

**Satzung  
der Stadt Elmshorn  
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Krückau-Vormstegen“**

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 57 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.2007 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 452) und des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch das Stadtverordneten-Kollegium vom 26.06.2008 folgende Satzung für die Stadt Elmshorn erlassen:

§ 1

**Festlegung des Sanierungsgebiets**

(1) In dem in § 3 näher beschriebenen Gebiet in der Elmshorner Innenstadt liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 18,5 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Krückau-Vormstegen“.

§ 2

**Sanierungsziele**

(1) Ziel der Sanierung ist die Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch.

(2) Die im Rahmen des städtischen Beschlusses zum ISEK / Stadtumbau für das Gebiet beschlossenen Ziele und Maßnahmen werden Sanierungsziel.

(3) Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung für das Gebiet formulierten Ziele und Maßnahmen, entsprechend der Kurzfassung der Vorbereitenden Untersuchungen, die mit Schreiben vom 09.05.2008 vorgelegt wurde, werden Sanierungsziel.

§ 3

**Abgrenzung des Sanierungsgebiets**

(1) Das Sanierungsgebiet „Krückau-Vormstegen“ wird durch die nachfolgend beschriebenen Anlagen und Straßen begrenzt:

Das Sanierungsgebiet „Krückau-Vormstegen“ wird im Norden begrenzt durch den Verlauf des westlichen Wedenkamp sowie im östlichen Teilbereich durch den Verlauf der Krückau. Die Grenze verläuft jeweils in der Mitte des Straßenraums bzw. der Krückau. Im Osten wird das Sanierungsgebiet durch die Gleiskörper der DB (es han-

delt sich hierbei um die Strecke Hamburg – Neumünster) begrenzt. Im Süden stellt die Reichenstraße bis zur Einmündung Vormstegen die Grenze dar. Die Grenze verläuft entlang der nordseitigen Bebauung. Im Westen verläuft die Grenze in der Mitte der Straße Vormstegen und springt kurz vor der Einmündung des Osterfeldes auf die rückwärtige Grenze der westseitigen Bebauung, verläuft dann entlang des Betriebsgrundstückes der Kölln Werke bis zu deren Westende und springt dann über die Krückau zum Nordufer der Krückau, wo sie bis zur Böschung der Hafenspange läuft, dann entlang der Böschung der Hafenspange bis zum Wedenkamp.

(2) Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus dem Übersichtsplan vom 07.05.2008, der Bestandteil der Satzung ist (Anlage 1).

#### § 4

#### **Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung. Auf die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 Baugesetzbuch wird hingewiesen.

#### § 5

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit Ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Elmshorn, den 04.07.2008

Dr. Fronzek  
Bürgermeisterin

Hinweise gemäß §§ 214, 215 BauGB:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Vormstegen“ schriftlich gegenüber der Stadtgemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 214 i. V. m. § 215 Baugesetzbuch).

## **Begründung**

### **zur Satzung der Stadt Elmshorn über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Krückau-Vormstegen“**

Mit der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West ist die Erstellung eines Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) verbunden gewesen, das vom Stadtverordneten-Kollegium am 12.07.2007 einstimmig beschlossen wurde. Darüber hinaus ist am 28.09.2006 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen worden.

Die Ergebnisse aus dem ISEK und den vorbereitenden Untersuchungen belegen eindeutig, dass nachstehende städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB vorliegen.

Im ISEK-Beschluss sind neben den Leitziele der Stadtentwicklung bereits erste Umbauziele und –maßnahmen formuliert sowie ein vorläufiger Maßnahmenplan verabschiedet worden.

#### **Für den Bereich Buttermarkt sind folgende Mängel festgestellt worden:**

- Wochenmarkt städtebaulich nicht gefasst, es entsteht kein Platzgefühl, asphaltierte Fläche wirkt insbesondere außerhalb der Marktzeiten trostlos
- Bezüge zu den übrigen Stadtbereichen, insbesondere zum Krückauhafen, gestört
- fehlende Öffnung der Innenstadt zur Krückau
- Hohe Verkehrsbelastung auf Wedenkamp und Schauenburgerstraße, die nach den Bedürfnissen des motorisierten Individualverkehrs ausgebaut sind und so für Fußgänger und Radfahrer als Barriere wirken (Querschnitt und geschwungene Linienführung)

#### **Für den Bereich Osterfeld / Vormstegen sind folgende Mängel festgestellt worden:**

- Fehlende Raumkanten der Blöcke
- Wesentliche Teile des gewerblichen Bestandes einschl. einschließlich des Teppichhauses Kibek sind aus diesem Bereich verlagert und zzt. leerstehend, sodass für dieses Gebiet in erheblichem Ausmaße Verluste der bisherigen städtischen Funktionalität festzustellen sind.
- Einzelne Gebäude sind untergenutzt und haben z.T. starken Erneuerungsbedarf
- Großvolumige Gebäude und ungünstige Grundrisse (Hochhaus) erschweren sinnvolle Nutzungen
- Die Verkehrsführung ist durch den Durchgangsverkehr von der Gerberstraße zur Reichenstraße (B 431) belastet. die Verkehrsführung ist unübersichtlich und z.T. ungeordnet, insbesondere im Bereich Hafestraße, Südufer und Vormstegen.

Das Stadtverordneten-Kollegiums hat sich mit seinen Beschlüssen vom 12.07.2007 zum ISEK – wie nachfolgend dargestellt - bereits in unterschiedlicher Intensität mit dem Sanierungsgebiet Krückau-Vormstegen auseinandergesetzt:

#### **Leitziele**

#### **Sicherung und Ausbau der Position als einer der bedeutsamsten Wirtschaftsstandorte im Umland Hamburgs**

Elmshorn verfügt derzeit über eine gute Wirtschaftsstruktur mit einer zukunftsfähigen Mischung von Großbetrieben und mittelständischen Betrieben sowie insbesondere fest mit der Stadt verbundenen (Familien-) Unternehmen. Diese Struktur muss gesichert und ausgebaut werden. Dazu müssen neben einer auf die Bestandspflege fokussierten Wirtschaftsförderung vor allem auch die weichen Standortfaktoren verbessert werden, um Elmshorns Attraktivität für qualifizierte Arbeitnehmer weiter zu verbessern.

## **Sicherung und Stärkung der Funktion als Einzelhandelsstandort mit differenziertem Angebot**

Der Einzelhandel ist für Elmshorn als Mittelzentrum und für die Vitalität der Innenstadt von zentraler Bedeutung. Die Situation gerade in der Innenstadt ist aber im Hinblick auf die aktuell geringe Erlebnisqualität, die starke Konkurrenz im Gewerbegebiet Grauer Esel sowie die fehlende Inwertsetzung der Funktion als Verkehrsknotenpunkt (Bahnhof) sehr sensibel. Deshalb müssen alle weiteren Ansiedlungen im Rahmen eines abgestimmten Gesamtkonzeptes getroffen werden und in der Innenstadt durch eine Verbesserung der Erlebnisqualität und der Verkehrssituation flankiert werden.

## **Optimierung der innerstädtischen Verkehrssituation für alle Verkehrsteilnehmer**

Elmshorn ist verkehrlich sehr gut angebunden und ein bedeutsamer Verkehrsknotenpunkt für die Metropolregion Hamburg und das Land Schleswig-Holstein. Dagegen ist die innerstädtische Verkehrssituation mit einer hohen (Durchgangs-) Verkehrsbelastung der Innenstadt, unübersichtlicher Einbahnstraßenregelung und schlecht geordnetem ruhendem Verkehr unbefriedigend. Alle Maßnahmen des Stadtumbaus sollen deshalb anknüpfend an die verkehrliche Zentralmaßnahme Hafenspange mit Maßnahmen zur Verbesserung des fließenden und ruhenden Verkehrs verbunden werden

Alle Maßnahmen unterstützen das Ziel, die CO<sub>2</sub>-Belastung nachhaltig zu vermindern.

## **Innenentwicklung als städtebaulicher Leitgedanke für die Gesamtstadt**

Die Stärkung der Vitalität und Attraktivität der Innenstadt ist die entscheidende Stellschraube für die Zukunftsfähigkeit Elmshorns insgesamt und für die Lebensqualität aller Einwohner. Die weitere Entwicklung von Siedlungsflächen soll sich auf die Aktivierung von Flächen im Innenbereich konzentrieren. Erhalt, Qualifizierung und Vernetzung von Freiflächen und Grünzügen sollen besondere Beachtung finden.

## **Verbesserung der Attraktivität als Wohnstandort**

In Elmshorn gibt es ein breites und differenziertes Wohnangebot mit guter örtlicher und privater Infrastruktur. Entsprechend auch der Aussagen im Wohnraumversorgungskonzept muss dieses Angebot in seiner Attraktivität durch stadtgestalterische Maßnahmen unterstützt und vor allem innerstädtisch durch zielgruppengerechten Um- und Zubau qualifiziert werden. Wichtig ist dabei nicht zuletzt, dass auch einkommensstärkere Familien Angebote finden können. Die Schaffung neuer Wohngebiete außerhalb der Innenstadtlagen soll eng mit den Umlandgemeinden abgestimmt werden.

## **Umgestaltung und Aufwertung der innerstädtischen Wasserlagen entlang der Krückau**

Die Krückau und der Hafen sollen das innerstädtische „Gesicht“ Elmshorns mit hoher Aufenthaltsqualität werden. Dieses Leitziel ist eines der herausragenden und einvernehmlichen Ergebnisse des ISEK und wird nachfolgend mit den Umbauzielen für das Schwerpunktgebiet 1 (im Wesentlichen das Sanierungsgebiet Krückau-Vormstegen) ausführlich spezifiziert.

## **Umgestaltung des Stadtteils Vormstegen mit hochwertiger Mischnutzung**

Die Nachnutzung und Umgestaltung des Stadtteils Vormstegen war bereits bei der Antragstellung zur Aufnahme in das Programm Stadtumbau West eine zentrale Zielsetzung. Die ISEK-Analysen und die bereits eingetretene Verlagerung wichtiger Betriebe haben dieses Leitziel weiter untermauert. Zugleich ist deutlich geworden, dass Elmshorn hier über eines seiner bedeutsamsten innerstädtischen Entwicklungspotenziale verfügt. Der Stadtteil Vormstegen soll zu einem hochwertigen mischgenutzten Stadtteil entwickelt werden. Die Spezifizierung dieses Leitziels erfolgt mit der Darstellung der Umbauziele für das Schwerpunktgebiet 1 (im Wesentlichen das Sanierungsgebiet Krückau-Vormstegen).

## **Umbauziele und Umbaumaßnahmen**

### **Teilraum 1 - Nordufer, Deichstraße, Wedenkamp**

- Aufwertung des Nordufers z. B. durch Beseitigung der ebenerdigen Parkplätze südlich des Wedenkamp zugunsten eines Hafenplatzes,
- Optimierung der Anbindung der Südkante der Innenstadt im Bereich Flamweg/Parkhaus Karstadt/CCE,

- Rückbau des Wedenkamp (ab Flamweg bis Krückaubrücke) zugunsten von Parkplätzen und Verbleib einer Kommunaltrasse (Bus- und Radverkehr sowie Erschließung der Straße Achter de Kö),
- Abbruch der Parkpalette bzw. Integration der dort vorhandenen Parkplätze in einen gemischt genutzten Gebäudekomplex auf dem Grundstück Deichstraße/Wedenkamp,

## **Teilraum 2 - Kölln-Werke**

Die großflächigen Verkehrs- und ehemaligen Gleistrassen des Industrieareals Südufer beinhalten erhebliche Potenziale für eine Aufwertung der Freiraumnutzung im Bezug auf Aktionsflächen. Bei Erhaltung des industriellen Charakters, der wesentlich zur Identität der Elmshorner Innenstadt beiträgt (Kölln-Werke) sind Verbesserungen insbesondere im westlichen Bereich am Wedenkamp erforderlich.

- Neuordnung der Parkplatzflächen auf dem Südufer (z. B. Abbruch Parkpalette, Rückbau der Zufahrt aus der Kreuzung Wedenkamp/Schauenburger Straße/Vormstegen) unter Beibehaltung der Stellplatzkapazität,
- Rückbau der Verkehrsflächen im Bereich Südufer - Einmündung Wedenkamp,
- Wiederherstellung einer einheitlichen, von der Gestaltung her industriell geprägten Freifläche ohne Baulichkeiten und ohne feste Vorgaben, z. B. bezüglich Parkflächen in Abstimmung mit den Kölln-Werken wegen der Zufahrtstore und Lkw-Aufstellflächen,
- Schaffung eines multifunktionalen Freiraumes, der durch seine robuste Oberflächengestaltung zur Identität dieses Teilraumes beiträgt.

## **Teilraum 3 - Buttermarkt**

Dieser Teilraum ist geprägt durch eine bereits vorhandene Verbindung zwischen der südlichen Innentadt-kante durch diverse Brücken über die Krückkau mit dem grünen Uferaum am Probstendamm. Die Notwendigkeit eines Großparkplatzes und Flächen für den Wochenmarkt hat sich im Laufe des ISEK-Prozesses herausgestellt; sie sollen beibehalten werden. Entwicklungschancen bestehen durch den möglichen Rückbau des östlichen Wedenkamp sowie der Schauenburger Straße und damit einer Verbesserung der Platzfunktionen bzw. Schaffung weiterer Parkplätze in gleichzeitiger Aufwertung der Gestaltungsqualität. Das größte Potenzial bietet sich im östlichen Bereich zwischen Schauenburger Straße, Berliner Straße und Probstendamm. Das Postgebäude mit seinen erheblichen Flächenreserven ermöglicht eine Stadtraumergänzung mit einer gemischt genutzten Gebäudestruktur.

- Rückbau der nicht mehr benötigten Verkehrsflächen Wedenkamp und teilweise Schauenburger Straße,
- Ergänzung und Gestaltsverbesserung des Parkplatzangebotes auf dem Buttermarkt,
- umfassende Neugestaltung des Krückkau-Ufers als Erlebnisbereich mit einem „Riverwalk“ entlang der Krückkau und um den Hafen,
- Optimierung der Wegebeziehungen vor den „Krückkau-Brücken“ über den Buttermarkt zum Quartier Vormstegen,
- Ergänzung des Innenstadtkörpers auf den Potenzialflächen des (ehemaligen) Postgeländes.

## **Teilraum 4 - Vormstegen**

Dem Teilraum 4 kommt im Zusammenhang mit der Erweiterung der Innenstadt eine besondere stadträumliche Bedeutung zu. Die Herstellung einer stadtraumwirksamen Kante südlich der Schauenburger Straße ist ein wesentliches Element der Umbauziele in diesem Teilraum. Durch den Wegfall von großflächigen Gewerbenutzungen bietet sich hier die Chance, vorhandene erhaltenswerte Strukturen sowie die historischen Industriegebäude an der Schloßstrasse, aber auch die kleinteiligeren vorhandenen Gebäude in ein neues hoch verdichtetes System von Baulichkeiten und Plätzen einzubinden. Diese neue Struktur bietet sich lagemäßig auch als Ergänzung des Geschäftsbereiches mit innenstadtkompatiblem Einzelhandel an.

- Schaffung einer Stadtraumkante südlich der Schauenburger Straße auch zur Aufnahme von innenstadtkompatiblen Einzelhandelsflächen,
- Verbindung des gesamten Quartiers Vormstegen mit dem Buttermarkt und der Innenstadt über ein System von Wegen und Plätzen. Diese Wegebeziehungen bilden sowohl innerhalb des Quartiers Vormstegen mit der Schloßstraße, Osterfeld und Rosenstraße die Basis für die Vitalisierung des

Gebietes, sowie auch übergeordnet eine wichtige Verbindungsachse zum Teilbereich 5 - Steindammwiesen durch Unterquerung des Bahnkörpers.

- Erhaltung der Industrie-Architektur (Lager-Gebäude an der Schloßstraße) und des identitätsstiftenden Kibek-Hochhauses (einfache Kulturdenkmale),
- Abbruch der nicht mehr benötigten Bausubstanz (Eisen-Kremer, Teppich-Kibek-Verkaufsräume),
- Schaffung von baulichen Nachverdichtungen in Form von kleinteiligen, gemischt genutzten Strukturen im Innenbereich des Quartiers,
- Neuordnung der Verkehrsführung Vormstegen, Schauenburger Straße, Berliner Straße, Reichenstraße.

Elmshorn, den 04.07.2008

Dr. Fronzek  
Bürgermeisterin