestehen. Im Norden des östlichen Bereichs ist entlang der Straße „Osterfeld“ ein weiteres fünfgeschossiges Gebäude mit Wohnnutzung und einer abgesenkten Ebene als Stellplatzanlage vorgesehen.

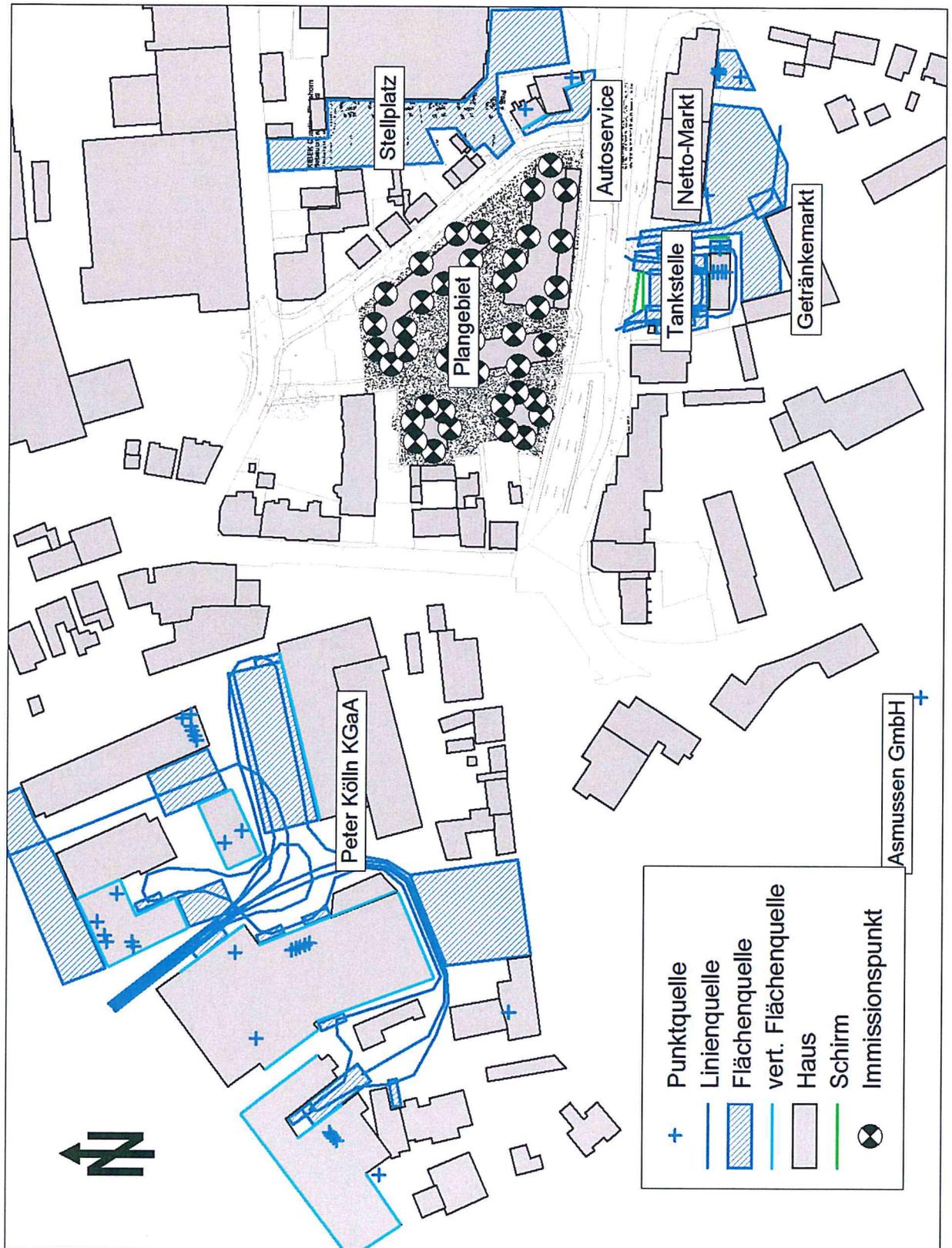
Im Bereich westlich der Rosenstraße, die Bestandteil der inneren Plangebietserschließung und keine öffentliche Verkehrsfläche mehr sein wird, sind zwei Wohngebäude mit 4 Vollgeschossen im Norden und 5 Vollgeschossen im Süden vorgesehen.

In der Nachbarschaft befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen (vgl. **Abb. 13** auf Seite 43). Südöstlich liegt der Betrieb Autoservice Müller. Südlich der „Reichenstraße“ befinden sich eine Tankstelle und verschiedene Geschäfte. Westlich des Plangeltungsbereiches liegt das Betriebsgrundstück der Peter Kölln KGaA. Südlich der „Reichenstraße“ und südlich der Straße „Klostersande“ befindet sich der Betrieb der Asmussen Gebrüder GmbH & Co. KG. Ansonsten ist das Umfeld des Plangebietes überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ (s. Anlage zu dieser Begründung) wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt. Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2025/30.

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.

In den Bebauungsplan sind Festsetzungen aufzunehmen, die dem Schutz der innerhalb des Plangeltungsbereiches geplanten baulichen Nutzungen dienen. Die schalltechnische Untersuchung enthält die in diesem Zusammenhang erforderlichen Aussagen (Abwägung aktiver und/oder passiver Lärmschutzmaßnahmen).



**Abb. 13**  
 Lageplan mit Darstellung der Lärmquellen (lt. Gutachten vom 06.05.2014)

Gewerbelärm:

Zur Beurteilung der Geräuschbelastung aus Gewerbelärm innerhalb des Plangebietes wurden die Beurteilungspegel ermittelt. Hierbei wurden die an das Plangebiet angrenzenden beurteilungsrelevanten Betriebe (Peter Kölln KGaA, Esso Station Tankstelle, Netto-Markt und Autoservice Mueller) detailliert untersucht (vgl. auch **Abb. 13** auf Seite 43). Für den Produktionsbetrieb Asmussen GmbH erfolgte eine Abschätzung anhand der im Rahmen der letzten Genehmigung angeordneten Immissionsrichtwerte für diesen Betrieb.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass

- im Tageszeitraum der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete fast überall eingehalten wird.
  - Lediglich an der Südfassade „Haus A“ wird der Immissionsrichtwert um mehr als 1 dB (A) überschritten. Für eine rechtsichere Abwägung sind hier Immissionsorte gemäß TA Lärm auszuschließen.  
Dementsprechend sind offenbare Fenster zu den aufgrund des Verkehrslärms zu verglasenden unbeheizten Loggien einzubauen, da dann an den maßgebenden Immissionsorten innerhalb der Loggien der Immissionsrichtwert eingehalten wird.
- Im Nachtzeitraum werden die Vorgaben der TA Lärm überwiegend erfüllt.
  - Lediglich maßgeblich aus dem Nachtbetrieb der Tankstelle ergeben sich an der Südseite „Kibek-Hochhaus“, „Haus A“ und „Haus D“ sowie teilweise an den Seitenfassaden dieser Gebäude Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete.  
Allerdings sind diese Gebäudefassaden durch den Verkehrslärm stark belastet, so dass aufgrund des Verkehrslärms passiver Schallschutz sowie schallgedämmte Lüftungen erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund relativieren sich vorhandene Überschreitungen, da aufgrund des Verkehrslärms gesunde Schlafverhältnisse nur bei geschlossenen Fenstern zu erwarten sind.
  - Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung obiger Maßnahmen der Schutz der geplanten Bebauung vor Gewerbelärm sichergestellt ist.

Verkehrslärm:

Im Rahmen der „Schalltechnischen Untersuchung“ wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet (s. Anlage zu dieser Begründung). Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten und die Bahnstrecke Hamburg-Neumünster berücksichtigt.

Die Straßenverkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt (Prognosehorizont 2030). Hierbei wurden die aktuell erhobenen Verkehrszählraten verwendet. Die Angaben für die DB-Strecke Hamburg-Neumünster wurden bei der DB AG erfragt (Bestandssituation 2012 und Prognosehorizont 2025).

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der SCHALL 03 für den Schienenverkehrslärm.

Der Gesamtverkehrslärm wird maßgeblich durch die Belastungen aus Straßenverkehrslärm beeinflusst, lediglich an den östlichsten Fassaden „Haus A“ und „Haus B“ ist der Schienenverkehrslärm nachts pegelbestimmend.

- Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete tags und der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete tags werden an den meisten Fassaden, insbesondere an den Straßen zugewandten Fassade, überschritten. Im Nachtzeitraum werden der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete und der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete ebenfalls fast überall überschritten.
- Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden entlang der Reichenstraße an der Südfassade des Hauses D stellenweise überschritten.
- Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aus Belegenheitsgründen und der Erschließung des Plangebietes sowie aufgrund der Höhe der geplanten und vorhandenen Gebäude nicht möglich.
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.
  - Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz sichergestellt. Hierzu werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 189 festgesetzt.
  - Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebiet für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.
  - Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mehr als 3 dB(A) sind im gesamten Plangebiet Außenwohnbereiche bei Neu-, Um- und Ausbauten auszuschließen.

Hiervon ausgenommen ist die Rückseite des Gebäudes „Haus B“.

Die Ausführung von verglasten Loggien ist generell zulässig. Unbeheizte Wintergärten sind keine schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109; durch die geschlossene Ausführung ist sichergestellt, dass die Beurteilungspegel in diesen Außenwohnbereichen kleiner als 58 dB(A) ohne weiteren Nachweis erreichen.

Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen an den der Straßen zugewandten Seiten Terrassen oder Balkonen die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird der Einzelnachweis in die Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 189 aufgenommen.

#### Geruchsimmissionen:

Seitens des LLUR, Technischer Umweltschutz, wurde im Rahmen der durchgeführten Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (s. Quellenverzeichnis) darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die Werte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) die im Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen durch die Asmussen GmbH und die Peter Kölln AG, zu betrachten und zu gewichten sind.

Im Hinblick auf mögliche Belastungen des Plangebiets durch Geruchsimmissionen ist Folgendes festzustellen:

- Die heute vorhandenen und bereits seit Langem bestehenden Betriebe genießen Bestandsschutz. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren für Änderungs- / Erweiterungsvorhaben wurden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (LLUR) keine Maßnahmen zur Verringerung der Geruchsimmissionen gefordert.
  - Dementsprechend liegen keine Geruchsuntersuchungen vor.
  - Die in über einem Jahrhundert gewachsene Nachbarschaft zwischen der Wohnbebauung und den angrenzenden Gewerbebetrieben hat ein äußerst hohes Maß gegenseitiger Akzeptanz und Rücksichtnahme geschaffen.
- Für derartige Fälle sieht die GIRL die Möglichkeit einer Beurteilung im Einzelfall vor, wobei auch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte abgewogen werden können, z.B. bei Vorliegen eindeutig angenehmer Gerüche oder bei Ortsüblichkeit. Nur diejenigen Geruchsbelastungen sind als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG zu werten, die erheblich sind. Die Erheblichkeit ist keine absolut festliegende Größe, sie kann in Einzelfällen nur durch Abwägung der dann bedeutsamen Umstände festgestellt werden.

Hinzu kommt, dass die Beurteilung vorhandener Gerüche nicht allein der Häufigkeit der „Geruchsstunde“ aus der GIRL zu entnehmen ist, sondern eine Gesamtwürdigung der Umstände zu erfolgen hat. Die Richtlinie selbst geht in Abschnitt 5 auf diese Würdigung ein. Gemäß der höchstrichterlichen Rechtsprechung sind die ortsübliche Herkömmlichkeit und die Akzeptanz des Geruchs bzw. dessen faktische Lästigkeit im Einzelfall entscheidend zu berücksichtigen. Diesem Vorgehen wird hier entsprochen.

- Zwischen den betreffenden Betrieben und dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 ist bereits heute Wohnnutzung vorhanden. Hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit wurde seitens des LLUR anlässlich der Beurteilung der Lärmsituation von einem Mischgebiet bzw. einer Gemengelage ausgegangen.

Für die Beurteilung der Geruchsimmissionen sind gemäß GIRL die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete gleich, so dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 keine neue Situation ergibt.

Vielmehr sind die Immissionsrichtwerte bereits an der näher gelegenen vorhandenen Wohnbebauung einzuhalten, so dass im weiter entfernten Plangebiet vergleichbare oder geringere Geruchsstundenhäufigkeiten zu erwarten sind.

- In Bezug auf die betreffenden Betriebe ergibt sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 und dessen Realisierung keine neue Situation, da ein Heranrücken von Wohnbebauung mit einem höheren Schutzanspruch nicht stattfinden wird. Die Ausweisung des Wohngebietes erzeugt weder erstmals einen Konflikt noch entsteht hieraus eine Verschärfung der Gemengelage.

Dadurch lassen sich auch keine neuen Maßnahmen zum Schutz vor Gerüchen begründen, so dass der Bestandsschutz sichergestellt ist.

- Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass auch für Betriebe mit Bestandsschutz künftig gemäß der Industrieemissions-Richtlinie (2010/75/EG) eine regelmäßige Umsetzung des „Standes der Technik“ in angemessenen Fristen erfolgen muss. Hierzu liegen bereits für viele Branchen und Anlagenarten entsprechende Unterlagen vor (BVT-Merkblätter, „Beste verfügbare Technik“). Dies ist künftig von den Genehmigungsbehörden durch regelmäßige Betriebsprüfungen zu überwachen. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass sich die Immissionssituation langfristig verbessern wird.

## 8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das geplante Wohngebiet „Kibek Quartier“ liegt an den öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „Osterfeld“, der „Rosenstraße“ und der „Reichenstraße“, so dass das Plangebiet grundsätzlich als erschlossen anzusehen ist.

Wie bereits der Hochbauplanung - Variante D4\*\* (vgl. **Abb. 4d** auf Seite 21) anschaulich zu entnehmen ist, erfolgt die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes „Kibek Quartier“ überwiegend über die auszubauende Straße „Osterfeld“ im Osten und über die „Rosenstraße“ im Nordwesten des Plangebietes. Eine Anbindung über die Bundesstraße Nr. 431 („Reichenstraße“) ist gemäß Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H vom 20.03.2014 unzulässig.

Die Straße „Osterfeld“ ist als Haupteerschließungsstraße in einer Breite von 12,0 m vorzusehen. Mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 189 wird zur Sicherstellung des erforderlich werdenden Ausbaus der Straße „Osterfeld“ die 12,0 m Trasse als Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planzeichnerisch festgesetzt. Die Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche bleibt der weiteren und dem Bebauungsplan Nr. 189 nachgeordneten Erschließungsplanung vorbehalten. Hierbei sind auch die Belange der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu berücksichtigen, die eine möglichst geradlinige Führung der Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 12 m benötigen.

Aufgrund der verkehrlichen Gegebenheiten im Bereich der „Reichenstraße“ ist im Rahmen der Hochbau- und Freiraumplanung zum Wohngebiet „Kibek Quartier“ sicherzustellen, dass kein Zu- und Abfahrtsverkehr über die „Rosenstraße“ erfolgt. Bauseits sind im Einmündungsbereich entsprechende Maßnahmen (versenkbare Poller) vorzusehen.

Das bedeutet, dass die Einfahrt von der „Reichenstraße“ nur über die Straße „Osterfeld“ und nur für Rechtsabbieger möglich ist. Ferner kann das Stadtquartier zur „Reichenstraße“ nur rechtsseitig verlassen werden.

Die „Rosenstraße“, die derzeit noch eine öffentliche Verkehrsfläche darstellt, wird in das „Kibek Quartier“ und somit in das Allgemeine Wohngebiet als Teil der inneren Erschließung eingebunden. Die Allgemeinheit erhält ein Geh- und Radfahrrecht durch eine planzeichnerische Festsetzung (Teil A) nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, so dass entsprechend den Zielen der Rahmenplanung eine Durchwanderung des Stadtquartiers in Nord-Süd-Richtung möglich sein wird.

Der Forderung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H vom 20.03.2014 nach einem verkehrstechnischen Nachweis der für das Plangebiet relevanten Knotenpunkte wurde im Rahmen der Entwurfsplanung nachgekommen, da es sich um den Nachweis der verkehrlichen äußeren Erschließung des Plangebietes handelt.

Im Rahmen der erstellten Verkehrsuntersuchung (s. Anlage zu dieser Begründung) wurde die verkehrstechnische Machbarkeit der o. g. Plangebieterschließung untersucht und hierzu die verkehrlichen Veränderungen, die sich durch das neue Wohngebiet für das Straßennetz ergeben werden gutachterlich abgeschätzt und beurteilt. Darauf aufbauend wurde die Leistungsfähigkeit der unmittelbar betroffenen Knoten überprüft.

Die Leistungsfähigkeitsanalysen zeigen, dass sowohl in der Morgen- als auch in der Nachmittagsspitzenstunde

- an den Einmündungen Reichenstraße / Osterfeld und Vormstegen / Osterfeld die Qualitätsstufe A und
- an der Einmündung Berliner Straße / Schloßstraße die Qualitätsstufe B

erreicht werden. Dabei wird auf den Hauptströmen ausschließlich die Qualitätsstufe A erreicht.

Die Stadt Elmshorn kann somit davon ausgehen, dass bei Realisierung des geplanten Wohnquartiers und unter den getroffenen Annahmen eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Einmündungen über den gesamten Tag gegeben ist. Dies gilt aufgrund der sehr hohen Kapazitätsreserven auch, wenn die Quell- und/oder Zielverkehrsströme des neuen Wohnquartiers räumlich und/oder zeitlich deutlich konzentrierter auftreten würden.

Grundsätzlich ist die Anzahl notwendiger Stellplätze gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes entsprechend der im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens konkret beantragten Nutzungen nachzuweisen.

#### ÖPNV-Erschließung:

Das Plangebiet ist über die zum Hamburger Verkehrsverbund (HVV) gehörenden Buslinien 489, 6501, 6503, 6504 und 6506 an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen, die Buslinien knüpfen in ihrem weiteren Verlauf insbesondere am Elmshorner Bahnhof an diverse weitere HVV-Bahn- und -Buslinien an.

Die nächstgelegenen Haltestellen sind „Reichenstraße“ (südwestlich des Plangebiets in ca. 100 bzw. 200 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet), Linien 489, 6503, 6504, 6506) und „Reichenstraße (Ost)“ (südöstlich des Plangebiets in ca. 200 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet), Linie 6501).

## 9. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Die geplanten Wohnbauvorhaben einschließlich der Erschließungs- und Stellplatzflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind an das vorhandene Leitungsnetz insbesondere im Bereich der Straße „Osterfeld“ anzuschließen.

Ggf. erforderlich werdende Anschlussmaßnahmen im öffentlichen Straßenbereich oder der sich dort befindenden Leitungen sind im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren in den jeweiligen Baugenehmigungsunterlagen durch den Träger des Vorhabens / Antragsteller nachzuweisen.

### 9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches nach Freilegung der Grundstücksflächen für eine Umnutzung und Neubebauung vorgesehenen Flächen sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen anzuschließen.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss der geplanten Wohnbebauung an Schmutzwasserkanäle innerhalb des inneren Erschließungssystems des geplanten Wohngebietes „Kibek Quartier“ mit Anschluss an den neu zu verlegenden SW-Kanal der Stadtentwässerung Elmshorn in die ehemalige „Rosenstraße“ mit Ableitung nach Süden.

Da die Erneuerung des Leitungsnetzes nach derzeitigem Planungsstand im Bereich „Vormstegen“ im Jahr 2015 und im Bereich „Schloßstraße“ für das Jahr 2016 vorgesehen ist, müsste für das „Kibek Quartier“ ggf. temporär eine Anbindung an die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das städtische Leitungsnetz und im Weiteren über ein Pumpwerk zur Kläranlage Hetlingen des AZV Pinneberg.

## 9.2 Trinkwasserversorgung

Durch die geplante Änderung der vormals gewerblich genutzten Flächen in eine Wohnbebauung mit rund 160 Wohneinheiten (im Geschosswohnungsbau) wird es erforderlich, das bestehende Trinkwassernetz im „Osterfeld“, in der „Rosenstraße“ und in der „Schloßstraße“ gegen größer dimensionierte Leitungen auszutauschen.

Durch diese Änderung stellen die Stadtwerke Elmshorn sicher, dass der Trinkwasserbedarf des Quartiers und die Anforderungen des Grundschutzes für die Bereitstellung von Löschwasser in diesem Bereich gewährleistet werden können. Die Anbindung der Trinkwasseranschlussleitung für die geplanten Gebäude erfolgt nach der aktuellen Hochbauplanung sowohl vom „Osterfeld“ als auch von dem ehemaligen Straßenabschnitt „Rosenstraße“ aus und wird nur für den Trinkwasserbedarf der Gebäude ausgelegt.

Die Stadtwerke Elmshorn werden die Verstärkung des Trinkwassernetzes im Bereich „Osterfeld / Rosenstraße / Schloßstraße“ ausschließlich für die Bereitstellung von Trinkwasser der geplanten Gebäude und für die Sicherstellung des Grundschutzes für die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gemäß DVGW-Arbeitsblättern W 400-1 und W 405 konzipieren.

Gemäß dem Stand der Technik und dem Arbeitsblatt W 405 werden die Stadtwerke Elmshorn das Trinkwassernetz für eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h auslegen. Eine größere Bemessung des Trinkwassernetzes für einen benötigten Löschwasserbedarf führt zu einer Überdimensionierung der Leitungen. Dadurch besteht die Gefahr der Stagnation und der unzulässigen Verkeimung des Lebensmittels Trinkwasser.

Für über den Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h hinausgehenden objektbezogenen Brandschutz (Objektschutz) und die damit verbundenen Löschwassermengen ist der Grundstückseigentümer / der Träger des Vorhabens verantwortlich.

Die Anbindung der Trinkwasseranschlussleitung für die geplanten Gebäude wird entsprechend der aktuellen Hochbauplanung vom „Osterfeld“ und von der ehemaligen „Rosenstraße“ aus erfolgen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Stadtwerke Elmshorn müssen erhalten bleiben und sind bei baulichen Veränderungen zu beachten. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren.

## 9.3 Regenwasserbeseitigung

Bei der Entsorgung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Oberflächenwassers ist zunächst vorrangig zu prüfen, ob das Wasser einer Versickerung zugeführt werden kann. Die durch ein Bodengutachten (s. Anlage zu dieser Begründung) ermittelten vorhandenen Böden lassen eine Versickerung grundsätzlich zu. Die Umsetzung ist in der weiteren Projektentwicklung bauseits zu prüfen.

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch den Anschluss der geplanten Wohnbebauung an Regenwasserkanäle innerhalb des inneren Erschließungssystems des geplanten Wohngebietes mit Anschluss an den neu zu verlegenden RW-Kanal der Stadtentwässerung Elmshorn in der Straße „Osterfeld“ mit Ableitung nach Norden zur Krückau.

Seitens der unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg (uWB) wird darauf hingewiesen, dass eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis für die Einleitung des gesammelten Regenwassers in die Krückau zu beantragen ist. Da das Plangebiet derzeit mittels einer Mischwasserkanalisation entsorgt wird, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 189 in eine Trennkanalisation umgewandelt werden soll, ist bisher keine Einleitungsstelle und somit auch keine Einleitungserlaubnis vorhanden.

Unter der Voraussetzung, dass die anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden, sind seitens der uWB keine Versagungsgründe für eine Einleitung des Regenwassers in die Krückau erkennbar, so dass die diesbezügliche Erschließung als gesichtet anzusehen ist.

Sollten Grundwasserentnahmen, z. B. für Grundwasserhaltungen im Zuge der Vorhabenrealisierung durchgeführt werden, müssen die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 8 Abs. 1 WHG rechtzeitig im Vorwege durch den Träger des Vorhabens beantragt werden.

#### 9.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzulegen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 2 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

#### 9.5 Stromversorgung

Die Stadtwerke Elmshorn versorgen das Stadtgebiet mit Strom. Die Erschließung des o. g. Bebauungsplanes mit den notwendigen Versorgungsleitungen, auch Strom betreffend, sollte vollumfänglich durch die Stadtwerke Elmshorn erfolgen.

Durch die geplante Wohnbebauung des Kibek-Quartiers mit rund 160 Wohneinheiten wird die Errichtung einer neuen Mittelspannungs-Trafostation im Bereich des geplanten Gebäudes „Haus D“ notwendig. Die Trafostation wird von der „Reichenstraße“ aus in das bestehende Mittelspannungsnetz (10 / 20 kV-Netz) der Stadtwerke Elmshorn eingebunden.

Für die Errichtung dieser Station wird seitens der Stadtwerke Elmshorn eine Aufstellfläche von ca. 6,0 x 6,0 m benötigt. Der Standort und die Fläche wird als Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 189 aufgenommen.

Die Trafostation ist für Wartungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten jederzeit von der ehemaligen „Rosenstraße“ aus anfahrbar und erreichbar. Diese freie und uneingeschränkte Zugänglichkeit ist durch entsprechende Grunddienstbarkeiten und/oder Baulasten zugunsten der Stadtwerke Elmshorn zu sichern. Die bauliche Gestaltung der Trafostation ist auch aufgrund ihrer Lage zur „Reichenstraße“ auf die Architektursprache der geplanten Neubebauung im Kibek Quartier anzupassen.

Für die innere Versorgung des Plangebietes ist ein Niederspannungsnetz (400 V) zu erschließen, dass von der geplanten Trafostation aus versorgt wird.

## 9.6 Gasversorgung

Die Stadtwerke Elmshorn versorgen das Stadtgebiet mit Gas.

Der Anschluss des Plangebietes und somit der Wohnbebauung innerhalb des „Kibek - Quartiers“ an das vorgelagerte Verteilernetz der Stadtwerke Elmshorn kann nur von der Straße „Osterfeld“ aus erfolgen. Die Anbindung der Hausanschlussleitung erfolgt in Abhängigkeit von den technischen Angaben des Trägers des Vorhabens an die dort vorhandene Niederdruckleitung oder Mitteldruckleitung.

Seitens des Trägers des Vorhabens ist nach dem derzeitigen Stand geplant, das Plangebiet mittels eines Nahwärmenetzes, gespeist durch beispielsweise ein Blockheizkraftwerk (BHKW), zu versorgen. In diesem Fall würde eine Erdgasanschlussleitung ausschließlich für die geplante Wärmeerzeugungsanlage nach schriftlicher Beauftragung von Seiten der Stadtwerke Elmshorn verlegt werden müssen. Die Erdgasanschlussleitung für die Wärmeerzeugungsanlage wird nach den technischen Angaben des Trägers des Vorhabens von den Stadtwerken Elmshorn dimensioniert.

Der Träger des Vorhabens hat sich auf einen Standort an der östlichen Seite des geplanten Gebäudes „Haus A“ mit Anbindung an die Straße „Osterfeld“ festgelegt. Dieser Standort wurde als Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung „Nahwärme“ in die Planzeichnung (Teil A) aufgenommen und die Bebaubarkeit des BHKW durch textliche Festsetzungen (Teil B) bestimmt.

## 9.7 Lichtwellenleitertechnik

Im Zuge der Erschließung der Versorgungsleitungen beabsichtigen die Stadtwerke Elmshorn die Möglichkeit für den Aufbau eines Breitbandnetzes zur Versorgung mit schnellen Internet und anderen Dienstleistungen zu schaffen. Hierzu wird parallel zu den Versorgungsleitungen der Stadtwerke Elmshorn ein Schutzrohrsystemen mit verlegt.

## 9.8 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Pinneberg und wird zentral per Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebietes in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

Die Anforderungen an die Anlage von Müllsammelplätzen bei nicht durch Müllfahrzeuge befahrbaren Wohnwegen sind im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren zu berücksichtigen. Die Müllsammelplätze sind, sofern keine privatrechtlichen Regelungen erfolgen, innerhalb des Plangebietes straßenorientiert vorzusehen, wobei der tatsächliche Nachweis in dem nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren entsprechend den konkret beantragten Nutzungen erfolgen muss.

## 10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Elmshorn und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe sichergestellt.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) werden im Rahmen eines konkreten Bauantrages im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren durch den Träger des Vorhabenträgers nachzuweisen sein.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen. Deren Zugänglichkeit ist zu gewährleisten sowie im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren entsprechend der beantragten Nutzung durch den Antragsteller nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die „Rosenstraße / Reichenstraße / Osterfeld“ in Verbindung mit dem inneren HAUPTerschließungssystem des geplanten Wohngebietes „Kibek Quartier“ gesichert.

## 11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 189

Das Straßen- und das Ver- und Entsorgungsnetz sind als äußere Erschließung des Plangebietes mit den angrenzenden Straßen „Osterfeld“ im Osten und der „Reichenstraße“ im Süden sowie der „Rosenstraße“ im Nordwesten des Plangebietes vorhanden.

Die östlich an das „Kibek Quartier“ unmittelbar angrenzende Straße „Osterfeld“ ist als Haupterschließungsstraße mit einer Breite von 12 m vorzusehen. Bei der Festlegung der Trassenbreite sind die Belange der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu berücksichtigen, die eine möglichst geradlinige Führung der Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 12 m benötigen.

Mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 189 wird zur Sicherstellung eines Ausbaus der Straße „Osterfeld“ die 12 m Trasse als Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planzeichnerisch festgesetzt. Der Ausbau der Straße „Osterfeld“ wird durch die Stadt Elmshorn entsprechend den tiefbautechnischen Anforderungen und den stadtgestalterischen Anforderungen aus der Rahmenplanung „Krückau-Vormstegen“ erfolgen.

Die Rosenstraße, die derzeit eine öffentliche Verkehrsfläche darstellt, wird in das geplante Wohngebiet „Kibek Quartier“ und somit in das Allgemeine Wohngebiet (WA) als innere Erschließungsstraße eingebunden.

Erforderlich werdende Maßnahmen für die inneren, privaten Erschließungsflächen werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung im Zuge der Erstellung der Bauantragsunterlagen nachgewiesen.

## 12. Bodenschutz

### 12.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im vorliegenden Fall wird eine Fläche überplant, die bereits derzeit nach § 30 BauGB (Durchführungsplan Nr. 14, 1. Änderung) bzw. ersatzweise nach § 34 BauGB überbaut werden könnte. Eine Prüfung von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen in Verbindung mit dem ISEK und der SUK ergibt sich daher nicht.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung, die eine städtebauliche geordnete Entwicklung und eine planungsrechtliche Absicherung modifizierter Bau- und Nutzungsrechte zum Planungsziel hat, ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden.

Im Rahmen einer zukünftigen Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes könnte die zulässige Nutzung neu bestimmt werden. Hierdurch wären auch eine Beeinflussung der zukünftigen Belastung sowie der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden möglich. Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der „Bebauungsplanung im Innenbereich“ nicht gesondert darzulegen, da Nutzungsrechte bereits nach § 30 BauGB auf Grundlage des Durchführungsplanes Nr. 14, 1. Änderung bestehen.

### 12.2 Nachsorgender Bodenschutz

Aus den vorliegenden Ergebnissen der „Orientierenden Kontaminationsuntersuchungen“ (s. Anlage zu dieser Begründung) lässt sich folgendes feststellen:

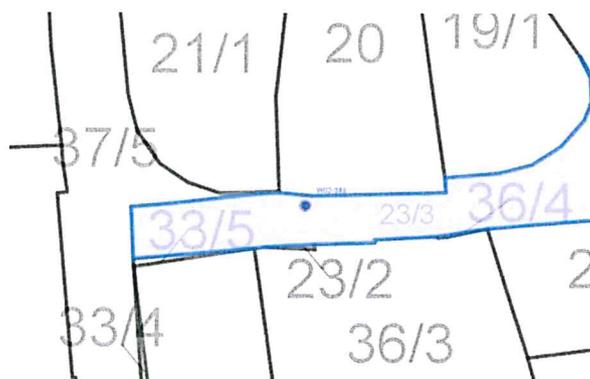
- Die chemischen Untersuchungen des Bodens bis in eine Tiefe von ca. 3 m haben keine Hinweise auf signifikante Schadstoffbelastungen / Altlasten ergeben.
- Geringe Schadstoffbelastungen wurden ausschließlich in den oberflächennahen anthropogenen Auffüllungen und im Oberboden / Mutterboden vorgefunden. Diese sind jedoch ausschließlich entsorgungsrelevant (von 7 Mischproben 2x LAGA Z1, 4x LAGA Z2 und 1x > LAGA Z2) und sind typisch für innerstädtische oberflächennahe Böden.
- Die unterlagernden gewachsenen Sande sind unbelastet (6 Mischproben Z0).
- Die Schadstoffgehalte in den oberflächennahen anthropogenen Auffüllungen und im Oberboden sind im Hinblick auf die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden - Mensch gem. BBodSchV unauffällig, daher ergeben sich hieraus keine Einschränkungen.
- Die Eluatgehalte sind im Hinblick auf die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser gem. BBodSchV unauffällig. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht nicht.
- Es haben sich keinerlei Hinweise auf Bodenverunreinigungen durch die gewerblichen Vornutzungen ergeben, so dass ein ggf. bestehender Altlastenverdacht entkräftet werden kann.

Die Endfassung der „Orientierenden Kontaminationsuntersuchungen“ wurde der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg (noch vor Durchführung der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die abfallrechtlichen Fragestellungen, die der Abbruch und der Aushub erzeugen, wird der Träger des Vorhabens in eigener Verantwortung mit der Abfallbehörde des Kreises Pinneberg klären. Die untere Bodenschutzbehörde hat der Verwirklichung des Vorhabens auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand (Satzungsbeschluss) zugestimmt.

In der öffentlichen Straßenfläche, auf dem Flurstück 23/3, befindet sich die Grundwassermessstelle W02-049. Diese wurde durch den Kreis Pinneberg in Kooperation mit der Stadt Elmshorn errichtet.

Bei der Grundwassermessstelle handelt es sich um einen Brunnen, der im Hinblick auf diverse Altablagerungen in der Innenstadt von Elmshorn durch den Kreis zur großflächigen Grundwasserüberwachung (Chemie und Wasserstände / Grundwasserfließrichtung) errichtet worden ist. Er hat nicht unmittelbar etwas mit dem Plangebiet zu tun und liefert als Anstrombrunnen zu den Altablagerungen Referenzwerte der Grundwasserqualität, die noch nicht durch die Altablagerungen beeinflusst ist.



Eine vorliegende Analyse zeigt gering erhöhte Schwermetallgehalte, die jedoch keinen Handlungsbedarf auslösen und die auch nicht ursächlich mit dem Plangebiet zusammenhängen können, da die im Rahmen unserer Untersuchungen über das Bodeneluat (worst case Betrachtung) gemessenen Werte deutlich geringer sind als jene aus der Wasseranalytik des Kreises.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass die Grundwassermessstelle dauerhaft zu erhalten ist. Da mit dem Bebauungsplan Nr. 189 der Standort der Messstelle mit dem „Haus B“ überplant wird, wurde in Abstimmung mit der Stadt Elmshorn und dem Kreis Pinneberg ein neuer Standort bestimmt. Die vorhandene Messstelle muss gem. DVGW - Arbeitsblatt W 135 fachgerecht zurückgebaut werden. Der Rückbau und die Zugänglichkeit des neuen Standortes wurden zudem im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Elmshorn und dem Träger des Vorhabens geregelt.

Sollten jedoch bei der Umsetzung des Planvorhabens Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich zu informieren. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.

### 12.3 Kampfmittel

Im Rahmen den nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes im Innenministerium mit Schreiben vom 17.03.2014 und vom 12.08.2014 darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Bauarbeiten die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen ist.

Parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der Arbeiten zu „Orientierenden Kontaminationsuntersuchungen“ der Kampfmittelräumdienst um Überprüfung des Plangebietes auf Kriegsalllasten gebeten. Ergebnis ist lt. Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 10.03.2014, dass nach visueller Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsflugbilder auf dem Plangebiet keine Einwirkungen durch Abwurfmunition festzustellen sind. Folglich handelt es sich um keine Kampfmittelverdachtsfläche, so dass für die durchzuführenden Arbeiten im Rahmen der Realisierung des Plan-Vorhabens aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken bestehen. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht auszuschließen.

Mit Übernahme dieses Sachverhaltes in die Planbegründung sieht die Stadt Elmshorn im Rahmen der Bebauungsplanung keinen weiteren Regelungs- bzw. Festsetzungsbedarf.

### 13. Archäologische Denkmale

Entsprechend den Darstellungen und Inhalten der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung kann die Stadt Elmshorn davon ausgehen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt sind. Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut sind somit für die Stadt Elmshorn nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Diese Planauffassung wurde durch das Archäologische Landesamt S-H als Obere Denkmalschutzbehörde mit Erlass vom 16.07.2014 bestätigt.

Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### 14. Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich befindet sich das so genannte „Kibek-Hochhaus“ von 1958, das ein Kulturdenkmal gemäß § 1 Denkmalschutzgesetz darstellt. Eine entsprechende Kennzeichnung wird als nachrichtliche Übernahme nach § 1 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 189 aufgenommen.

Die städtische Planung sieht die Erhaltung des Kulturdenkmals als städtebauliches Leitziel des Rahmenplanes „Krückau-Vormstegen“ und den Abbruch der später angefügten Ausstellungs- und Lagerhallen vor. Diese Maßnahmen werden entsprechend der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Pinneberg vom 17.03.2014 aus denkmalpflegerischer Sicht grundsätzlich begrüßt. Die seitens der Stadt angestrebte Neuplanung auf den frei werdenden Betriebsflächen wurde ebenfalls seitens der unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB akzeptiert.

Die Stadt Elmshorn geht in der weiteren Planung und im Planaufstellungsverfahren davon aus, dass diese Planauffassung auch für die nunmehr als Planungsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 189 zugrunde zu legende Variante D4\*\* gleichermaßen gilt.

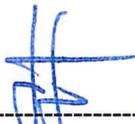
Eine anderslautende Planauffassung wurde seitens der unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB gegenüber der Stadt Elmshorn nicht geäußert.

Die denkmalpflegerische Stellungnahme erfolgt im nachgeordneten Bauantragsverfahren auf Grundlage der Ausführungsplanung zur Sanierung, zum Umbau und zur Umnutzung des „Kibek-Hochhauses“.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 189 „Kibek Quartier“ der Stadt Elmshorn mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung wurde von dem Stadtverordneten-Kollegium in der Sitzung am 11.12.2014 gebilligt.

Elmshorn, den 13. JAN. 2015

i. A.

  
-----  
Hatje  
- Der Bürgermeister -



  
Faber

Planverfasser:

**BIS-S**

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe  
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

  
-----  
gez./ Dipl.- Ing. (FH)  
Peter Scharlibbe

Büro für integrierte  
Stadtplanung · Scharlibbe **BIS-S**  
-----  
Hauptstr. 2b · 24613 Aukrug · Tel. 04873 / 9 72 48