

Stadt Elmshorn

Bebauungsplan Nr. 185 „Bahnhofsumfeld“

für den Bereich

innerhalb der Flur 45, Gemarkung Elmshorn nördlich der Schulstraße, westlich der Norderstraße bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes 51/2, westlich der Parallelstraße bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes 29/1 sowie der südlichen Grenze des Flurstückes 53/5 und damit direkt südlich angrenzend an den rechtskräftigen B-Plan Nr. 110, weiter östlich der Matthias-Kahlke-Promenade bis zur nördlichen Grenze der Flurstücke 96/5 und 96/7 und östlich der Feldstraße bis zur Schulstraße und damit nördlich angrenzend an das Sanierungsgebiet „Bahnhof-Bahnhofsumfeld“ der Stadt Elmshorn.



Begründung

Amt für Stadtentwicklung - Stadtplanung

Stand: 11.10.2011

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
1.1. Planungsanlass	3
1.2. Planungsziele	3
1.3. Lage im Stadtgebiet/Geltungsbereich	3
1.4. Rechtsgrundlagen	3
1.5. Bisheriges verbindliches Planungsrecht und Bezug zu übergeordneten Plänen	3
1.6. Verfahren und Bürgerbeteiligung	4
1.7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation	5
1.8. Lärmimmissionen	5
1.9. Altlasten/Altablagerungen	6
2. UMSETZUNG DER PLANUNGSZIELE UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	6
2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 9 BauNVO)	6
3. UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT	7
3.1. Umweltprüfung	7
3.2. Zur Eingriffsregelung	7

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass

Im Bahnhofsumfeld gibt es immer wieder Anfragen, bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zu etablieren, die dem Ziel der Stärkung der Lagequalität des Bahnhofsumfeldes widersprechen.

1.2. Planungsziele

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 185 soll die zulässige Nutzungsart beschränkt werden. Als Planungsziel wird die Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, im Bereich Bahnhof angestrebt.

1.3. Lage im Stadtgebiet/Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 185 liegt im Zentrum des Elmshorner Stadtgebiets, im Nordosten des Bahnhofs. Er wird von der Schulstraße im Süden, der Feldstraße im Osten und der Norder- bzw. Parallelstraße im Westen begrenzt.

Der Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000 auf der zugehörigen Planzeichnung veranschaulicht die genaue Lage im Stadtgebiet.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 28.800 m².

1.4. Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung aus 2007
- die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein 2009/11 (LBO).

1.5. Bisheriges verbindliches Planungsrecht und Bezug zu übergeordneten Plänen

1.5.1. Regionalplanung

Der Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd - (Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn) in der Fortschreibung aus dem Jahr 1998 gibt die grundsätzlichen Ziele der Siedlungsentwicklung vor.

Die Schwerpunkte der von der Metropole Hamburg ausgehenden Entwicklungsachsen haben eine besondere Bedeutung für die Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung. Elmshorn wird als äußerer Achsenswerpunkt gewertet.

Der Bebauungsplan Nr.185 steht den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

1.5.2. Bisheriges verbindliches Planungsrecht

Teilbereiche befinden sich im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 9 Teil B Nr. 1 und Nr. 2., der am 23. März 1961 rechtskräftig wurde. Dieser setzt die verkehrliche Anbindung des Gebietes, des Bahnhofs- und dessen Vorplatzes mit dem zentralen Omnibus-Bahnhof durch einen Fußgängertunnel, sowie eine Straßenrandbebauung entlang der Feldstraße fest. Die Wirksamkeit des Durchführungsplans Nr. 9 bleibt bis auf die durch diesen Bebauungsplan geregelte Einschränkung in der Art der baulichen Nutzung erhalten.

Nördlich grenzt der B-Plan Nr. 110 (vom 27.07.1978) zwischen der Matthias-Kahlke-Promenade und der Parallelstraße an das Gebiet an. Für den angrenzenden Bereich ist ein Mischgebiet festgesetzt.

Da es sich beim Bebauungsplan Nr. 185 um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der nur Festsetzungen zur Regelung der Vergnügungsstätten (Art der baulichen Nutzung) ent-

hält, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB oder in den entsprechenden Bereichen nach den Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 9.

Das Gebiet ist derzeit gem. § 34 BauGB überwiegend als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO einzustufen.

Die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 185 ist bis zum 13. Oktober 2012 rechtsgültig.

1.5.3. Flächennutzungsplan (F-Plan)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 185 als gemischte Baufläche dar.

1.5.4. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Elmshorn, der gem. § 6 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz festgestellt ist, wird der Geltungsbereich als vorhandene Siedlungsfläche dargestellt.

1.5.5. Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Ein für den Bebauungsplan zu berücksichtigendes städtebauliche Entwicklungskonzept, das Aussagen über die städtebaulichen Ziele der Innenstadtentwicklung enthält, ist das ISEK, das somit eine unverzichtbare Grundlage für die Ausarbeitung dieses Bebauungsplans ist. Am 12.07.2007 wurde der Beschluss zum ISEK durch das Stadtverordneten-Kollegium gefasst.

Prioritäres Ziel der Innenentwicklung sollte gem. dem ISEK die Stärkung der Lagequalität des Bahnhofsumfeldes und eine bessere Einbindung in das Hauptgeschäftszentrum sein.

Bei der Auslobung des European 10 Wettbewerbes „Elmshorn – Potenziale des Bahnhofs“, dessen Gebiet unmittelbar südlich an das B-Plan-Gebiet anschließt, wurden die Ziele des ISEK aufgegriffen und konkretisiert.

Durch eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Areals soll ein „urbaner Magnet“ mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bürger der Stadt und für Nutzer unterschiedlicher Fortbewegungsmittel geschaffen werden.

Dies entspricht den Zielen und Zwecken der Sanierung für das Sanierungsgebiet „Bahnhof-Bahnhofsumfeld“, das ebenfalls unmittelbar an das Bebauungsplangebiet anschließt.

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

Eine Abstimmung mit dem Arbeitsausschuss der SUK zur Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da kein neues Baurecht geschaffen wird.

1.6. **Verfahren und Bürgerbeteiligung**

Auf eine frühzeitige Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde im Rahmen des beschleunigten Aufstellungsverfahrens gem. § 13 a BauGB verzichtet. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 10. und 15. Oktober 2009 wurde gem. § 13 a Absatz 3 Nummer 1 veröffentlicht, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird: Gem. § 13 a Absatz 3 Nummer 2 wurde veröffentlicht, dass sich die Öffentlichkeit im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Elmshorn über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich dort in der Zeit vom 19. Oktober bis zum 02. November 2009 informieren und zur Planung äußern konnte. Es sind keine Anregungen eingegangen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.08.2011 bis 01.09.2011. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und über die Auslegung benachrichtigt.

Anregungen und Bedenken seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden lediglich von der unteren Bodenschutzbehörde sowie dem Gesundheitlichen Umweltschutz (beide vom Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg) und der DB Services Immobilien GmbH geäußert. Diese wurden teilweise nachrichtlich in den Plan übernommen.

Weitere Hinweise des archäologische Landesamt und der DB Service Immobilien GmbH wurden zur Kenntnis genommen.

1.7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

1.7.1. Nutzungen

Während die geschäftlichen Nutzungen sich vorwiegend zur Schulstraße hin orientieren, ist im nördlichen Teil des Geltungsbereichs überwiegend Wohnnutzung vorzufinden.

In der Catherinenstraße befindet sich eine kulturelle Einrichtung von besonderer Bedeutung für die Stadt Elmshorn. Das Industriemuseum präsentiert als ehemaliges Fabrikgebäude aus der Zeit um 1900 den Wandel von Leben und Arbeit im Industriezeitalter und beherbergt zahlreiche Gegenstände der Alltags- und Industriekultur aus dem Elmshorner Stadtgebiet.

Die kulturelle und historische Bedeutung der näheren Umgebung für die Gesamtstadt untermauert ebenfalls der nördlich des Gebiets liegende jüdische Friedhof.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ist als Bildungseinrichtung das traditionsreiche Bismarck-Gymnasium zu erwähnen, welches ebenfalls die Räumlichkeiten der ehemaligen Realschule am Probstefeld nutzt und westlich im Innenbereich des angrenzenden Bebauungsblocks vorzufinden ist.

Westlich der Feldstraße befinden sich zudem noch Einrichtungen der Caritas. An der nördlichen Grenze zum Geltungsbereich liegen zwei Seniorenwohnheime.

Im Süden grenzt das Plangebiet an das Sanierungsgebiet „Bahnhof -Bahnhofsumfeld“.

1.7.2. Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 185 sind mehrere Kulturdenkmale vorzufinden. Die genaue Lage ist der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen.

Das Industriemuseum wurde als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung im Sinne von § 5 Denkmalschutzgesetz eingestuft.

Kulturdenkmale im Sinne von § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz sind die gekennzeichneten Wohnhäuser in der Catharinenstraße und Mathias-Kahlke-Promenade.

Als Zeugnis der früheren Industriekultur Elmshorns liegt der Erhalt dieses städtebaulichen Ensembles im öffentlichen Interesse.

1.8. Lärmimmissionen

Eine grobmaschige Kartierung der Immissionsbelastung wurde in der Lärmaktionsplanung 2009/10 für die Hauptverkehrswege des Schienen- und Straßenverkehrs im Elmshorner Stadtgebiet vorgenommen. Die Kartierung belegt, dass das überplante Gebiet einer Immissionsbelastung durch den angrenzenden Schienenverkehr ausgesetzt ist.

In der Lärmaktionsplanung werden als vorbeugendes Planwerk Handlungsstrategien für die Minimierung des Umgebungslärms entwickelt. Weiter werden Empfehlungen für Aktionen zur Verkehrsentwicklung, -organisation und Straßenraum und einer lärmindernden Stadtentwicklung ausgearbeitet und Schutzmaßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms vorgeschlagen.

Nach bisherigem Kenntnisstand liegt für das überplante Gebiet kein erhöhtes Gefährdungspotential vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 185 werden durch die Überplanung des Gebietes Lärmquellen nicht verändert.

Die Planung sieht weder eine Änderung der Bodennutzung noch der bestehenden Bausubstanz vor und hat auch keine Auswirkungen auf die derzeitige Lärm- bzw. Immissionsituation. Durch die Überplanung des Gebietes werden Lärmquellen nicht verändert.

Aufgrund der bestehenden Immissionsbelastung erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

1.9. Altlasten/Altanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 185 werden beim Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – vier Altlastverdachtsflächen im Boden- und Altlastenkataster geführt.

Aussagen, ob von diesen Altstandorten Gefährdungen ausgehen, können nur durch Untersuchungen beantwortet werden. Für konkrete Bauanträge sind in diesen Bereichen Gutachten erforderlich. Die Grundstücke sind im Plan gekennzeichnet, der Hinweis zum Altlastenverdacht ist in die Satzung aufgenommen worden.

2. Umsetzung der Planungsziele und Begründung der Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan soll den Grundsätzen des vom Kollegium der Stadt Elmshorn beschlossenen ISEK, Stärkung der Lagequalität des Bahnhofsumfeld, Einbindung in das Hauptgeschäftszentrum, gefolgt und dem Trading-Down-Effekt entgegengewirkt werden.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 9 BauNVO)

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach der derzeitigen Situation einem Mischgebiet. Damit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach seiner Art nach § 6 BauNVO. Vergnügungsstätten sind in Mischgebieten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, zulässig und in den anderen Bereichen ausnahmsweise zulässig.

Planungsziel ist der Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO wird der spezielle Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen durch folgende erhebliche städtebauliche Gründe gerechtfertigt:

Auch in den so genannten B- und C-Lagen des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums gilt es, städtebauliche Entwicklungen so zu steuern, dass die Erhaltung und Entwicklung der innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des von der Selbstverwaltung beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes gewährleistet ist.

Durch die Zuordnung des Gebietes zum Bahnhofsumfeld und unmittelbare Nachbarschaft des Gebietes zum Sanierungsgebiet sind die Ziele und Zwecke der Planung hiervon abzuleiten.

Eine ungesteuerte Ansiedlung von Vergnügungsstätten birgt die Gefahr, dass das Niveau auch für die an das Bahnhofsumfeld anschließende Fußgängerzone (A-Lage) absinkt und dass Leerstände entstehen.

Weiter sind die schutzbedürftigen Anlagen nördlich und westlich des B-Plan-Gebietes zu berücksichtigen. Zwei Seniorenwohnanlagen grenzen unmittelbar im Norden an. Westlich der Feldstraße sind zudem noch Einrichtungen der Caritas und das Bismarck-Gymnasium zu beachten. Wichtige Wegeverbindungen der Schüler und Senioren gehen durch das Gebiet.

Im Innenstadtgebiet ist bereits eine Häufung von Spielhallen/ Vergnügungsstätten festzustellen. Die branchenspezifische Außengestaltung der Erdgeschosszone dieser Nutzungen würde zu einem deutlichen Attraktivitätsverlust des Geschäftsbereichs im Geltungsbereich sowie dem direkten Bahnhofsumfeld und damit auch zu einer Beschleunigung des Trading-Down-Prozesses im Bahnhofsumfeld beitragen und ebenfalls der Sicherung eines vielfältigen Angebots an Geschäften im Innenstadtbereich entgegenwirken.

In Hinblick auf die Kulturdenkmale (siehe auch 1.7.2) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 185 ein besonderer Umgebungsschutz zu beachten. Zudem kann eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Verzerrung von Boden- und Mietspreisen nach sich ziehen, und damit bodenrechtliche Spannungen begünstigen.

3. Umweltprüfung und Umweltbericht

3.1. Umweltprüfung

Im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB wird gemäß Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach den §§ 2 und 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2, Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 und § 10 BauGB abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht (siehe auch 1.8 Lärmimmissionen und 1.9 Altlasten/Altablagerungen).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

3.2. Zur Eingriffsregelung

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die gebietsbezogenen Festsetzungen im Bebauungsplan beschränken sich lediglich auf die Nutzungsart. Festsetzungen zu baulichen Veränderungen werden nicht getroffen. Eine Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung entfällt daher.

4. Kosten

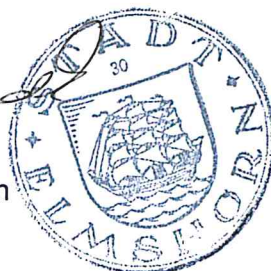
Es entstehen keine direkten Kosten verursachende Maßnahmen durch die Änderung des Bebauungsplans.

Elmshorn, 09.05.2012

Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin



Dr. Fronzek
Bürgermeisterin



i. A.
Faber

