

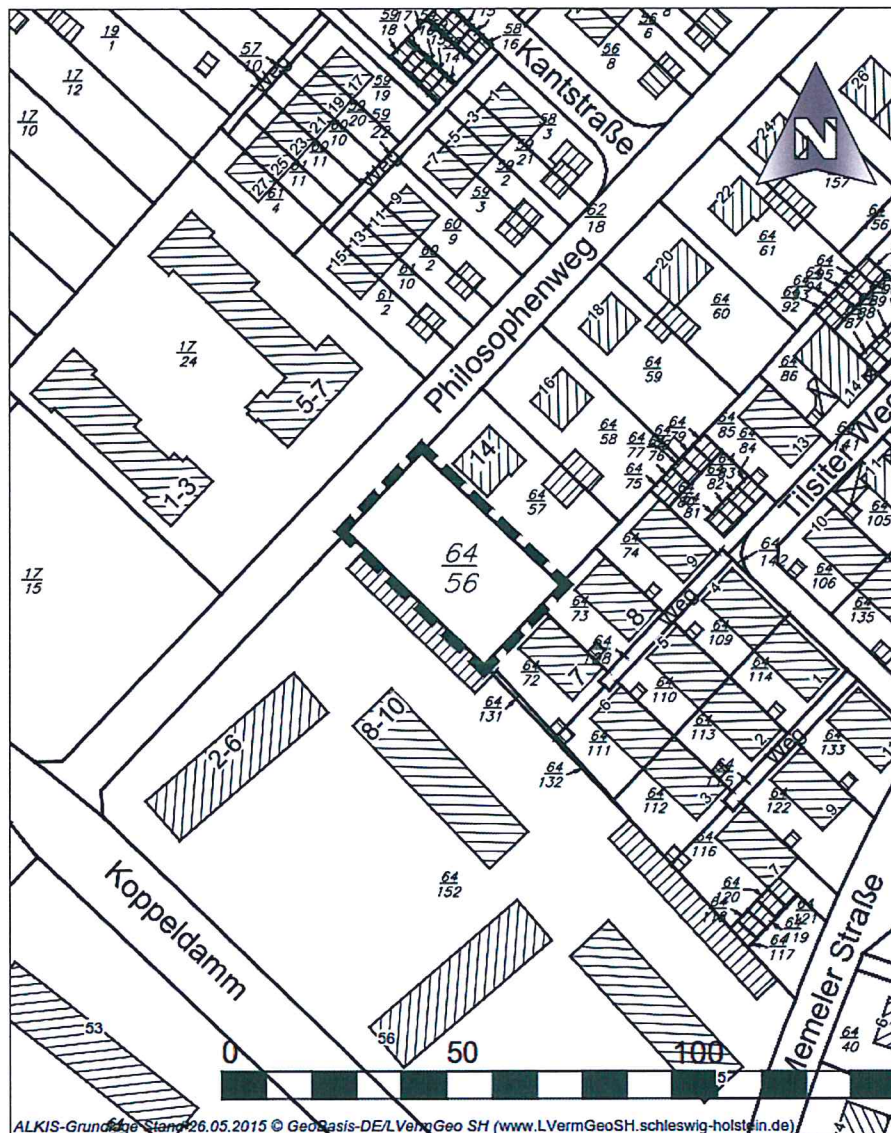


BEGRÜNDUNG

der Stadt Elmshorn über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.113 „Langenmoor / Philosophenweg“

für

den öffentlichen Kinderspielplatz an der Straße Philosophenweg (Flurstück 64/56 der Flur 30 Gemarkung Elmshorn) zwischen der Garagenanlage und dem Haus Nr. 14 aus dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 113 „Langenmoor/Philosophenweg“





INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Planungsziele	3
1.3 Lage im Stadtgebiet/Geltungsbereich	3
1.4 Rechtsgrundlagen	3
1.5 Bezug zu übergeordneten Planungen	4
1.5.1 Regionalplanung	4
1.5.2 Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK)	4
1.5.3 Flächennutzungsplan (FNP)	4
1.5.4 Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	5
1.5.5 Landschaftsplan	5
1.5.6 Bebauungsplan Nr. 113	6
1.6 Verfahren und Beteiligung	6
1.7 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation	9
1.8 Kriegsalftlasten und archäologische Funde	9
2. PLANUNGSZIELE/BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN.....	10
2.1 Umsetzung der Planungsziele	10
2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)	10
2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)	10
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 6 i.V.m. § 14 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)	10
2.5 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	11
2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	11
2.7 Schutz des Grundwassers und der Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	11
2.8 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	11
2.9 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO)	12
3. ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG	12
3.1 Verkehrserschließung	12
3.2 Technische Erschließung	12
3.3 Kosten	12
4. UMWELTBELANGE	13
4.1 Umweltprüfung	13
4.2 Zur Eingriffsregelung:	13



1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 Planungsanlass

Das Planungserfordernis begründet sich durch den erhöhten Bedarf und die Nachfrage nach Siedlungsfläche im Stadtgebiet Elmshorns (s. ISEK 2.8 Innenentwicklung als städtebaulicher Leitgedanke für die Gesamtstadt). Im Sinne des übergeordneten Ziels der Innenentwicklung, das neben dem ISEK auch im Baugesetzbuch (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 und § 1a Abs. 2 BauGB) festgehalten ist, wird der Zersiedelung von Natur und Landschaft im Außenbereich entgegengewirkt.

1.2 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll die weitere Entwicklung von Siedlungsflächen durch die Aktivierung von Flächen im Innenbereich umgesetzt werden. Die Bereitstellung von Wohngrundstücken soll außerdem helfen, das Wohnungsangebot vor allem im Innenbereich durch zielgruppengerechten Um- und Zubau weiter zu qualifizieren. Gleichzeitig werden die naturräumlichen Qualitäten dieses Standortes weitgehend geschützt.

Es werden daher folgende Planungsziele angestrebt:

- Ausweisung der bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Kinderspielplatz genutzten Fläche zu einem reinen Wohngebiet
- Erhaltungsgebote für den schützenswerten Baum- und Gehölzbestand

1.3 Lage im Stadtgebiet/Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 befindet sich im Stadtbereich Langenmoor/Kaltenweide ca. 2 km nordöstlich der Innenstadt und des Bahnhofs.

Der Geltungsbereich umfasst die 1.038 qm große Fläche des öffentlichen Kinderspielplatzes am Philosophenweg (Flurstück 64/56 der Flur 30 Gemarkung Elmshorn) zwischen der Garagenanlage und dem Haus Nr. 14. Der Spielplatz befindet sich im Eigentum der Stadt Elmshorn.

1.4 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6); zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)



- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6); zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVObI. Schl.-H. S. 3)

1.5 Bezug zu übergeordneten Planungen

1.5.1 Regionalplanung

Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Elmshorn ist der Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd - (Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn) vom 5. Oktober 1998 eine wichtige Grundlage. Hier wird folgendes Ziel dargestellt:

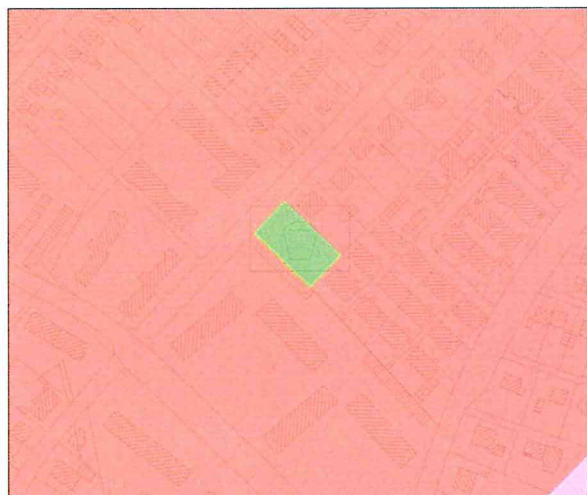
„Z (3) Im Planungszeitraum gelten die folgenden Entwicklungsziele für die einzelnen Siedlungsachsen: Auf der Achse Hamburg - Elmshorn soll eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung insbesondere in den Schwerpunkten außerhalb des Verdichtungsraums stattfinden; dabei kommt der Stärkung des äußeren Achsenswerpunktes Elmshorn, dessen Siedlungsraum sich inzwischen über die Kreisgrenze hinaus erstreckt, eine besondere Bedeutung zu.“ (Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd 1998, S. 24)

Die regionalplanerischen Ziele werden durch diesen Bebauungsplan umgesetzt.

1.5.2 Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK)

Die Fläche ist nicht im „Entwicklungsplan Wohnbauflächen“ der SUK dargestellt. Die sehr geringe Verdichtung im Innenbereich ist durch die SUK-Vereinbarungen jedoch abgedeckt.

1.5.3 Flächennutzungsplan (FNP)



Ausschnitt FNP im Bereich Philosophenweg vor der 17. Änderung durch Berichtigung



Ausschnitt FNP im Bereich Philosophenweg nach der 17. Änderung durch Berichtigung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn ist das Gelände als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Kinderspielplatz dargestellt. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. 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 nicht der Fall.

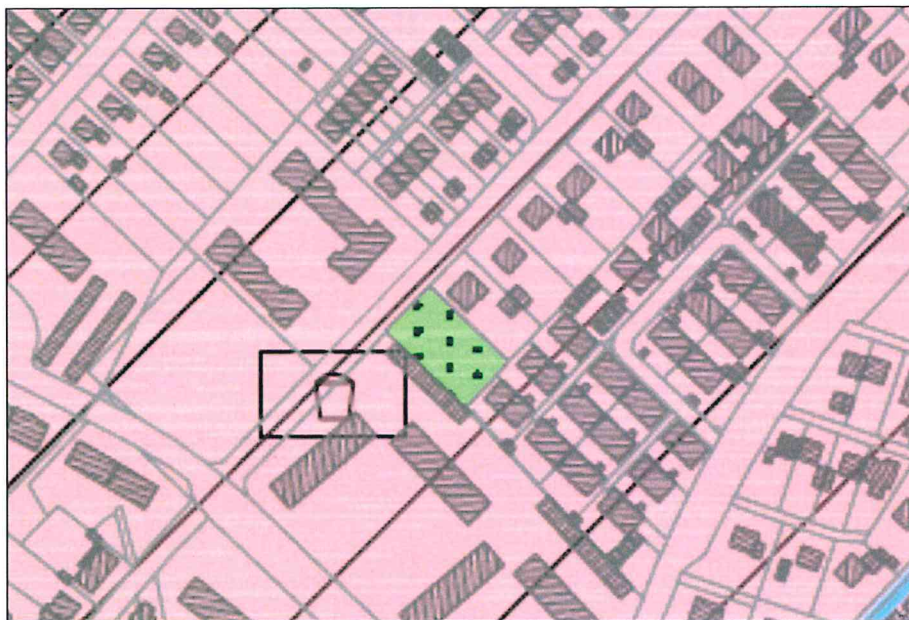
Der Flächennutzungsplan entspricht dem städtebaulichen Belang, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vorzuhalten. Die Entwicklungsziele haben sich seither verändert bzw. der Belang, Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung zu schaffen, hat an Bedeutung gewonnen. Die heute stärkere Gewichtung des Belangs der Wohnraumentwicklung im Innenbereich begründet die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan anzupassen. Dieser Schritt erfolgt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung.

1.5.4 Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das ISEK postuliert die Innenentwicklung als städtebaulichen Leitgedanken für die Gesamtstadt. Darüber hinaus empfiehlt das ISEK, das vorhandene Wohnangebot in seiner Attraktivität durch stadtgestalterische Maßnahmen zu unterstützen und vor allem durch zielgruppen-gerechten Um- und Zubau zu qualifizieren – auch mit dem Ziel, einkommensstärkeren Familien Angebote zu offerieren (vgl. Stadt Elmshorn 2006, ISEK Teil A, Leitziele der Stadtentwicklung, Ziffer 3.7 und 3.8).

Diese Ziele des ISEK werden durch diesen Bebauungsplan umgesetzt.

1.5.5 Landschaftsplan



Ausschnitt Landschaftsplan im Bereich Philosophenweg

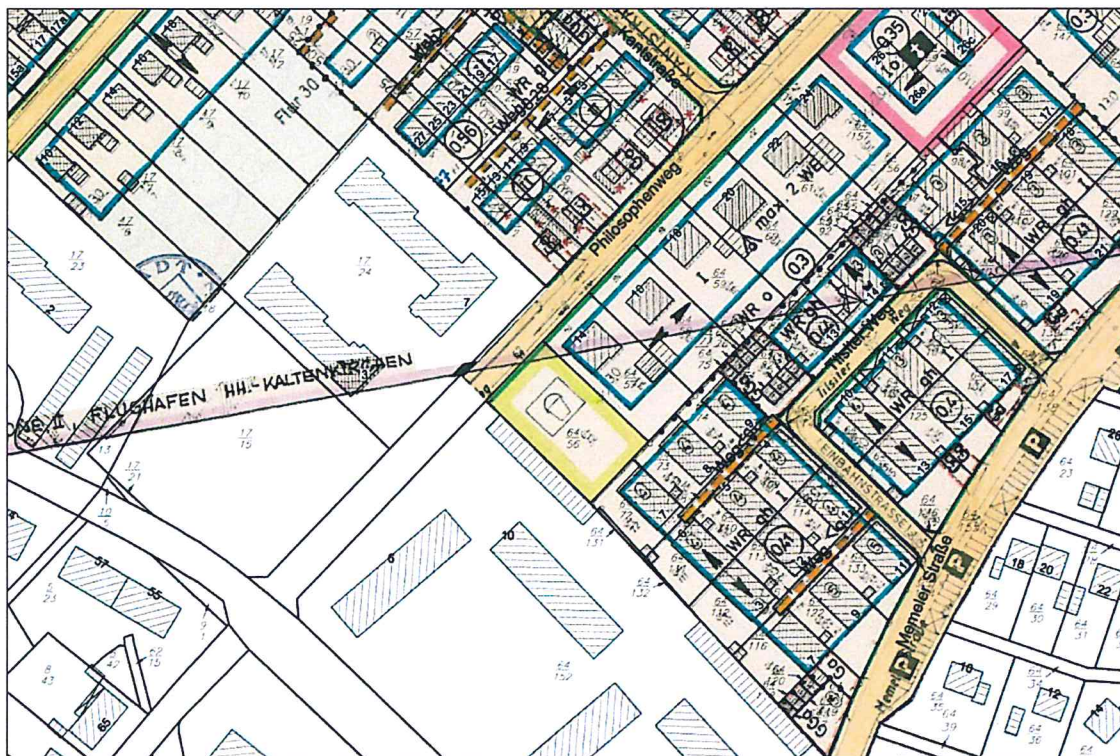
Der Landschaftsplan stellt den Spielplatz als Grünfläche dar.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 weichen von den Zielen des Landschaftsplanes ab. Im Zuge der Überarbeitung des Landschaftsplanes wird diese Änderung berücksichtigt.



1.5.6 Bebauungsplan Nr. 113

Der Spielplatz am Philosophenweg ist im Bebauungsplan Nr. 113 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Das Grundstück wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans zur Wohnbaufläche umgewandelt. Die nördlich daran grenzende Bebauung ist als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Außerdem ist hier eine eingeschossige Einzelhausbebauung mit Satteldächern (Neigung 30° bis 45°) und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgeschrieben. Die südlich an den Spielplatz grenzende und auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 113.



Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 113

1.6 Verfahren und Beteiligung

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 „Langenmoor/Philosophenweg“ der Stadt Elmshorn wurde am 10. Mai 2012 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach den §§ 2 und 2a BauGB abgesehen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung vom 01.06.12 bis 14.06.12 unterrichten und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Am 11.09.2012 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. In der Zeit vom 26.10.2012 bis 26.11.2012 lag der Entwurf der Satzung und der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 in der Stadtverwaltung Elmshorn öffentlich aus.



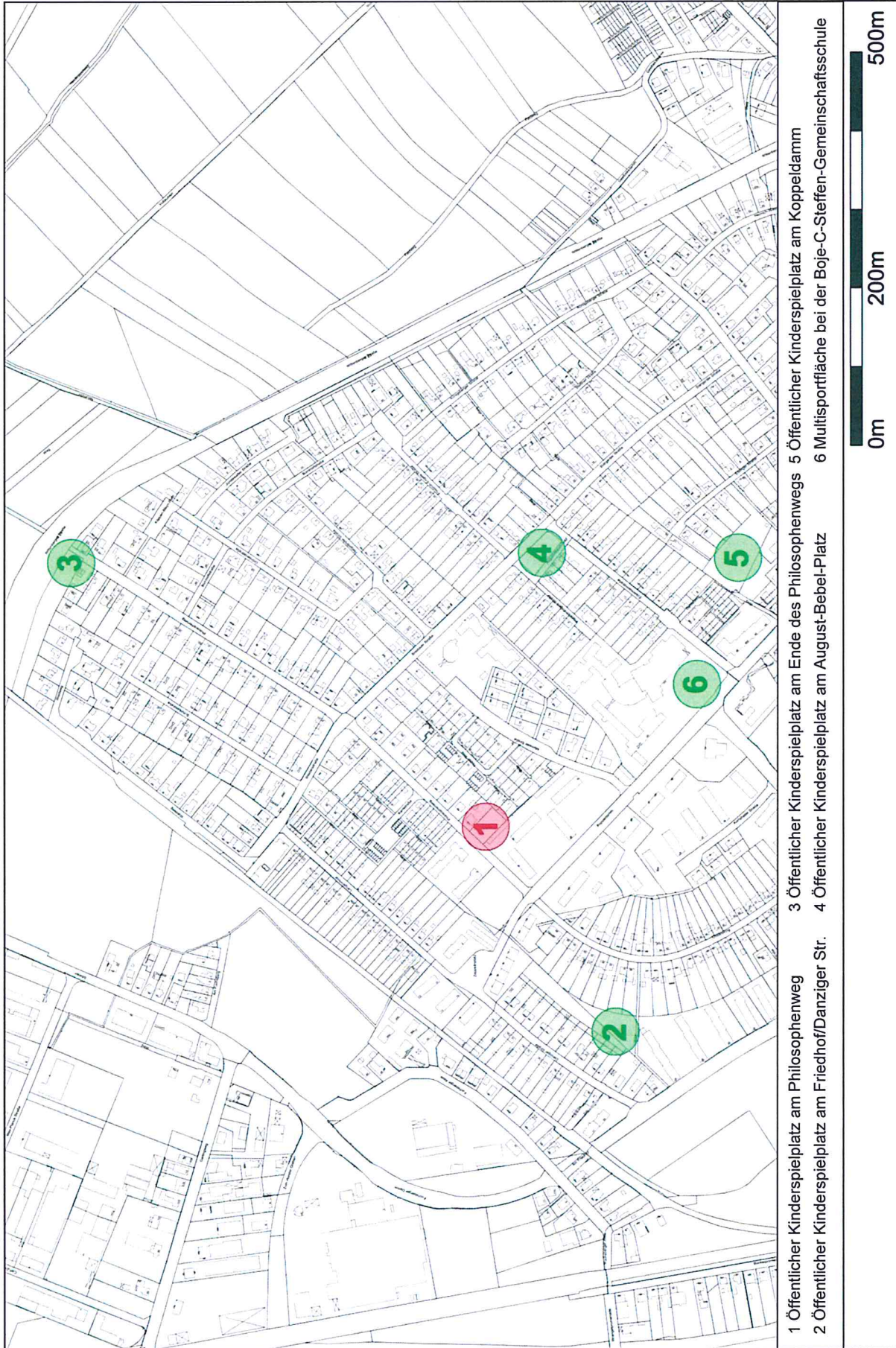
Es sind Anregungen eingegangen, die den Erhalt des Spielplatzes sowie des Baumbestandes fordern und die Planung ablehnen. Anwohner befürchten, dass Kindern – durch das Wegfallen des öffentlichen Spielplatzes – keine adäquaten alternativen Spielflächen zur Verfügung stünden. Diese Anregungen wurden sorgfältig abgewogen.

Der Baumbestand wird soweit möglich erhalten und mit einer Festsetzung gesichert. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die voraussichtliche Bebauung zu erwarten.

Der Hauptkritikpunkt ist der Wegfall des öffentlichen Kinderspielplatzes am Philosophenweg. Neben dem Spielplatz im Philosophenweg gibt es in dem Quartier alternative Spielflächen. Die Karte auf der folgenden Seite stellt die öffentlichen Kinderspielplätze dar. Eine der dort dargestellten alternativen Spielflächen ist der öffentliche Kinderspielplatz am Friedhof/Danziger Straße. Er ist ca. 270 m vom Spielplatz am Philosophenweg entfernt und verfügt über mehr und vielfältigere Spielgeräte bzw. ist besser ausgestattet. Außerdem umfasst er eine Fläche von über 4.000 qm und ist damit deutlich größer. Am Ende des Philosophenwegs befindet sich ein weiterer öffentlicher Spielplatz in einer Entfernung von etwa 620 m. Dieser erstreckt sich auf einer Fläche von etwa 1.800 qm, verfügt ebenfalls über ein breiteres Angebot an Spielgeräten und ist sogar mit einem Bolzplatz ausgestattet. Ein weiterer, vergleichbarer Spielplatz befindet sich am August-Bebel-Platz in einer Entfernung von ca. 350 m. Der etwa 475 m entfernte und sich auf einer Fläche von etwa 4.800 qm erstreckende Spielplatz am Koppeldamm ist der größte öffentliche Spielplatz in der Umgebung. Zusätzlich befindet sich eine Spielfläche bzw. ein Multisportfläche auf dem Schulhof der Boje.-C.-Steffen-Gemeinschaftsschule am Koppeldamm 50 in einer Entfernung von etwa 320 m zum Spielplatz im Philosophenweg.

Neben den in der Karte (siehe Seite 8) dargestellten Spielplätzen, gibt es in der Umgebung weitere Spielflächen, die nicht in der Karte dargestellt sind. So befinden sich in einer Entfernung von etwa 70 m private Spielflächen zwischen den Mehrfamilienhäusern am Philosophenweg 1, 3, 5 und 7 sowie zwischen den Wohnzeilen am Philosophenweg 2, 4, 6, 8 und 10. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind an dieser Stelle die Flächen, die nicht als Spielplätze festgesetzt oder gekennzeichnet sind, dennoch aber für Kinder in dem Quartier einen attraktiven Spielraum darstellen.

Im Vergleich zu den alternativen Spielflächen in der Umgebung wird der Spielplatz am Philosophenweg kaum genutzt. Nach Aussage des zuständigen Amtes für Kinder, Jugend, Schule und Sport ist der Spielplatz zudem durch seine eingeengte Lage zwischen Garagen und Anwohnergrundstücken als „Notlösung“ bzw. nicht ausreichend anzusehen. Insgesamt betrachtet gibt es auch ohne den Spielplatz im Philosophenweg ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Spielflächen und weitere Spielmöglichkeiten in dem Quartier. Darüber hinaus soll der Wegfall des Spielplatzes am Philosophenweg durch die Aufwertung des öffentlichen Kinderspielplatzes am Friedhof/Danziger Straße ausgeglichen werden. Die für diese Aufwertung anfallenden Kosten sind unter 3.3 dargestellt.





1.7 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

Nordöstlich des öffentlichen Spielplatzes und auf derselben Straßenseite des Philosophenwegs befinden sich Einfamilienhäuser. Südlich des Spielplatzes und auf der gegenüberliegenden Straßenseite besteht eine drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung.

Auf dem Grundstück des Spielplatzes befinden sich insgesamt sechs große und etwa 40 Jahre alte Ahornbäume. Vier davon befinden sich entlang der Straßenseite. Der Abstand der vier Bäume ist in der Mitte am größten sodass eine Torsituation besteht.

Daneben steht mittig an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Philosophenweg 14, Flurstück 64/57, ein weiterer Ahornbaum. Entlang der hinteren Grundstücksgrenze (von der Straßenseite aus betrachtet) befinden sich etwa 15 jüngere Bäume und mittig davon ein großer älterer Ahornbaum. Die genannten sechs großen Ahornbäume sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Elmshorn geschützt. Neben dem beschriebenen Baumbestand ist das Grundstück durch die Rückseite einer Garage vom Nachbargrundstück Philosophenweg 10 sowie durch eine etwa 2,0 m hohe Weißdorn-Hecke zur Straßenseite und zur Seite des Nachbargrundstücks Philosophenweg 14 eingefriedet.

Das Grundstück wird durch den Philosophenweg erschlossen. Die Straße ist eine ruhige Wohnstraße ohne hohe Verkehrsbelastung, sodass Schutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm nicht notwendig sind.



Blick vom Spielplatz auf den Philosophenweg

1.8 Kriegsalasten und archäologische Funde

Nach Auswertung der Karte der Bombenabwurfgebiete konnten keine Einwirkungen auf das Plangebiet durch Abwurfmunition festgestellt werden. Trotzdem sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Vor Baubeginn ist die Eigentümerin / der Eigentümer bzw. die / der Nutzungsberechtigte gemäß § 2 Abs. 3 KampfMV verpflichtet, bei der Landesordnungsbehörde (Landeskriminalamt) eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

Sollten außerdem während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.



2. PLANUNGSZIELE/BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

2.1 Umsetzung der Planungsziele

Die Umsetzung des Planungsziels der Innenentwicklung soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 erreicht werden. Dabei ist in diesem Fall die Umwandlung eines Spielplatzes in Wohnbauland vorgesehen. Die Bereitstellung von Wohngebieten soll der großen Nachfrage nach Wohnraum entsprechen und außerdem helfen, das Wohnungsangebot vor allem durch zielgruppengerechten Um- und Zubau weiter zu qualifizieren.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)

Zur Einbindung in das bestehende Wohngebiet und entsprechend der Festsetzungen des reinen Wohngebiets (WR) im Bebauungsplan Nr. 113 wird als Art der baulichen Nutzung ebenfalls ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten Zufahrt bzw. Eingangssituation bietet sich eine Teilung des Grundstücks und Doppelhausbebauung nicht an. Daher ist nur eine Einzelhausbebauung, die allerdings mit mehreren Wohneinheiten ausgestattet werden kann, zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

Um eine moderate Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen und gleichzeitig den Baumbestand zu schützen, wird das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in dem reinen Wohngebiet unter den gemäß § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dabei wird die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 113 zur GRZ der nordöstlich angrenzenden Einzelhausbebauung fortgeführt.

Abweichend zur dortigen Festsetzung von einem Vollgeschoss, sind in dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 maximal zwei Vollgeschosse zulässig. In diesem Zusammenhang wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Als Eckgrundstück zu der eingeschossigen Einfamilienhausbebauung am Philosophenweg bildet die Festsetzung von bis zu zwei Vollgeschossen einen Übergang zur südlich des Spielplatzes gelegenen viergeschossigen Mehrfamilienhausbebauung.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 festgesetzte zulässige Ausformung des Baukörpers orientiert sich städtebaulich an der nordöstlich des Plangebiets am Philosophenweg angrenzenden Einzelhausbebauung.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 6 i.V.m. § 14 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung ist ein Baufeld geplant, das den Bestand an Bäumen und Sträuchern weitmöglich schützt. Den festgesetzten Erhaltungsgeboten wird mit dem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports im Bereich der erhaltenswerten Bäume entsprochen. Dadurch sind auch Nebenanlagen, die gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden können und für die § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen zulässt, außerhalb des Baufeldes ausgeschlossen (vgl. Satzung Teil B Nr. 2).



Die vorgegebene Bauweise ist ein maximal zweigeschossiges Einzelhaus in offener Bauweise. Damit orientieren sich die Festsetzungen zur Bauweise im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 an den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 113 und der umliegenden Bebauung.

2.5 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst unterzubringen.

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss des Grundstücks an die Verkehrsflächen hat in gleicher Höhenlage zu erfolgen, um die Einfügung der Bebauung in das bestehende Gebiet zu gewährleisten.

Ein- und Ausfahrten sind nur in dem festgesetzten Einfahrtbereich zulässig, um die zu erhaltenden Bäume und Gehölze zu schützen. Die festgesetzte Zufahrtsfläche entspricht demselben Bereich wie der vorherigen bzw. bestehenden Zuwegung zum Spielplatz.

Die Festsetzung des Zufahrtsbereichs dient zum Schutz des Wurzelbereichs der Bäume entlang der Straße. Da an dieser Stelle bereits eine Zufahrt besteht, haben sich die Bäume bezüglich ihrer Wurzelbildung dieser Situation bereits angepasst. Bei einer Verlegung der Zufahrt in die genaue Mitte zwischen den beiden Bäumen besteht die Gefahr, dass insbesondere der – von der Straßenseite aus betrachtet – linke mittlere Baum im Wurzelbereich geschädigt würde.

2.7 Schutz des Grundwassers und der Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Qualität des Grundwassers auf ein Minimum zu reduzieren, werden die folgenden Festsetzungen getroffen (vgl. Satzung Teil B Nr. 4):

- Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Dränagen unzulässig.
- Auf den Baugrundstücken sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zuwege und Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Zink, Kupfer und Blei sind als Dacheindeckungsmaterial, Dachrinnen und Fallrohre unzulässig, sofern sie keine dauerhafte Oberflächenbeschichtung aufweisen, die ein Ausschwemmen von metallischen Schadstoffen verhindern.

2.8 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene und erhaltenswerte Baumbestand wurde aufgemessen und bewertet, soweit möglich wurde die Erhaltung der Bäume festgesetzt. Die vorhandene Weißdornhecke ist ebenfalls erhaltenswert und entsprechend festgesetzt. Dadurch soll die Qualität der vorhandenen Grünstruktur weit möglichst erhalten bleiben.

Die DIN 18920 sowie die RAS-LP 4 sind während der Baumaßnahmen verbindlich zu beachten, um die geschützten Bäume während der Baumaßnahme vor Beeinträchtigungen zu schützen. Detaillierte Maßnahmen sind vor Baubeginn durchzuführen und in der Satzung unter 5. festgesetzt.



2.9 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO)

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung der jeweiligen Baumaßnahmen in das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild und das Landschaftsbild, wurden Festsetzungen zur Gesamthöhe getroffen, die sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und an der näheren Umgebung orientieren. Die zulässige Hauptgebäudehöhe beträgt 7 m (Traufhöhe). Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (Sockelhöhe) darf maximal 0,50 m über der mittleren öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück angeordnet sein.

3. ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG

3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über den Philosophenweg an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Zum Schutz der mit Erhaltungsgeboten belegten Bäume, die sich an der Grundstücksgrenze zur Straßenseite hin befinden, sind dort Ein- und Ausfahrten nur in dem festsetzten Einfahrtbereich zulässig.

3.2 Technische Erschließung

Die technische Erschließung hat über den gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtbereich zu erfolgen. Dabei muss die Verlegung möglichst behutsam vorgenommen werden, um die Bäume an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu schonen.

- Die Stromversorgung der Bereiche kann an das vorhandene Netz angeschlossen werden.
- Das Grundstück kann durch das bestehende Netz schmutzwasser-, regenwasser- und trinkwassertechnisch erschlossen werden. Es bestehen jedoch keine Vorstreckungen für das Grundstück, sodass bei dem Anschluss an das bestehende Schmutz- und Regenkanalnetz entsprechende Hausanschlüsse verlegt werden müssen.
- Die Wärmeversorgung kann über das bereits vorhandene Gasnetz erfolgen.
- Das Grundstück kann an das bestehende Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Für die Neubebauung ist eine entsprechende Anschlussplanung an das vorhandene System erforderlich. Um diesen Netzausbau mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen zu koordinieren, ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom rechtzeitig anzuzeigen.

3.3 Kosten

Für die Stadt Elmshorn entstehen für die Aufwertung des Spielplatzes Danziger Straße Kosten in Höhe von etwa 35.000 Euro.

Bei der Veräußerung als Baugrundstück werden Einnahmen erwartet. Dabei können Einnahmen von ca. 160-170 € pro qm erzielt werden. Das ergibt bei einer Grundstücksfläche mit 1.038 qm Erlöse in Höhe von etwa 166.000-176.000 Euro.



Abzüglich der Kosten für die Aufwertung des anderen Spielplatzes verbleibt damit ein Gesamterlös von ca. 131.000-141.000 Euro exklusive Personal- und Veröffentlichungskosten.

4. UMWELTBELANGE

4.1 Umweltprüfung

Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

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

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB während der Planaufstellung zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der Erfassung des Baumbestandes wird die Erhaltung schützenswerter Bäume festgesetzt. Zum Schutz der Bäume während der Baumaßnahme werden die DIN 18920 sowie die RAS-LP 4 zum Bestandteil der Ausschreibung für die Bauarbeiten gemacht.

4.2 Zur Eingriffsregelung:

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entfällt daher.

Mit dem Bebauungsplan soll die weitere Entwicklung von Siedlungsflächen durch die Aktivierung von Flächen im Innenbereich umgesetzt werden. Gleichzeitig werden die naturräumlichen Qualitäten dieses Standortes durch die weitgehende Erhaltung des schützenswerten Baumbestandes soweit möglich geschützt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.113 „Langenmoor / Philosophenweg“ werden planungsrechtlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Elmshorn, 06.09.2016

Stadt Elmshorn
Der Bürgermeister

Hatje
Bürgermeister



i.A.
Faber