

**B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan Nr. 115**

**der Stadt Elmshorn**

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. <b>ALLGEMEINES</b> .....	1
1.1 Geltungsbereich .....	1
1.2 Rechtsgrundlagen .....	1
1.2.1 Flächennutzungsplan .....	1
1.2.2 Bebauungspläne .....	1
1.2.3 Innenbereich .....	2
1.2.4 Außenbereich .....	2
1.2.5 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger .....	2
1.3 Bestand .....	2
1.4 Kulturdenkmal .....	3
1.5 Topographie und Bodenbeschaffenheit.....	3
1.6 Bodenhygienische Untersuchungen und Bodensanierungen.....	3
1.7 Vegetation .....	4
1.8 Landschaftsplan .....	4
2. <b>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b> .....	4
2.1 Planungsanlaß.....	4
2.2 Ziele der Stadtentwicklung.....	5
2.2.1 Bedarf an schulischen Einrichtungen.....	5
2.2.2 Bedarf an Kindertagesstätten.....	5
2.2.3 Bedarf an Kinderspielplätzen .....	5

...

	Seite
2.3	Art und Maß der baulichen Nutzung.....6
2.3.1	Entwicklung der Wohnfunktion .....6
2.3.2	Struktur der Baugebiete.....6
2.3.3	Gliederung der Mischgebiete.....8
2.4	Gestaltung.....9
2.5	Vegetation und ökologischer Ausgleich..... 10
3.	<b>ERSCHLIESSUNG..... 12</b>
3.1	Verkehr..... 12
3.1.1	Äußere Erschließung ..... 12
3.1.2	Innere Erschließung..... 12
3.1.3	Wanderwege..... 14
3.1.4	Öffentliche Parkflächen ..... 14
3.1.5	Öffentlicher Personennahverkehr..... 14
3.2	Ver- und Entsorgung..... 14
3.2.1	Entwässerung..... 14
3.2.2	Leitungsnetze..... 15
3.3.3	Abfallbeseitigung ..... 15
4.	<b>LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN..... 15</b>
5.	<b>UMLEGUNG UND ENTEIGNUNG ..... 15</b>
6.	<b>KOSTEN UND FINANZIERUNG ..... 15</b>

## 1. ALLGEMEINES

### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 umfaßt das Gebiet südlich der Straßenrandbebauung an der Köllner Chaussee, östlich der Straße Langeloh, nördlich der Hamburger Straße sowie westlich des Schwerpunktkrankenhauses Elmshorn.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 19 ha. Die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 115 im Stadtgebiet ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000 zu entnehmen.

Zum ersten Mal wurde am 21.04.1977 in Verbindung mit der Verwirklichung des Schwerpunktkrankenhauses im Bereich Langeloh der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 115 gefaßt. Am 25.09.1980 wurde der alte Aufstellungsbeschluß mit der Maßgabe geändert, daß der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 115 verkleinert wird.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

#### 1.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn stellt im Bereich des Bestandes eine gemischte Baufläche dar. Die überwiegend unbebauten Flächen sind bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt worden. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Folge zu leisten, wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Elmshorn eingeleitet. Darin werden nunmehr Wohnbauflächen, Grünflächen (Biotop, Kinderspielplatz), in einem geringeren Umfang gemischte Bauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kindertagesstätte) dargestellt.

#### 1.2.2 Bebauungspläne

Die Grundstücke im Eckbereich Köllner Chaussee und Langeloh liegen im Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 22. Nach den Festsetzungen dieses Planes sind hier reine Wohnbauten, gewerbliche Gebäude und Geschäftsbauten mit Wohnungen zulässig.

Ein Teilbereich nördlich der Hamburger Straße und östlich der Langeloh gelegen, liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 31. Hier sind Geschäftsbauten mit Wohnungen zulässig.

Beide Durchführungspläne sind nach § 30 BauGB als einfache Bebauungspläne zu klassifizieren. Eine Bebauung kann daher im übrigen nach § 34 BauGB zugelassen werden.

Eine östliche Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 115, angrenzend an das Grundstück des Schwerpunktkrankenhauses, ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 116 als Sondergebiet Klinik festgesetzt. Dieser Bereich wird jedoch für einen Bedarf des Krankenhauses nicht mehr benötigt.

In den südöstlichen Geltungsbereich ist zur Flächenarrondierung ein Randstreifen der im Bebauungsplan Nr. 116 festgesetzten öffentlichen Parkanlage mit einem Wanderweg einbezogen worden.

Da diese Teilbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 liegen, findet nun hierfür im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ein Aufhebungsverfahren im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB statt.

### 1.2.3 Innenbereich

Entlang der Köllner Chaussee und Langelohé ist eine Straßenrandbebauung vorhanden. Diese Bereiche sind nach § 34 BauGB als Innenbereiche einzustufen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

### 1.2.4 Außenbereich

Der Kernbereich dieses Bebauungsplanes liegt bisher im Außenbereich. Eine Bebauung konnte daher nur über § 35 BauGB erfolgen.

### 1.2.5 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Die aktuelle Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 der Stadt Elmshorn wurde am 10.12.1992 beschlossen. Am 23.06.1993 wurden in einer Öffentlichkeitsveranstaltung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erste Entwürfe zu diesem Bebauungsplan zur Diskussion gestellt. Nach der ersten Bürgerbeteiligung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den Teil der Straßenverkehrsfläche der Langelohé, in dem der Linksabbieger des umzubauenden Knotens Langelohé/Am Fischteich geplant ist, erweitert worden. Gleichfalls ist eine Erweiterung im nordöstlichen Geltungsbereich vorgenommen worden, um den Anschluß des Wanderweges H an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73 (1. Änderung) planerisch zu sichern. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 14. März 1994 bis zum 18. April 1994 stattgefunden. Danach sind Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf geändert worden. Auf diese, die Grundzüge der Planung nicht berührenden Änderungen, wird in den folgenden Abschnitten eingegangen.

## **1.3 Bestand**

Die Bebauung an den Straßen Köllner Chaussee, Langelohé sowie Hamburger Straße besteht aus ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern. Diese stehen auf besonders tiefen Grundstücken mit Hausgärten. Im nördlichen Teil des Bestandes besteht eine intensive gewerbliche und Büronutzung. Im einzelnen befinden sich hier eine Bäckerei, diverse unterschiedliche Büronutzungen, Lagerhallen, Verwaltungseinrichtungen, ein Fahrrad Einzelhandel sowie eine Gaststätte. Daran südlich anschließend bis zur Straße Am Fischteich befindet sich eine gemischte Baufläche, die überwiegend zum Wohnen genutzt wird. Die Straße Am Fischteich erschließt weitere zum Teil wohngenutzte Flächen, die in früheren Jahren Bestandteil des damaligen Baumschulbetriebes waren. Zwischen der Straße Am Fischteich und der Hamburger Straße stellt sich erneut eine gemischte Straßenrandbebauung dar, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Im südlichen Plangebiet befinden sich als gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet eine Pkw-Reparaturwerkstatt, ein Bestattungsunternehmen, Büros, ein Schlüsseldienst und ein weiterer Dienstleistungsbetrieb.

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten übrigen landwirtschaftlichen Flächen liegen zum Teil brach bzw. werden als Weideland genutzt. Ein Teil der geplanten Wohnbauvorhaben ist während der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits nach § 33 BauGB genehmigt worden und befindet sich in der Realisierung. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Vielzahl zu erhaltender Bäume. Diese sind aufgemessen und kartiert worden. Insbesondere seien hier erwähnt die Birkenreihe an der Straße Am Fischteich, die Eichenreihe am vorhandenen Vorfluter sowie die parkähnliche Anlage mit einem zu erhaltenden Teich hinter der Villa an der Hamburger Straße 133. Eine festgesetzte Ausgleichsfläche im Nordosten des Plangeltungsbereiches wird als Feuchtwiese und Teile der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die an die Peter-Meyn-Straße angrenzen, werden als Wald klassifiziert.

#### **1.4 Kulturdenkmal**

Das Haus Hamburger Straße 133 ist in der Kulturdenkmalliste der Stadt als einfaches Kulturdenkmal im Sinne des § 1 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) eingetragen. Es handelt sich hier um ein zweigeschossiges Gebäude im Stil des Historismus unter Verwendung renaissanceartiger Formelemente. Das Gebäude soll um 1900 errichtet worden sein.

#### **1.5 Topographie und Bodenbeschaffenheit**

Das Gelände im Geltungsbereich weist ein Gefälle von ca. 2,00 m von Süden nach Norden auf.

Nach Angaben des geologischen Landesamtes besteht der Boden im nördlichen Bereich des Plangeltungsbereiches überwiegend aus Eisenhumuspodsol (Sand über Lehm) mit Grundwasserständen je nach Jahreszeit von 100 cm bzw. 200 cm und Terrain. Nach einer vorliegenden Baugrunduntersuchung zeigt der Aufbau der oberflächennahen natürlichen Schichten im nördlichen Plangebiet folgendes Schema: Ton-Sand-Geschiebelehm/-mergel - Sand - Geschiebemergel mit einzelnen Sandlagen. Im südlichen Teilbereich herrscht überwiegend Gley-Pseudogley (Fließerde über Lehm) mit Wasserständen zwischen Geländeoberfläche und 130 cm und Terrain.

#### **1.6 Bodenhygienische Untersuchungen und Bodensanierungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 wurden auf nicht bebauten Grundstücken mittels der Analyse von Bodenmischproben (Oberboden) bodenhygienische Untersuchungen durchgeführt.

Das Amt für Katastrophenschutz (Kiel) teilte mit, daß "... bis zum 16.04.45 ... keine Großsprengkörper ... gefallen sind".

Die Untersuchungsergebnisse für das von der Planstraße G erschlossene bisher landwirtschaftlich genutzte Wohngebiet weisen auf unauffällige bzw. geringfügige Belastungen hin. Insgesamt gibt es keine Hinweise auf stärkere Kontaminationen (Gutachten Institut für Umweltschutz 9302358/Elmsh. 29).

Im übrigen Plangeltungsbereich - abgesehen von bebauten Grundstücken - wurde mittels Rammkernsondierungen und der Analyse von Bodeneinzelproben und Bodenmischproben (Oberboden) eine bodenhygienische Untersuchung nach den Vorgaben des Altlastenerlasses für Schleswig-Holstein vom 15.06.93 durchgeführt (Gutachten BGW 0700466 und BGW 0700509). Darüber hinaus sind Wasseranalysen durchgeführt und bewertet worden (Gutachten BGW 0700489).

Die frühere Nutzung des untersuchten Gebietes umfaßt Frei- oder Weideflächen, Ablagerungsflächen, Anbauflächen und Hofstelle, Lager- und Verkaufsräume, Betriebstankstelle, Maschinen- oder Kfz-Werkstatt und -unterstellräume.

Die heutige Nutzung umfaßt Weide- und Grünland, Freiflächen, Lager-, Verkaufs- und Büroräume u. ä.

Der bis zu 8 m Tiefe erkundete natürliche Untergrund besteht hauptsächlich aus Sanden, denen Geschiebelehm und -mergel unterlagert oder eingelagert und zum Teil Torfe aufgelagert sind. Das Grundwasser wurde in der Mehrzahl der Aufschlüsse ungespannt und mit freier Oberfläche angetroffen. Die Flurabstände betragen zur Zeit der Untersuchung minimal 0,3 m und maximal 2,3 m.

In Teilen des untersuchten Gebietes waren zwei im Bebauungsplan-Entwurf gekennzeichnete Altablagerungen vorhanden.

Diese sind noch während der Planaufstellung saniert und im Juni und Juli 1995 von der Wasserbehörde des Landrates des Kreises Pinneberg vor Ort abgenommen worden. Eine entsprechende Stellungnahme des Landrates bescheinigt, daß nachhaltige, die Umwelt gefährdende oder Nutzungskonflikte auslösende Materialien entfernt und die Gruben anschließend mit unbelastetem Boden verfüllt worden sind. Gegen die vorgenommene Löschung der im Bebauungsplan-Entwurf gekennzeichneten Altablagerungen bestehen aus Sicht des Fachbereiches 4, Fachdienst Umwelt der Kreisverwaltung Pinneberg, keine Bedenken. Die Eigentümer sind mit der Löschung einverstanden. Weitere öffentliche und private Belange sind nicht berührt.

Weitere im Bebauungsplan nicht gekennzeichnete Sanierungen waren bereits vorher abgeschlossen - z. B. die Sanierung einer ehemaligen Betriebstankstelle.

Darüber hinaus sind in Sanierungsgutachten beschriebene und kartierte aber im Bebauungsplan nicht kartierte weitere teilweise belastete Auffüllungen im Rahmen der bereits realisierten Erschließungen und Bebauungen nach den §§ 125 und 33 BauGB saniert worden.

### **1.7 Vegetation**

Im Rahmen des Grünordnungsplanes ist der Bestand der Flora und Fauna kartiert und bilanziert worden. Eventuell erforderliche Sanierungsarbeiten werden bei Bedarf zum Zeitpunkt der Erschließungsmaßnahmen und der Hochbautätigkeiten mit der zuständigen Kreisbehörde abgestimmt.

### **1.8 Landschaftsplan**

Im vorläufigen Vorentwurf des Landschaftsplanes von Oktober 1993 sind die neuen Bauflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt.

Das trifft nicht für die von der Planstraße G erschlossene neue Baufläche zu, die im Vorentwurf des Landschaftsplanes als Teil einer öffentlichen Grünfläche/Parkanlage vorgesehen ist. Die abweichend festgesetzte Nutzung ist mit der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgestimmt worden und soll in den Landschaftsplan der Stadt Elmshorn einfließen.

## **2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE**

### **2.1 Planungsanlaß**

Um den jährlichen Wohnraumbedarf in Elmshorn befriedigen zu können, müssen aufgrund einer Untersuchung der Stadtplanung jährlich ca. 10 ha Bruttobauland bereitgestellt werden. Zur Zeit stehen aber in der Stadt keine ausreichenden Bauflächen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes der Bevölkerung zur Verfügung. Weiterhin ist es aufgrund der Einwohnerzuwächse der letzten Jahre erforderlich zur Deckung der schulischen und sozialpädagogischen Einrichtungen, daß Flächen sichergestellt werden.

Aus diesem Anlaß sollen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Wohnbaugebiete, Mischgebiete und Flächen für Gemeinbedarf Schule/Kindertagesstätte ausgewiesen werden. Darüber hinaus sollen die ökologisch wertvollen Bereiche zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft planungsrechtlich erhalten werden.

## **2.2 Ziele der Stadtentwicklung**

Nach dem Flächennutzungsplan (FNP 1980) der Stadt Elmshorn sind für dieses Stadtquartier folgende städtebauliche Orientierungswerte bis zum Jahre 1990 vorgesehen:

- Rückgang der Einwohnerzahl von 5.100 EW (1978) auf 4.800 EW (1990)
- Erweiterung der Wohnbauflächen von 62,6 ha (1978) auf 64,6 ha (1990)
- Planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Gewerbebetriebe
- Errichtung des neuen Kreiskrankenhauses im Geltungsbereich dieses Stadtquartiers
- Erweiterung der vorhandenen und Herstellung von neuen Grünanlagen, Kinderspielplätzen, Sportanlagen und insbesondere Ausbau der Steindammwiesen
- Verbesserung des vorhandenen innerstädtischen Verkehrsnetzes und Ausbau einer P+R-Anlage
- Erweiterung der vorhandenen Badeanlagen
- Ausweisung von neuen Gemeinbedarfsflächen

### 2.2.1 Bedarf an schulischen Einrichtungen

Das Schul- und Kulturamt der Stadt Elmshorn hat an einem neuen Schulentwicklungsplan gearbeitet. Aufgrund der Einwohnerzunahmen der letzten Jahre wird kurz- und mittelfristig mit einer Zunahme der Schülerzahl gerechnet. Aus diesem Grunde werden die vorhandenen schulischen Kapazitäten den zu erwartenden Bedarf nicht abdecken können. Da eine Neugliederung der Schuleinrichtungen zu erwarten ist, wurden im Geltungsbereich dieses B-Planes vorsorglich Flächen für Gemeinbedarf/Schule ausgewiesen. In Kombination mit der weiter unten genannten Kindertagesstätte wird für Erweiterungen eine Fläche von ca. 0,9 ha im nördlichen Teil des Bebauungsplanes an der Köllner Chaussee zur Verfügung gestellt.

### 2.2.2 Bedarf an Kindertagesstätten

Zur Zeit verfügt die Stadt über einen Versorgungsgrad im Kindergartenbereich von 55,3 % inkl. der vorhandenen Vorschulplätze. Eine Kindertagesstätte als Ersatz für die Vorschulklassen an der Grundschule Hainholz wird in der Hainholzer Schulstraße realisiert. Eine weitere Kindertagesstätte im Stadtteil Hainholz am Hermann-Ehlers-Weg ist bereits fertiggestellt. Der weitere Bedarf wird vom Sozialamt mit 8 bis 10 Kindertagesstätten angegeben. Um den Bedarf zu befriedigen, wird im Geltungsbereich dieses B-Planes in Verbindung mit der schulischen Nutzung eine gemeinsame Fläche für Gemeinbedarf Schule/Kindertagesstätte von ca. 0,9 ha ausgewiesen. Die dort vorhandene Bebauung ist vor Inanspruchnahme der Flächen für die festgesetzten Nutzungen abzubrechen. Die Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt gesondert von der Köllner Chaussee über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die auch einen Parkplatz umfaßt. Da eine interne Organisation der Fläche für den Gemeinbedarf und der Zuschnitt der künftigen Bebauung noch nicht festliegen, ist zur Gewährung einer Durchgrünung dieser Fläche die Pflanzung eines Laubbaumes aus der Liste Anlage 1 zur Satzung pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche festgesetzt (vergleiche Teil B Ziffer 4.2.4).

### 2.2.3 Bedarf an Kinderspielplätzen

Kindern sind Gelegenheiten zum Spielen im Freien anzubieten, um ihre körperlichen, geistigen und seelischen Fähigkeiten zu entwickeln sowie sie zu kreativem und sozialem Handeln anzuregen. Dazu sind Flächen für Spiele im Freien notwendig.

Nach dem Spielplatzbedarfsplan der Stadt Elmshorn von 1981 bestand im Stadtquartier II rechnerisch ein Mindestbedarf von 5.010 qm Spielplatzfläche für schulpflichtige Kinder.

Vorhanden waren derzeit 8.960 qm und geplant weitere 3.100 qm. Nach einer Untersuchung des Umweltamtes der Stadt Elmshorn sind innerhalb des Ortsteiles Langelohede folgende Kinderspielplätze für schulpflichtige Kinder vorhanden:

Kinderspielplatz Roggenweg	756 qm
Kinderspielplatz Hallenbad	1.330 qm
Kinderspielplatz Am Wasserwerk (Bolzplatz)	2.204 qm
Kinderspielplatz Steindampark (Süd)	8.037 qm
Kinderspielplatz Steindampark (Nord)	3.385 qm
Kinderspielplatz Lupinenweg	902 qm
Kinderspielplatz Wasserwerk II	5.300 qm
Gesamtgröße =	21.914 qm

Insoweit ist der Ortsteil Langelohede mit Kinderspielplätzen sehr gut versorgt. Der im Bebauungsplan festgesetzte Kinderspielplatz soll deshalb allein den Bedarf, der sich aus den neuen Wohnbauflächen ergibt, decken. Der geplante Kinderspielplatz wird ca. 2.000 qm groß sein. Die nächstgelegenen Kinderspielplätze liegen ca. 400 bis 600 m entfernt. Sie sind nur über stark befahrene Hauptverkehrsstraßen zu erreichen.

### **2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Elmshorn hat sich in den letzten Jahren gut entwickelt. Die Stadt hat insbesondere einen intensiven gewerblichen und städtebaulichen Strukturwandel bewältigt. Dadurch konnte sie ihre Funktion als Mittelzentrum weiter stärken. Die Einwohnerzahl der Stadt lag bei 46.640 EW am 31.12.1994. Der heutige Einzugsbereich des Mittelzentrums Elmshorn erfaßt mehr als 120.000 EW.

#### 2.3.1 Entwicklung der Wohnfunktion

Wegen der chronischen Baulandknappheit soll entgegen der Prognose des Flächennutzungsplanes zur Einwohnerzahl im Stadtquartier II auch hier die Wohnfunktion weiter gefördert werden. Allgemein ist in Elmshorn bei anhaltend hohem Nachfragedruck Wohnraum sehr knapp. Die Einwohnerzahl wird aufgrund der neuesten Prognosen der Landesplanung auch zukünftig zunehmen. Daraus ergibt sich für die Stadtplanung das dringende Erfordernis, neue Wohngebiete bereitzustellen.

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wurde in der Vergangenheit als Baumschulgelände genutzt. Der Baumschulbetrieb ist aber vor Jahren in Konkurs gegangen. Wegen der Lage und Größe des Geländes ist eine weitere landwirtschaftliche Nutzung schwierig. Ein Teil dieses Gebietes soll für Siedlungsfunktion und die unbebauten übrigen Flächen als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen werden. Damit wird die Fortentwicklung des Ortsteiles Langelohede sichergestellt.

Die neuen Wohnbauflächen im Bebauungsplan Nr. 115 sind in Privatbesitz. Auf den weiteren Verkauf der erschlossenen Baugrundstücke hat die Stadt Elmshorn keinen weiteren Einfluß.

#### 2.3.2 Struktur der Baugebiete

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 9 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Stadt Elmshorn ist aufgrund ihrer geringen Flächengröße die höchstbesiedelste Stadt in Schleswig-Holstein.

Um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu befriedigen, wird im innenstadtnahen Bereich zwischen den Straßen Köllner Chaussee und Langelohe eine Mischung von Geschößwohnungsbau und Einzelhaus- bzw. Doppel-/Reihenhausbebauung angeboten.

Aufgrund der besonders guten Differenzierungsmöglichkeit des Bebauungsplangebietes teilt sich der Plangeltungsbereich in drei unterschiedliche Nutzungsbereiche. Im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches, unmittelbar anschließend an die Ausgleichsflächen werden reine Wohngebiete festgesetzt, auf denen bei einer max. Grundflächenzahl von 0,4 und offener eingeschossiger Bauweise eine relativ hohe Ausnutzung der überbaubaren Flächen möglich ist. Durch die zwingende Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser ist ein aufgelockerter Übergang zu den Ausgleichsflächen vorgehen.

Die nördlich und westlich an die reinen Wohngebiete anschließenden Baugebiete beidseitig der Haupterschließungsstraße werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Auf diesen Flächen kann Geschößwohnungsbau realisiert werden mit Grundflächenzahlen von 0,4 sowie Geschößflächenzahlen von 0,8 bzw. 1,0 bei max. zwei- oder dreigeschossiger Bauweise. Benachbart der am Blockrand vorhandenen Wohnbebauung sind lediglich Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig.

Wenn die höchstzulässige Bebauungsdichte ausgenutzt wird, wird es unerlässlich, daß die Stellplatzflächen mittels Tiefgaragen geschaffen werden. Aufgrund der beengten Verhältnisse wird es nicht möglich sein, sämtliche Stellplätze auf der Erdoberfläche nachzuweisen.

Die angrenzend an das Mischgebiet an der Straße Langelohe festgesetzte Stellplatzanlage ist den östlich anschließenden überbaubaren Flächen zugeordnet. Sie ist durch Baumpflanzungen zu gliedern (vergleiche Teil B Ziffer 4.2.2). Vorhandene Überfahrten zu den rückwärtigen Grundstücksteilen der Bebauung an der Langelohe sollen über die Stellplatzanlage weiterhin gewährt werden.

An der Planstraße B ist integriert in die angrenzend vorhandene Bebauung allgemeines Wohngebiet zweigeschossiger und im zurückliegenden Bereich eingeschossiger Bauweise mit der Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Hauseinheit festgesetzt. Der südliche Teil ist über eine private Erschließung an den Wendehammer anzubinden. Nach dem Zuschnitt eignet sich diese Fläche insbesondere für den familiengerechten Flächen- und Kostensparenden Wohnungsbau.

Die vorhandene Wohnbebauung an der Peter-Meyn-Straße auf den Flurstücken 79/8, 79/9 und 95/22 wird städtebaulich sinnvoll in die geplanten Bauflächen und die Erschließung integriert. Als Abstandsfläche zwischen der geplanten mehrgeschossigen Bebauung an der Planstraße A und dem bebauten Flurstück 79/8 ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Die Planstraße D ist, um auch eine Erschließung des unbebauten Flurstückes 79/12 auf kurzem Wege zu ermöglichen, an der östlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 79/8 und 79/9 trassiert. Das mit einem Einfamilienhaus bebäute Flurstück 95/22 ist vom östlich davon geplanten zwei- und dreigeschossigen allgemeinen Wohngebiet durch einen mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölzstreifen getrennt. Diese Baufläche mit unterschiedlich möglichen Baukörperstellungen rundet das neue Baugebiet zur Bebauung an der Hamburger Straße ab.

Die Ausgleichsflächen binden die Bauflächen in eine Grünzone im östlichen Plangebiet ein.

Die Geschößzahlen auf den für Geschößwohnungsbau oder auch Stadthausbau vorgesehenen Flächen sind zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes zur Differenzierung des Wohnungsbaus und Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zwingend bzw. mit Mindest- und Höchstgrenzen festgesetzt. Eine ausschließliche Bebauung mit Einfamilienhäusern ist so nicht möglich.

Im allgemeinen soll in offener Bauweise gebaut werden. Zwei Teilbereiche werden als abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Hier dürfen Baukörper auch eine Länge von mehr als 50 m besitzen.

An der Planstraße F ist bereits eine Doppelhausbebauung genehmigt worden, die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung als Baumaßnahme durchgeführt wurde.

Auf allen Grundstücken soll ein Dachgeschößausbau möglich sein, der nicht auf die Geschößflächenzahl angerechnet wird. Die Straßenrandbebauungen an der Köllner Chaussee, Langelohe und Hamburger Straße werden in ihrem Bestand als Mischgebiete gesichert bzw. wird es ihnen aufgrund von sehr tiefen Grundstücken erlaubt, auch in die Tiefe weiter anzubauen bzw. neu zu bauen. Die in Bereichen mit sehr schmalen Grundstücken festgesetzte abweichende Bauweise a2 beinhaltet einen Rechtsanspruch auf eine einseitige Grenzbebauung, die in der offenen Bauweise nur bei Einigung benachbarter Eigentümer möglich wäre.

Für die Flurstücke 104/2 bis 104/21 im Eckbereich Straße Langelohe/neue Anbindung Straße Am Fischteich sind nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Art und Maß der baulichen Nutzung nachgetragen worden, da die Zuordnung davor nicht eindeutig war. Die Grundstückseigentümer sind am 21.12.1994 mit Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.01.1995 entsprechend (gemäß § 13 Abs. 1 BauGB) beteiligt worden. Rückäußerungen sind nicht eingegangen.

Im Kreuzungsbereich der Köllner Chaussee und der Straße Langelohe wird sich weiterhin ein starker gewerblicher Schwerpunkt bilden, der in seiner Struktur gesichert wird und durch die Schaffung einer großzügig geschnittenen überbaubaren Fläche auch Erweiterungen bzw. völlige Neuplanungen zulassen wird.

### 2.3.3 Gliederung der Mischgebiete

Zur Vorbeugung einer negativen Strukturentwicklung sind in den festgesetzten Mischgebieten Vergnügungsstätten nicht zulässig (vergleiche Teil B, Nr. 1.1). Durch den Betrieb von Vergnügungsstätten läßt sich in der Regel ein wesentlich höherer Umsatz erzielen, als durch andere in den Mischgebieten zulässige Nutzungen. Die Betreiber sind wegen der hohen Gewinnmargen in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins bzw. höheren Kaufpreis für Grundstücke oder Immobilien zu zahlen als andere Nutzer. Außerdem würden sich Vergnügungsstätten auch als Störfaktor im Erscheinungsbild des Mischgebietes erweisen, so daß derartige Nutzungen zu einem Verlust an Attraktivität auch für die an der neuen Erschließungsstraße geplanten Wohnnutzungen führen würde. Insbesondere in der Innenstadt Elmshorns befinden sich ausreichend Misch- und Kerngebiete, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Tankstellen sind in den Mischgebieten zur Vermeidung von Verkehrsgefährdungen nicht zulässig. Die vorhandenen und geplanten Knotenpunkte lassen an den vielbefahrenen Straßen die stark frequentierte Anbindung einer Tankstelle nicht zu.

Außerdem würden durch den Betrieb einer Tankstelle die Kfz-Immissionen im überwiegend durch Wohnen geprägten und durch den Verkehr erheblich vorbelasteten Mischgebiet nicht unerheblich verstärkt.

Im mit MI/1 bezeichneten Mischgebiet sind Wohnungen nur für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Bereitschaftspersonen, die dem Betrieb zugeordnet sind, zulässig. Die vorhandenen das Wohnen nicht erheblich störenden gewerblichen Nutzungen und Büronutzungen weisen keine wohnbezogenen Freiflächen auf und erzeugen einen ruhenden Kfz-Verkehr, der bei einer gleichrangig zulässigen Wohnnutzung zur Beeinträchtigung des Wohnens führen könnte.

## 2.4 Gestaltung

In einer verdichteten städtischen Bebauung wirken die einzelnen Gebäude nicht für sich, sondern im Zusammenhang mit den benachbarten Gebäuden des Baugebietes. Ein gestalterischer Grundkonsens ist daher erforderlich.

### Fassaden:

Nach mindestens jedem 4. Reihnhaus einer Zeile, bzw. nach mindestens 20 m Außenwandlänge im Geschößwohnungsbau ist ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 2,00 m auszubilden.

Eine Vorschrift über mögliche Ausnahmen von diesen Vorschriften wurde im Teil B der Satzung nach der öffentlichen Auslegung ersatzlos gestrichen, da sie nicht eindeutig war. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Öffentliche und private Belange sind nicht tangiert.

Lediglich auf den mit 1 bezeichneten Teilflächen nahe den Ausgleichsflächen soll eine Fassadenaußenhaut aus Vormauerziegeln und/oder Putz in hellen Farbtönen mit einem Remissionswert größer/gleich 30 gestattet sein, um auf diesen Flächen ein zurückhaltendes landschaftsbezogenes Erscheinungsbild der Randbebauung zu den Ausgleichsflächen zu gewährleisten. Holz in grauen, braunen und grünen Farbtönen sowie Glas werden ebenfalls zugelassen.

### Dächer:

Die Dächer von Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoß sind mit Neigungen von 30° bis max. 51° und höherer Gebäude zwischen 35° und 45° zu errichten. Abweichend hiervon gilt für alle Hauptgebäude an den Straßen Köllner Chaussee, Langeloh und Hamburger Straße eine Dachneigung bis maximal 45°. Zur Vermeidung von Überhöhungen von eingeschossigen breiten Baukörpern mit hohen Dachneigungen sind maximale Firsthöhen von 10,0 m festgesetzt.

Als Eindeckungsmaterial innerhalb der Neubaugebiete werden Dachziegel, Betondachsteine, Reet und zementgebundene Platten in roten, braunen und grauen Farbtönen gefordert.

Zur Verbesserung des Mikroklimas und um den zunehmenden Forderungen nach einer natur- und umweltverträglichen Bauweise entgegenzukommen, werden neben den üblicherweise zugelassenen Dacheindeckungen auch ausdrücklich begrünte Dächer gefördert, womit der Empfehlung aus dem Grünordnungsplan Rechnung getragen wird. Hierfür wird eine geringere Dachneigung zugelassen.

...

## 2.5 Vegetation und ökologischer Ausgleich

Vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 wurde ein Grünordnungsplan auf der rechtlichen Grundlage des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung) in Auftrag gegeben, der im Jahr 1992 bearbeitet und mit dem Umweltamt der Stadt Elmshorn und mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg abgestimmt wurde. Die wichtigsten Ergebnisse des Grünordnungsplanes sind, daß eine Extensivierungsfläche mit einer Größe von 2,6 ha, Grünflächen von zusammen 1,0 ha, ein Knick von 125 m Länge südlich des Schulgeländes, naturnahe Gestaltung des vorhandenen Grabens sowie die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens als Ausgleich erbracht werden müssen. Gemäß § 8 a Abs. 3 BNatSchG in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I 1987, S. 889, 1993, S. 466), sind die Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vom Vorhabenträger durchzuführen (vgl. Satzung, Teil B, Nr. 4).

### Extensivierung von Feuchtgrünland:

Der im Plan mit "Extensivierungsfläche" gekennzeichnete Bereich (ca. 2,63 ha) wird derzeit als Weideland bzw. Mähwiese intensiv genutzt. Die Vegetation ist durch Nährstoffüberangebot und landwirtschaftliche Bewirtschaftungsmaßnahmen geprägt. Nitrophile Arten verdrängen aufgrund ihrer Konkurrenzstärke floristisch wertvolle Arten.

Weidelgras-Weißklee-Weiden mit der vorherrschenden Art *Lolium perenne* zeichnen sich durch hohe Trittfestigkeit und Artenarmut aus. *Lolium perenne* ist unter Beweidung sehr konkurrenzstark und verdrängt weitgehend andere Arten.

Die extensive Nutzung ohne Düngung und mit begrenzter Beweidung bzw. Mahd begünstigt die Ansiedlung auch seltenerer Arten, sowohl im floristischen als auch im faunistischen Bereich - "geleitete Sukzession".

Die Arten können in ein natürliches Konkurrenzverhältnis zueinander treten. Die extensive Nutzung ist jedoch zum Erhalt als Feuchtgrünland erforderlich, um Gehölzaufwuchs und zu starke Röhrichtansiedlung zu verhindern. Da es sich um einen feuchten Standort handelt, wird sich sehr schnell zusätzliche, standorttypische Vegetation ansiedeln. Die darauf angewiesene Fauna wird ebenfalls sehr schnell folgen. Die Nutzung sollte nach den Grundsätzen der Extensivierungsförderung in Schleswig-Holstein (Sumpfdotterblumen-, Kleinseggenwiesen- und Amphibienschutz) erfolgen.

Erfahrungen mit vollständigen Flächenstilllegungen haben gezeigt, daß nach anfänglicher Ansiedlung einer artenreichen Ruderalvegetation sich konkurrenzstarke Arten durchsetzen und damit die Entwicklung zur Artenarmut einleiten. Der Grund liegt darin, daß auch auf stillgelegte, sogenannte "unberührte" Flächen keine wirklich unberührte Natur gezaubert werden kann. Der Einfluß auf die Flächen aus der Umgebung, aus der Luft und aus dem bisher intensiv genutzten Boden läßt sich nicht ausschalten.

Die konkurrenzstarken Arten sind zum großen Teil hochwüchsige Kräuter und Stauden, die in der auf stillgelegten Flächen üblichen Dichte den Bereich als Brutstätte für Wiesenvögel untauglich machen. Der hier angetroffene Kiebitz z. B. brütet im niedrigen Gras, zwischen hohen Pflanzen würde er sein Nest nicht mehr anlegen.

Die Extensivierung ist der vollständigen Flächenstilllegung vorzuziehen, da durch die Nutzung mit Rücksicht auf die Entwicklung von Flora und Fauna konkurrenzstarke Arten zurückgedrängt werden und eine Entwicklung artenreicher Population ermöglicht wird. Grünland ist eine Kulturlandschaft und kein natürlich entstandener Lebensraum.

#### Anlage von Grünflächen und Sicherung von Wald:

Die Anlage von Grünflächen erfolgt zum einen zur Abgrenzung der einzelnen Flächen zueinander, zur optischen Untergliederung und zur Abschirmung des Krankenhausgeländes. Der Zuschnitt des Grenzverlaufes Ausgleichsfläche 2/Wohnbaufläche 2 ist unter Berücksichtigung von Anregungen des Grundeigentümers zum besseren Zuschnitt der geplanten Wohngrundstücke und der Forstbehörde Rantzau zur Berücksichtigung des Waldbestandes, der dort und zwischen den Planstraßen B, E und F innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch Festsetzung nach der öffentlichen Auslegung planerisch gesichert wurde, um wenige Meter flächengrößenneutral geändert worden. Die dortige Baugrenze wurde zur Berücksichtigung des Waldbestandes zurückgenommen und in 10 m Breite gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde ein Waldschutzstreifen gemäß § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz nachrichtlich übernommen. Diese die Grundzüge der Planung nicht betreffenden Änderungen wurden nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen. Die dortigen Eigentümer und die untere Naturschutzbehörde wurden gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beteiligt. Weitere öffentliche und private Belange sind nicht berührt.

Als Anpflanzung ist Feldgehölzpflanzung mit heimischen Gehölzen nach Liste Anlage 1 zur Satzung vorgesehen, die in der Größe zum äußeren Rand der jeweiligen Fläche hin abgestuft werden sollten.

Der Knick sollte auf einem Knickwall mit den gleichen Arten angelegt werden. Dadurch ist gewährleistet, daß die Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes, auch im Zusammenhang mit bereits vorhandenen Pflanzungen, eine Vernetzungsfunktion wahrnehmen können, die dem Artenreichtum auch in der Extensivierungsfläche zugute kommt.

Durch das Festsetzen von Straßenbäumen entlang der Haupterschließungsstraße und die Vorschrift über das Anpflanzen von Bäumen in den Vorgärten der Stichstraßen (vergleiche Teil B Nr. 4.2.1) wird eine alleeartige Durchgrünung der Straßenräume erreicht. Die einzelnen Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine detaillierte Planung für den naturnahen Ausbau des Vorfluters im Bebauungsplangebiet angefertigt.

Der Zuschnitt dieser als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten und dem naturnah angelegten Regenrückhaltebereich vorbehaltenen Flächen hat sich nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes durch die Detailplanung zum Teil um wenige Meter geändert. Diese nicht die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen werden vom Vorhabenträger befürwortet und auch im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens abgestimmt. Weitere öffentliche und private Belange sind nicht berührt. Das zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte über die Planstraße G erschlossene allgemeine Wohngebiet ist zusätzlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

In Abstimmung mit dem Umweltamt Elmshorn und der unteren Naturschutzbehörde sind für den durch die festgesetzte Nutzung zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ca. 0,5 ha Ausgleichsflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese - wie auch die anderen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - sollen in den Besitz der Stadt Elmshorn übergehen und entsprechend den Festsetzungen Teil B Nr. 4.1 gepflegt werden.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene erhaltenswerte Vegetation ist aufgemessen und kartiert worden. In Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Elmshorn konnte der Großteil der erhaltenswerten Vegetation gesichert werden. Die Erschließungsstraßen sowie die bebaubaren Flächen machen erforderlich, daß wenige Bäume gefällt werden müssen. Aufgrund der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen in Kombination mit den erwünschten Dachbegrünungen bzw. zwingenden Anpflanzungen von zusätzlichen einheimischen Gehölzen wird gewährleistet, daß das Kleinklima im Bebauungsplan-gebiet durch den geplanten Eingriff der Bebauung gemildert wird.

### 3. ERSCHLIESSUNG

#### **3.1 Verkehr**

##### 3.1.1 Äußere Erschließung

Das geplante Baugebiet wird aus der Innenstadt Elmshorns kommend über den Straßenzug Mühlendamm - Langelohé an das örtliche und über die Hamburger Straße in Richtung "Grauer Esel" und über die Köllner Chaussee an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Von der Straße Langelohé zweigt die Straße Am Fischteich ab. Diese Stichstraße existierte bereits seit geraumer Zeit als Erschließungsstraße für einen gewerblichen Betrieb sowie drei bereits bestehende Bebauungen. Aufgrund der zukünftigen Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Langelohé - Am Fischteich wird es erforderlich, daß ein Linksabbieger von der Straße Langelohé in das Bebauungsplan-gebiet hinein berücksichtigt wird.

Dazu ist der Einmündungsbereich nach Süden verlegt worden, um auf der verbleibenden Fläche Raum für die Verbreiterung der Straße Langelohé zu erreichen.

Die zu Bedenken gegebenen Beeinträchtigungen des Wohnens durch die durch diese festgesetzten Nutzungen verursachten zusätzlichen Kfz-Immisionen am verschobenen Knoten Langelohé/Am Fischteich müssen hingenommen werden bzw. sind bezogen auf die Vorbelastung der Straßen Langelohé und Am Fischteich nicht erheblich. Es wäre prinzipiell möglich, ohne Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 gewerbliche und auch Wohnnutzungen im Blockinneren zu verstärken, die ähnliche Beeinträchtigungen nach sich ziehen würden. Auch eine weitere Dezentralisierung der Erschließung des Blockinneren mit Entlastungswirkung auf den Knoten Am Fischteich/Langelohé ist nicht bzw. wäre nur unter Nichtbeachtung anderer höhergewichteter öffentlicher Belange (Ruhezone Krankenhaus, Sicherung separierter Fuß- und Radwandertrassen) möglich.

Auf einen Linksabbieger für die Straße Am Fischteich kann verzichtet werden, da hier keinem Geradeaus-Verkehr Vorrang eingeräumt werden muß. Zusätzlich ist aufgrund eines rechnerischen Nachweises eine Beampelung des Kreuzungsbereiches geplant.

##### 3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über eine in Richtung 9,50 m breite Anwohnersammelstraße, die als Stichstraße über die bestehende Straße Am Fischteich in nördliche Richtung verlaufend das B-Plan-Gebiet erschließt. Der 5,50 m breite Fahrstreifen für den Kfz- und Radfahrerverkehr wird von beidseitigen je 2,00 m breiten Gehwegen flankiert. Die Trasse dieser Straße wurde auf die Anregung des vom Vorhabenträgers beauftragten Ingenieurbüros in ihrem mittleren Bereich um wenige Meter nach Osten und Süden verschoben.

Dieses war aus der Objekt- bzw. Hochbauplanung erforderlich geworden, um die im westlichen allgemeinen Wohngebiet geplante Tiefgarage in Ost-West-Richtung an die öffentliche Erschließung anbinden zu können. Auch diese Anbindung wurde entsprechend geändert. Abgestimmt darauf mußten auch die Zuschnitte der angrenzenden überbaubaren Flächen, der Anschluß der Planstraße C, der Zuschnitt der öffentlichen Grünfläche/Kinderspielplatz und die Anpflanzgebote für Bäume entlang der Straßentrasse geändert werden. Auf Anregung der Stadtwerke Elmshorn ist die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen/Elektrizität von der öffentlichen Grünfläche am Knoten Am Fischteich/Langelohé an den Rand der öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz verlagert worden. Auf dieser Fläche ist die Einrichtung einer Trafostation geplant. Der Vorhabenträger befürwortet auch als Eigentümer die Änderungen bzw. hat sie selbst während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes angeregt. Weitere öffentliche und private Belange sind nicht tangiert. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Zur Sicherung einer West-Ost-Radwegenetzverknüpfung auf einer vom Kfz-Verkehr weitgehend getrennten Wegeführung ist bis zum Knoten Am Fischteich/Peter-Meyn-Straße ein ca. 2,50 m breiter Radweg im Zweirichtungsverkehr geplant. Für die weiteren Erschließungsstraßen ist ein gesonderter Radweg wegen der geringen Kfz-Frequenzierung nicht erforderlich.

Abgehend von der Anwohnersammelstraße führen 5,50 m breite Anwohnerstichstraßen in die verschiedenen Baugebiete hinein. An den Planstraßen B, C und D sind darüber hinaus zusätzliche private Erschließungen vorgesehen, die nach der öffentlichen Auslegung über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Elmshorn/Allgemeinheit eindeutig planungsrechtlich gesichert wurden. Die Eigentümer wurden im Rahmen von Baulasteintragungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beteiligt. Diese Ergänzung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Weitere private und öffentliche Belange sind nicht berührt. Durch das insgesamt abgehangte Straßensystem wird erreicht, daß kein Durchgangsverkehr erzeugt und folglich die Wohngebiete zusätzlich zu beabsichtigten verkehrsberuhigenden Maßnahmen in der Erschließungsplanung verkehrsberuhigt werden. Um den östlichen Teil der Peter-Meyn-Straße als Fuß- und Radwanderweg zu erhalten, wird das geplante allgemeine Wohngebiet südlich davon über eine Anwohnerstichstraße direkt an die Hamburger Straße angebunden.

Diese ist zwar verkehrlich sehr stark belastet, durch die Schaltungen der Lichtsignalanlagen sind häufige Unterbrechungen des Verkehrsflusses - auch beider Richtungen gleichzeitig - gegeben. Wegen der guten Einsehbarkeit der Hamburger Straße am neuen Knotenpunkt und mit der vom Minister für Wirtschaft und Verkehr und der Verkehrsaufsicht der Stadt Elmshorn im September 1994 geforderten ordnungsrechtlichen Unterbindung der Fahrbeziehungen Linkseinbiegen bzw. Linksabbiegen kann von einer hinreichenden Verkehrssicherheit ausgegangen werden. Aufgrund mehrerer Anregungen (u. a. im Auftrag der Grundeigentümerin) wurde die Festsetzung der Stichstraße vor dem Knoten mit der Hamburger Straße zur Erhöhung der Sicherheit für schwächere Verkehrsteilnehmer/innen um 1,5 m verbreitert und anschließend geringfügig nach Osten verschwenkt.

Außerdem wurde das allgemeine Wohngebiet in 3 m Breite an die Peter-Meyn-Straße und der Wanderweg H weiter im Norden an die Stichstraße angebunden. Diese nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Weitere öffentliche und private Belange sind nicht berührt.

Über diese Änderungen hinausgehende Anregungen zur Festsetzung von Verkehrsflächen wurden nicht berücksichtigt, da die Größe und die Wertigkeit der festgesetzten Ausgleichsfläche für den dort durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft entscheidend beeinträchtigt hätte.

Vor Herstellung der Erschließung müssen eine alte ehemalige Wagenremise entfernt und die Stellplätze für die vorhandene Bebauung umorganisiert werden.

### 3.1.3 Wanderwege

Das gesamte Bebauungsplangebiet wird für Wanderer bzw. Radwanderer primär in Nord-Süd-Richtung erschlossen.

Über das geplante Schulgelände kann man zukünftig von der Köllner Chaussee kommend am Hauptvorfluter vorbei, über die Planstraße A und den Kinderspielplatz sowie die Ausgleichsflächen die Hamburger Straße erreichen.

Dieser Weg stößt südlich des Hauptvorfluters auf eine weitere Verbindung, die in Richtung Strawinskystraße führt und im weiteren Verlauf den Krückapark erreicht.

### 3.1.4 Öffentliche Parkflächen

Die öffentlichen Parkflächen werden im Straßenprofil der Erschließungsstraßen nachgewiesen. Diese Parkflächen dienen vorwiegend der Unterbringung des Besucherverkehrs in den Baugebieten. Im Bereich der neuen Planstraße A sollen mit Ablösemitteln für Stellplätze für die Erweiterung der gewerblichen Nutzungen auf dem Flurstück 123/1 4 Parkplätze und auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aus Ablösemitteln für Stellplätze für die in der Köllner Chaussee vorhandene Tankstelle 5 Stellplätze hergestellt werden.

### 3.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Bushaltestelle befindet sich an der Straße Langelohe in unmittelbarer Nähe der Einmündung in die Straße Am Fischteich. Von hier aus kann die Innenstadt (ZOB und S-Bahn-Anschluß) erreicht werden.

## **3.2 Ver- und Entsorgung**

### 3.2.1 Entwässerung

Das Schmutzwasser aus dem geplanten Baugebiet wird in die Schmutzwasserkanäle in der Straße Langelohe, Köllner Chaussee bzw. Hamburger Straße eingeleitet. Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen wird über zwei getrennt voneinander angeordnete Sedimentationsbecken vorgereinigt und dann in den Hauptvorfluter innerhalb des Plangebietes eingeleitet. Dabei wird das Oberflächenwasser bei starkem Regen zurückgestaut bis in die Ausgleichsfläche hinein. Das Regenrückhaltebecken liegt in der Ausgleichsfläche. Die geplanten Anlagen zur Regenrückhaltung und Vorreinigung des auf den Straßen anfallenden Regenwassers sind nach der öffentlichen Auslegung des B-Planes als Festsetzungen nach § 16 a Abs. 1 Nr. 16 entfallen, da diese Ausweisungen im Bebauungsplan nur zulässig sind, soweit sie nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können. Hier ist eine Genehmigung nach dem Wasserrecht erforderlich.

Die geplante Oberflächenentwässerung ist im Bebauungsplan deshalb nur unverbindlich gekennzeichnet. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Das über die Planstraße G erschlossene allgemeine Wohngebiet im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird an den in der Hamburger Straße vorhandenen Regenwasserkanal angebunden. Die bebauten Grundstücke sind bereits am vorhandenen System angeschlossen.

### 3.2.2 Leitungsnetze

Das geplante Baugebiet wird an die vorhandenen Leitungsnetze für Wasser, Gas und Elektrizität der Stadtwerke Elmshorn angeschlossen.

### 3.2.3 Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr erfolgt durch den dafür zuständigen Kreis Pinneberg. Im ersten Teil der Straße Am Fischteich ist ein Standplatz für einen Mehrkammerwertstoffsammelbehälter festgesetzt.

## 4. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Siehe Anlage 1 zur Begründung.

## 5. UMLEGUNG UND ENTEIGNUNG

Für Flächen, die sich im privaten Eigentum befinden und für öffentliche Zwecke oder für die Neugestaltung von Grundstücken benötigt werden, findet ein Umlegungs- bzw. Enteignungsverfahren gem. §§ 45 ff. bzw. 85 ff. BauGB statt.

Diese geplanten Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder zu nicht tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen erreicht werden können.

Vorkaufsrecht:

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen finden - soweit erforderlich - die Maßnahmen gem. §§ 24 ff. BauGB Anwendung.

## 6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Kostenzusammenstellung:

1. Erdarbeiten	40.000,-- DM
2. Straßenbau	740.000,-- DM
3. Entwässerung	900.000,-- DM
4. Wasserversorgung	95.000,-- DM
5. Energieversorgung/Fernmeldewesen	250.000,-- DM
6. Beleuchtung	65.000,-- DM
7. Kinderspielplatz	90.000,-- DM
8. Ökologischer Ausgleich/Straßenbegleitgrün	210.000,-- DM
9. Sonstiges	270.000,-- DM
10. Planungskosten	400.000,-- DM
	<hr/>
	3.060.000,-- DM
Unvorhergesehenes und zur Abrundung	40.000,-- DM
	<hr/>
	3.100.000,-- DM
15 % Mehrwertsteuer	465.000,-- DM
	<hr/>
	3.565.000,-- DM
rd.	<hr/> <hr/>
	<b>3.570.000,-- DM</b>

...

Gemäß § 129 Abs. 1 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. In Erschließungsverträgen haben sich jedoch abweichend davon Dritte gemäß § 124 Abs. 2 gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die Erschließungskosten ganz zu tragen.

Stadt Elmshorn  
Der Magistrat

I. A.

*Schwachenwalde*      *Albrecht*

Schwachenwalde  
Bürgermeister

Albrecht  
Städt. Baudirektor

