

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 146

(1. Änderung)

der Stadt Elmshorn

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ALLGEMEINES	1
1.1 Grenzen und Größe	1
1.1.1 Gebietsabgrenzung	1
1.1.2 Größe	1
1.2 Vorhandene Rechtsgrundlagen	1
1.2.1 Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Elmshorn	1
1.2.2 Bebauungsplan Nr. 146	1
1.2.3 Schutzgebiete	1
1.2.4 Landschaftspläne	1
1.2.5 Grünordnungsplan	2
1.2.6 Vorgezogene Bürgerbeteiligung	2
1.2.7 TÖB-Verfahren	2
1.2.8 Satzungsbeschluß	2
2. BESTAND	2
2.1 Nutzung	2
2.2 Topographie und Bodenbeschaffenheit	2
2.3 Lage im Stadtgebiet	3
2.4 Altablagerungen	3
3. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL	3
3.1 Ziele der Stadtentwicklung	3
3.1.1 Orientierungsdaten	3
3.1.2 Baumarkt mit Gartencenter	3
3.1.3 Städtebauliche Abwägung	4
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1 Sonstiges Sondergebiet	6
3.2.2 Abweichende Bauweise	6
3.2.3 Grundflächenzahl	6
3.2.4 Traufenhöhe / Firsthöhe	6
3.3 Gestalterische Festsetzungen	6
3.3.1 Fassaden	6
3.3.2 Dächer	7
3.3.3 Werbeanlagen	7
3.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung	7
4. ERSCHLIESSUNG	8
4.1 Verkehr	8
4.1.1 Äußere Erschließung	8
4.1.2 Innere Erschließung	8
4.1.3 Ruhender Verkehr	8
4.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr	9
4.2 Ver- und Entsorgung	9
4.2.1 Gas, Wasser Strom	9
4.2.2 Abwasser	9
4.2.3 Oberflächenwasser	9
4.2.4 Abfallbeseitigung	9
5. BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN	9
6. KOSTEN	9

1. ALLGEMEINES

1.1 Grenzen und Größe

1.1.1 Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 146 (1. Änderung) umfaßt das Gebiet südlich der Hamburger Straße, westlich bzw. nördlich der Lise-Meitner-Straße und östlich der vorhandenen städtischen Grünfläche (Parzellen 32/2 und 32/6 der Flur 69).

1.1.2 Größe

Der Geltungsbereich dieses B-Planes umfaßt eine Fläche von insgesamt 2,1 ha.

1.2 Vorhandene Rechtsgrundlagen

1.2.1 Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Elmshorn

Der städtebauliche Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 146 (1. Änderung) stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Elmshorn nicht überein. Der Geltungsbereich dieses B-Planes ist im FNP 1980 als "gewerbliche Baufläche" dargestellt. Nach der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 146 (1. Änderung) soll nun hier ein Sondergebiet entstehen.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird parallel zu diesem Bebauungsplan die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

1.2.2 Bebauungsplan Nr. 146

Der Geltungsbereich dieses B-Planes umfaßt einen Teilbereich des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 146, welcher hier das Gebiet als GI-Gebiet im Sinne des § 9 der BauNVO festsetzt. Eine offene Bauweise ist vorgesehen. Die GRZ ist mit 0,7 und die BMZ mit 9,0 festgesetzt, und die Firsthöhe des Gebäudes ist mit max. 14,00 m, bezogen zur Höhe der Verkehrsfläche, ausgewiesen. Außerdem sollen mind. 20 % der nicht bebaubaren Grundstücksfläche als Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Dieser Prozentsatz kann aber im Wege der Ausnahme bis auf 5 % verringert werden, wenn betriebliche Gründe dies erforderlich machen.

1.2.3 Schutzgebiete

Im Plangeltungsbereich bzw. in der näheren Umgebung befinden sich keine Waldgebiete, Erholungsgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie Denkmale irgendwelcher Art. Lediglich sind die Parzellen 32/2 und 32/6 der Flur 69, die westlich des Plangebietes angrenzen, als öffentliche Grünfläche mit waldartigem Baumbestand zu bezeichnen.

1.2.4 Landschaftspläne

Für die Stadt Elmshorn wird zur Zeit ein Landschaftsplan aufgestellt.

Im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) wurde für Elmshorn und zehn Nachbargemeinden ein gemeindeübergreifender Landschaftsplan gearbeitet. Die Selbstverwaltungsgremien der Stadt haben inzwischen die GEP gebilligt, die aufgrund eines übergeordneten Landschaftsplanes entstanden ist.

Der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 146 (1. Änderung) steht weder im Widerspruch zu den vorgeschlagenen Darstellungen des Landschaftsplanes der Stadt noch zu den Darstellungen des beschlossenen übergeordneten Landschaftsplanes der Gebietsentwicklungsplanung.

1.2.5 Grünordnungsplan

Es ist kein Grünordnungsplan erforderlich, da sich der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 146 entwickelt und der bisher zulässige maximale Eingriff in Natur und Landschaft größer ist als der künftig zulässige.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 ist eine GRZ = 0,7 zulässig, der Versiegelungsgrad beträgt mehr als 90 %. In der 1. Änderung reduzieren sich die GRZ auf 0,41 und die Grundfläche, die im Höchstfall versiegelt werden kann, auf 84 %.

1.2.6 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand in Form einer öffentlichen Veranstaltung am 06.06.91 statt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden Anregungen und Bedenken seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer und betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn vorgebracht, die im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

1.2.7 TÖB-Verfahren

Am 29.05.1991 wurden die Planunterlagen an die Träger öffentlicher Belange gesandt. Deren Stellungnahmen und Anregungen wurden bei den weiteren Verfahrensschritten berücksichtigt.

1.2.8 Satzungsbeschuß

Der Satzungsbeschuß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 wurde zuletzt am 05.12.1991 gefaßt. Seinerzeit sollte das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbel- und Einrichtungsmarkt ausgewiesen werden. Da aber feststand, daß das geplante Projekt nicht realisiert werden kann, wurde das im Jahre 1992 eingeleitete Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren von der Stadt zurückgezogen.

Da inzwischen ein neuer Investor beabsichtigt, im Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes einen Baumarkt zu errichten, soll nun in Abstimmung mit der Anzeigenbehörde ein neuer Satzungsbeschuß im Sinne des § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB gefaßt werden.

2. BESTAND

2.1 Nutzung

Die Fläche des Plangebietes diente früher als Baumschulgelände. Inzwischen ist das Areal als Bauland vorbereitet. Auf dem Gelände befinden sich weder Gebäude noch besondere Vegetationen. Dort entstehen zur Zeit für Brachland typische Vegetationskulturen.

2.2 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Das Gelände des Plangeltungsbereiches liegt ca. 12,00 m über NN und beinhaltet keine Unebenheiten.

Nach der Bodenkarte von Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1990, herausgegeben vom Geologischen Landesamt, besteht der Boden im Plangeltungsbereich aus Hortisol-Pseudogley. Der Boden besteht aus mächtigem humosen Mischhorizont aus Sand über lehmigem Sand und sandigem Lehm, der infolge intensiver Bodenbearbeitung in Baumschulen entstanden ist. Dadurch hat sich die nutzbare Feldkapazität erhöht.

2.3 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt und grenzt an das bestehende "Industriegebiet Süd" an. Der Geltungsbereich dieses B-Planes liegt ca. 1.100 m von der A 23 entfernt.

2.4 Altablagerungen

Es sind keine Altablagerungen im Plangeltungsbereich bekannt. Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung oder Kontamination mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Kreis Pinneberg, Fachbereiche Umwelt / Wasserbehörde, umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

3. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

3.1 Ziele der Stadtentwicklung

3.1.1 Orientierungsdaten

Der Geltungsbereich dieses B-Planes gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Rethfeld / Hainholz (Stadtquartier III). Laut Erläuterungsbericht des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Elmshorn (FNP 1980) sind für dieses Stadtquartier folgende städtebauliche Orientierungswerte vorgesehen:

- Einwohnerzuwachs von 4.850 EW auf 8.800 EW
- Erweiterung der Wohnbauflächen von 53,4 ha auf 131,2 ha;
Schaffung von Wohnräumen für breite Kreise der Bevölkerung
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen
- Schaffung des S-Bahn-Haltespunktes Süd
- Weiterentwicklung der Bildungsachse Hainholz
- Ausbau des übergeordneten Straßennetzes - wie im FNP Elmshorn festgelegt
- Erweiterung der wohnnahen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergärten, Kindertagesstätten, kirchliche Einrichtungen, Kinderspielplätze, Bolzplätze etc.
- Erweiterung der vorhandenen und Schaffung von neuen Parkanlagen

3.1.2 Baumarkt mit Gartencenter

Der Stadt Elmshorn liegt ein Antrag zur Errichtung eines Baumarktes mit Gartencenter vor. Diese Einrichtung soll im Geltungsbereich dieses B-Planes, welcher an der Peripherie der Stadt an der Schnittstelle der L 117 (Hamburger Straße und B 431 / Wittenberger Straße) und nahe der Autobahnausfahrt (A 23) liegt, entstehen. Insgesamt soll eine Bruttonutzfläche von 5.900 qm als Baumarkt, 2.500 qm als Gartencenter und 800 qm als Baunebenflächen realisiert werden.

3.1.3 Städtebauliche Abwägung

Nach den Vorschriften der BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur innerhalb der sonstigen Sondergebiete (§ 11 BauNVO) zulässig.

Es soll im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 ein Baumarkt mit Gartencenter entstehen. Nach dem gemeinsamen Beratungserlaß des Innenministers und der Ministerpräsidentin vom 01. August 1994 tragen die Gemeinden bei der Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben erhebliche Verantwortung. Aus diesem Grunde ist es bei der Genehmigung solcher Einrichtungen notwendig, eine städtebauliche Abwägung vorzunehmen.

Einkaufseinrichtungen größeren Umfanges, die in der Regel mehr als 700 qm Verkaufsfläche haben, können durch ihre Anziehungskraft auf Kundinnen und Kunden und Verbraucherinnen sowie Verbraucher raumordnerische und städtebauliche Strukturen beeinflussen und bei falscher Standortwahl nachhaltig beeinträchtigen. Einerseits tragen größere Einkaufseinrichtungen zur besseren Versorgung der Bevölkerung bei, andererseits können bei falscher Standortwahl solcher Einrichtungen Kaufkraftabwanderungen stattfinden, die zu einer Gefährdung der flächendeckenden Versorgung im Nahbereich mit Gütern des täglichen Bedarfs und des höherwertigen und langfristigen Bedarfs führen wird. Um solche Fehlentwicklungen zu vermeiden, geht das Raumordnungsgesetz davon aus, daß die Struktur des Gesamttraumes der Bundesrepublik Deutschland so zu entwickeln ist, daß er gleichwertige Lebensbedingungen den Menschen in allen Teilräumen bietet oder ihnen diese ermöglicht.

Es ist daher dafür Sorge zu tragen, daß die Versorgung der Bevölkerung in allen Teilräumen des Landes in angemessener Entfernung möglich ist. Für die Einzelhandelsentwicklung folgt daraus, daß Verkaufseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs verbrauchernah angesiedelt werden sollen, während für eine Bedarfsdeckung im höherwertigen, spezialisierten und aperiodischen Bereich weitere Wege in Kauf genommen werden können. Nach dem Landesraumordnungsplan sind für Ober- und Mittelzentren keine Obergrenzen für eine Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen landesplanerisch vorgegeben. Im Gegenteil dazu sollen Unterzentren in der Regel für Einrichtungen mit max. 3.000 qm Verkaufsfläche geeignet sein.

Die Stadt Elmshorn ist im Regionalplan I als Mittelzentrum eingestuft. In Elmshorn leben zur Zeit mehr als 47.000 Menschen, die Stadt verfügt daher über eine bestimmte Wohn- und Arbeitsplatzkonzentration. Innerhalb des Elmshorner Nahbereiches leben rund 58.000 und des Mittelbereiches mehr als 121.000 Einwohnerinnen und Einwohner, die mit unterschiedlichsten Waren und Produkten versorgt werden müssen.

Innerhalb der Stadtgrenzen sind zur Zeit zwei Baumärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.460 qm vorhanden. Nach einem Markt- und Standortgutachten für die Stadt Elmshorn, welches vom Büro GfK - Stadt- und Standortmarketing - im Dezember 1995 ausgearbeitet worden ist, sind in Elmshorn insgesamt 15.000 qm baumarktrelevante Verkaufsflächen vorhanden. Laut diesem Gutachten besteht für den Standort Elmshorn ein Potential für rund 6.000 bis 6.500 qm zusätzliche Baumarktverkaufsfläche. Aus diesem Grunde können gegen den beantragten Baumarkt mit Gartencenter keine raumordnerischen Bedenken bestehen. Vielmehr wird die Mittelzentrumsfunktion der Stadt durch die Realisierung dieser Maßnahme verstärkt und Fehlentwicklungen an anderen, ungeeigneten Orten entgegengewirkt.

Da der geplante Baumarkt mit Gartencenter nur innerhalb eines Sondergebietes zugelassen werden kann, bedarf es einer städtebaulichen Abwägung. Diese wird bei vorliegendem Fall wie folgt aussehen:

- Bei einer Zulassung des geplanten Baumarktes ist mit Auswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht zu rechnen. Es werden hier keine staubförmigen Immissionen verursacht.
- Elmshorn besitzt als Mittelzentrum eine sehr gut ausgebaute und funktionsfähige Infrastruktur, daher wird es auch keine Auswirkungen auf die vorhandene infrastrukturelle Ausstattung der Stadt Elmshorn geben.
- Auch wird es keine Verkehrsengpässe geben, da der geplante Baumarkt innerhalb eines neuen Gebietes errichtet werden soll, welches über optimale Verkehrsverbindungen verfügen wird.
- Der Baumarkt mit Gartencenter soll innerhalb eines neuen Industrie- und Gewerbegebietes, welches am Stadtrand liegt, entstehen. In diesem Einzugsbereich wohnen wenige Menschen, somit ist keine Auswirkung auf die Versorgung dieser Einwohnerinnen und Einwohner gegeben.
- Die Innenstadt wird von dieser Einrichtung wenig tangiert, da in der Elmshorner Innenstadt zur Zeit keine Baumärkte vorhanden sind. Darüber hinaus führen Baumärkte in der Regel keine innenstadtrelevanten Sortimente.
- Man geht davon aus, daß in der Bundesrepublik Deutschland jährlich pro Kopf rund 850,- DM für die Warensortimente, die in normalen Baumärkten angeboten werden, ausgegeben werden. Wie bereits erwähnt, wohnen zur Zeit mehr als 47.000 Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt und rund 58.000 Menschen im Nahbereich Elmshorns. Die vorhandene Kaufkraft des Nahbereiches liegt danach bei rund 467,7 Mio. DM und des restlichen Teils des Mittelbereiches bei 887,8 Mio. DM. Insgesamt ist im Marktgebiet Elmshorn eine Kaufkraft von rd. 1,36 Milliarden DM vorhanden.
Außerdem hat Elmshorn als äußerer Achsenswerpunkt eine zentrale Funktion für das Umland auszuüben. Der Einzugsbereich der Stadt Elmshorn erfaßt mehr als 120.000 Menschen.
Nach dem GfK-Gutachten ist innerhalb des Marktgebietes Elmshorn eine baumarktrelevante Kaufkraft von rund 139 Mio. DM vorhanden, wovon 59 % in Elmshorn umgesetzt werden. Mit der Realisierung des geplanten Baumarktes wird das Mittelzentrum Elmshorn gestärkt und kann mit den benachbarten Marktgebieten Itzehoe und Pinneberg besser konkurrieren. Die Kaufkraftbindungsquote steigt in diesem Fall von 59 % auf 69 %.
- Mit Realisierung dieser Einrichtung ist nicht davon auszugehen, daß am Rande der Stadt ein Subzentrum entstehen wird, da einerseits aufgrund der Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 146 bzw. des B-Planes Nr. 146 (1. Änderung) dieses zu verhindern ist und andererseits Einrichtungen wie Baumärkte nicht innerhalb der innerstädtischen Einkaufszonen wünschenswert sind. In den Einkaufszonen der Großstädte Hamburg bzw. Kiel sind vergleichbare Einrichtungen nicht vorhanden, auch dort sind solche Einkaufsmärkte in der Regel an der Peripherie der Städte zugelassen, um nicht unnötig Verkehr in die Innenstadt zu leiten.
- Eine Verunstaltung des Ortsbildes findet nicht statt. Der geplante Baumarkt liegt am Rande der Stadt und erhält Fassadenbegrünung. Auch sollen 15 % des gesamten Areales mit Bäumen und Sträuchern angepflanzt werden. Insoweit wurden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes weitgehend berücksichtigt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Sonstiges Sondergebiet

Aufgrund der obigen Abwägung wird der Geltungsbereich dieses B-Planes im Sinne des § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet / Baumarkt mit Gartencenter ausgewiesen. Um einer städtebaulichen Fehlentwicklung vorzubeugen, wird die erforderliche Bestimmtheit des großflächigen Baumarktes von besonderer Bedeutung sein. Durch genaue Festsetzungen soll erreicht werden, daß sich die beabsichtigte Nutzung innerhalb des Rahmens bewegt, welcher städtebaulich als vertretbar einzustufen ist.

Aus diesem Grunde wurden die Höchstgrenzen für Einzelnutzungen, die im Geltungsbereich dieses Sondergebietes zulässig sind, festgesetzt, und zwar wie folgt:

- 5.000 qm Nettoverkaufsfläche für Baumarkt
- 2.450 qm Nettoverkaufsfläche für Gartencenter
- 1.350 qm Freifläche für Gartencenter

Insgesamt ist somit innerhalb des Sondergebietes eine Nettoverkaufsfläche von rund 8.800 qm zulässig.

3.2.2 Abweichende Bauweise

Da der geplante Baukörper des Baumarktes länger als 50 m sein wird, wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt. Unter abweichender Bauweise wird offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge, verstanden.

3.2.3 Grundflächenzahl

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 146 ist hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Da aber das Gebiet nun als besonderes Sondergebiet ausgewiesen wird, ist eine GRZ von 0,41 angemessen und im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Elmshorn. Durch diese Festsetzung kann eine verdichtete Sondernutzung vermieden werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Anlieferungszone und Nebenanlagen bis zu höchstens 0,84 erweitert werden.

3.2.4 Traufhöhe / Firsthöhe

Aufgrund der städtebaulichen Gestaltung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und in Anbetracht der Stadtrandlage eine Traufhöhe von maximal 4,50 m und eine Firsthöhe von maximal 12,20 m über Oberkante Gehweg festgesetzt.

3.3 Gestalterische Festsetzungen

Das geplante Gebäude besteht aus rund 50.000 cbm umbauten Raumes. Allein aufgrund dieser Baumasse wird das Gebäude mit seiner Gestaltung und Maßstab das Entree der Stadt erheblich prägen. Um den Raum optimal zu gestalten, sind gestalterische Festsetzungen erforderlich.

3.3.1 Fassaden

Im Plangeltungsbereich sind die Fassaden aus hellen Farbtönen mit einem Remissionswert größer / gleich 30 zu erstellen. Als Material sind Vormauerziegel, Sichtbetonelemente, Putzbauten, Holz- und Glaselemente zulässig.

3.3.2 Dächer

Aufgrund der möglichen Größe des Baukörpers des Baumarktes sollen im Planungsbereich Dächer mit Neigungen von 0° bis 12° zulässig sein. Als Eindeckmaterial sollen sowohl Zinkblech in grauen Farbtönen, Kupferblech in grünen Farbtönen oder Dachbahnen in grünen Farbtönen zulässig sein.

3.3.3 Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen dürfen die Werbeanlagen die senkrechten sowie waagerechten Bauglieder nicht überschneiden. Sie dürfen nicht oberhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

3.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 ist das Bundesnaturschutzgesetz geändert worden. Der neue § 8 a BNatSchG enthält die Verpflichtung für die Gemeinden, bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen die Eingriffsregelungen des § 8 Abs. 2 und die Vorschriften über Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 Abs. 9 BNatSchG anzuwenden. Dies gilt dann, wenn aufgrund der Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die §§ 8 a bis 8 c BNatSchG stellen eine abschließende bundesrechtliche Regelung dar und gelten unmittelbar. In § 8 a LNatSchG ist bestimmt, daß über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan nach den Vorschriften der §§ 8 a und 8 c BNatSchG zu entscheiden ist, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur zu erwarten sind.

Nach dem gemeinsamen Erlaß (Harmonieerlaß) der Landesregierung ist bei Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Wird ein Bebauungsplan geändert, stellen unverändert gebliebene Darstellungen oder Festsetzungen keinen Eingriff dar, auch wenn die Vorhaben noch nicht realisiert sind.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 146 setzt das Plangebiet als Industriegebiet fest; eine GRZ = 0,7 und eine BMZ = 9,0 ist danach zulässig.

Die zulässige Firsthöhe ist mit 14,0 m festgesetzt. Oberflächenversickerungen sind nicht vorgesehen. Ein Teil des Baugrundstückes von rund 1.900 qm ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Von den restlichen nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 20 % als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dieser Prozentsatz kann im Wege der Ausnahme bis auf 5 % reduziert werden, wenn betriebliche Gründe dies erfordern.

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 146 setzt eine GRZ = 0,41 fest. Die Grundfläche, die im Höchstfall bebaut und versiegelt werden kann, wird bei 84 % des Baugrundstückes liegen. Rund 16 % des Areals soll als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Innerhalb der zu planenden Stellplätze sind in Abstimmung mit dem städtischen Umweltamt mindestens 25 Bäume mit einem Stammumfang von 35 cm anzupflanzen. Darüber hinaus sollen die geplanten Stellplätze wasserdurchlässig gestaltet werden. Auch 30 % der geschlossenen Außenwandflächen sind zu begrünen (Fassadenbegrünung).

Die folgende Checkliste verdeutlicht die quantitativen und qualitativen Unterschiede des alten und neuen Bebauungsplanes:

Vergleich der Festsetzungen des alten und neuen Bebauungsplanes		
Bezeichnungen	Bebauungsplan Nr. 146	Bebauungsplan Nr. 146 (1. Änderung)
Plangeltungsbereich	2,10 ha (100 %)	2,10 ha (100 %)
Art der baulichen Nutzung	GI	SO / Baumarkt
Maß der baulichen Nutzung: GRZ BMZ	0,7 (70 %) 9,0	0,41 (41 %) -
Firsthöhe	14,0 m	12,20 m
Traufhöhe	-	4,50 m
Dachneigung	-	0° - 12°
Wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen	-	ja
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen	rd. 1.800 qm (8,6 %)	rd. 3.300 qm (16 %)
Fassadenbegrünung, insgesamt	30 %	20 %
Anpflanzen von nichtüberbaubaren Flächen	20 %, kann auf 5 % reduziert werden	-

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Verkehr

4.1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des geplanten Baumarktes findet über die Hamburger Straße bzw. Bundesstraße 431 (Wittenberger Straße) statt. Es ist davon auszugehen, daß Baumärkte in der Regel erheblich weniger frequentiert werden als SB-Verbrauchermärkte (Foodmärkte). Das Straßenbauamt Itzehoe ist der Auffassung, daß die jetzige Straßentrassierung in der Lage ist, problemlos diese zusätzliche Belastung aufzunehmen.

Der Baumarkt bildet für Berufsverkehr (Pendelverkehr) überwiegend keine Hemmnisse, da der Markt frühestens um 09.00 Uhr öffnet bzw. um 18.30 Uhr schließt. Geringfügige Belastungen können nur beim Feierabendverkehr entstehen, die dann mit dem endgültigen Ausbau des Knotenpunktes Hamburger Straße / Bundesstraße 431 (4spurig) zu beheben sind.

4.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Lise-Meitner-Straße, die die Bundesstraße 431 mit der Daimlerstraße verbindet. Dadurch wird die verkehrliche Anbindung des Industriegebietes "Süd" erheblich verbessert.

4.1.3 Ruhender Verkehr

Für die Marktbesucherinnen und -besucher sollen ca. 250 private Stellplätze realisiert werden.

4.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Industriegebiet "Süd" ist zur Zeit nur teilweise vom ÖPNV-Netz der Stadt erschlossen. Dieser Zustand ist unbefriedigend. Aufgrund der Konzeption der Verkehrsentwicklungsplanung (VEP) soll dieses Gebiet künftig erheblich besser vom ÖPNV-Netz der Stadt erfaßt werden.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird von den städtischen Stadtwerken sichergestellt.

4.2.2 Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung wird über das bestehende Kanalnetz der Stadt erfolgen.

4.2.3 Oberflächenwasser

Aufgrund von Bodenuntersuchungen kann eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück nicht stattfinden. Aus diesem Grunde soll das städtische Kanalnetz hierfür in Anspruch genommen werden. Durch die wasserdurchlässig zu gestaltende Stellplatzanlage wird jedoch ein Großteil des Oberflächenwassers für die Bewässerung des Bewuchses zurückgehalten.

4.2.4 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die Müllverbrennungsanlage Ahrenlohe, die in der Zuständigkeit des Kreises Pinneberg liegt.

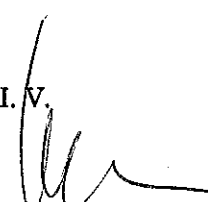
5. BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Maßnahmen im Sinne der §§ 45 ff. bzw. 85 ff. BauGB finden daher nicht statt.

6. KOSTEN

Zu kostenverursachenden Maßnahmen gehören Grunderwerb und Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Kanalisation. Da jedoch kein Grunderwerb getätigt werden muß und auch die Straßen mit Kanalisation vorhanden sind, entstehen der Gemeinde keine Erschließungskosten.

Elmshorn, 17.01.1996

I. V. 
Gahrau
Erster Stadtrat

Stadt Elmshorn
Der Magistrat


I. A. 
Albrecht
Städt. Baudirektor