

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 134
der Stadt Elmshorn

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 umfaßt das Gebiet östlich des Bookhorstweges, südlich der Dauerkleingartenanlage Ramskamp I, westlich der Dauerkleingartenanlage Ramskamp II und nördlich des Lütt Bookhorstweges. Die Gesamtfläche im Plangeltungsbereich beträgt 3,3290 ha. Die Lage des Bebauungsgebietes im Stadtgebiet ergibt sich aus anliegendem Übersichtsplan (Anlage 1).

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn weist für das Bebauungsgebiet z. Z. teilweise "Wohnbaufläche" und teilweise "öffentliche Grünfläche/Sportanlage" aus. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BBauG entsprechend wird hinsichtlich der genannten öffentlichen Grünfläche (Sportplatz) die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes betrieben.

3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a (2) BBauG ist im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung am 16.08.1984 durchgeführt worden.

4. Planinhalt, Ziele und Zwecke der Planung

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 war neben einer eingeschossigen Wohnbebauung am Randbereich östlich des Bookhorstweges eine Sportanlage geplant. Zwischenzeitlich wurde für die Sportanlage ein günstigerer Standort gefunden. Nunmehr ist beabsichtigt, das Gebiet insgesamt einer Wohnbebauung zuzuführen.

Das Plangebiet gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Elmshorn-Hainholz. Für dieses Stadtquartier sind folgende Ziele im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan genannt:

- Einwohnerzahl als Richtgröße = 8.800
- Wohnbaufläche als Richtgröße = 131,2 ha
- Schaffung des S-Bahn-Haltespunktes Süd
- Weiterentwicklung des Industriegebietes Süd
- Weiterentwicklung der Bildungsachse Hainholz

Die Realisierung des Wohnungsbaues auf einigen im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen dieses Stadtquartiers ist gegenwärtig und in naher Zukunft nicht möglich, da ein großer Teil der Flächen noch landwirtschaftlich genutzt wird.

Anders ist die Situation auf den Flächen des Bebauungsplanes Nr. 134, welche überwiegend als Außenbereich anzusehen sind und z. Z. landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Stadt ist Eigentümerin dieser Flächen und will sie einer Bebauung zuführen. Wegen der Stadtrandlage dieses Gebietes soll innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nur eine lockere eingeschossige Bebauung vorgenommen werden.

...

Nach dem Strukturplan (s. Anlage 2) können 39 Eigenheimgrundstücke realisiert werden. Die Stadt beabsichtigt, sie bevorzugt an kinderreiche Familien abzugeben.

Die Flächenanteile innerhalb des B 134 sind im einzelnen folgende:

— Öffentliche Verkehrsfläche	= 0,5960 ha
— Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	= 0,1590 ha
— Netto-Bauland	= 2,5740 ha
davon überbaubare Fläche	= 1,0296 ha (GRZ = 0,4)

5. Begründung einzelner Festsetzungen

5.1 Erschließung

Bookhorstweg und Lütt Bookhorstweg im westlichen und südlichen Randbereich des Bebauungsplanes sind vorhanden. Sie sind gemäß nachfolgender Kostenaufstellung teilweise auszubauen.

Die innere Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine Planstraße, die am Bookhorstweg durch Bordsteinabsenkung angebunden wird. Dies geschieht bewußt nicht im Kreuzungsbereich Högertwiete/Bookhorstweg. In diesem Fall nämlich wäre eine geradlinige Verbindung Högertwiete/Planstraße entstanden; für den Kraftfahrer ein Angebot, übermäßig schnell zu fahren.

Bei der Planstraße handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Im Wege der Mischnutzung dieser öffentlichen Verkehrsfläche durch Fahrzeuge und Fußgänger sowie zum Aufenthalt und zum Spielen soll eine Verkehrsberuhigung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 134 erreicht werden. Durch entsprechende Gestaltung (z. B. Verbundsteinpflasterung) soll sich die Planstraße deutlich von den öffentlichen Verkehrsflächen herkömmlicher Art abheben.

Das B-Plan-Gebiet liegt im Stadtrandbereich unweit verschiedener Naherholungsgebiete (Kleingartenanlagen Ramskamp I und II, Landschaftsschutzgebiet innerhalb der Gemeinde Klein-Nordende, Naherholungsgebiet Roten Lehm). Aus diesem Grunde ist die fußläufige Durchlässigkeit des B-Plan-Gebietes von besonderer Bedeutung. Der Bebauungsplan wird ihr durch die aus dem Inneren des Baugebietes in nördliche und südliche Richtung führenden Fußwege gerecht.

5.2 Anpflanzungen

Die Gestaltung der Vorgärten soll den jeweiligen Eigentümern überlassen bleiben. Insofern gilt § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein.

Um dem Straßenbild jedoch eine abgestimmte Großgrüngestaltung zu geben, wird im Satzungstext festgesetzt, daß von den Grundstückseigentümern auf den Privatgrundstücken, und zwar im Abstand von 2 m von der öffentlichen Verkehrsfläche Bookhorstweg bzw. Lütt Bookhorstweg mindestens 1 "Schwedischer Mehlbeerbaum" pro Grundstück zu pflanzen ist.

Dieses Pflanzgebot wird den Grundstückseigentümern auferlegt, weil die Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (z. B. zwischen Fahrbahn und Gehweg) nicht lebensfähig wären. Es macht jedoch, insbesondere bei Berücksichtigung des Stammumfanges von 16 cm, besondere Aufwendungen, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen (§ 43 BBauG) nicht erforderlich.

Schwedische Mehlbeerbäume werden 10 - 12 m hoch, haben einen gedrungenen Wuchs mit rundlicher dichtästiger Krone. Sie sind auch im Stadtbereich zu verwenden und werden als geeignete grünordnerische Maßnahme innerhalb des B 134 angesehen.

5.3 Ausschluß von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung sind zwischen der östlichen Bebauungsplangrenze und der in 6,00 m Abstand verlaufenden Baugrenze ausgeschlossen, um das Wachstum des vorhandenen Pappel- und Strauchbestandes an der östlichen Bebauungsplangrenze nicht zu gefährden.

5.4 Öffentliche Grünfläche

Die von der Planstraße umgebene öffentliche Grünfläche soll als Spiel-, Erholungs- und Kommunikationszone dienen.

5.5 Dachfestsetzungen

Um dem Wohngebiet innerhalb des B 134 einen eigenständigen Charakter zu verleihen, und zu unterstreichen, daß es sich dabei um ein in sich geschlossenes Gebiet handelt, erfolgt eine Festsetzung der Dachformen gem. Ziffer 2 des Satzungstextes. Die Dächer der Nebengebäude sollen sich von denen der Hauptgebäude optisch unterscheiden.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas ist durch die Stadtwerke Elmshorn sichergestellt.

6.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Bebauungsplan Nr. 134 soll in die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 114 und damit an die zentralen städtischen Abwasseranlagen angeschlossen werden. Die bei der Kanalplanung ursprünglich vorgesehene Wohndichte im Gebiet des B 114 war erheblich größer als jetzt festgesetzt. Trotz der Ausweitung des im Generalkanalisationsplan vorgesehenen Einzugsgebietes hat sich dadurch die anzuschließende Einwohnerzahl und damit auch die abzuführende Schmutzwassermenge verringert. Es bestehen keine Schwierigkeiten, diese Schmutzwassermenge durch das vorhandene Schmutzwassernetz abzuführen.

Nach in letzter Zeit durchgeführten Messungen der Abflußmenge in dem Schmutzwasserkanal DN 350 im Hainholzer Damm und in der Hamburger Straße zur Übergabepumpstation des Abwasserzweckverbandes wurde festgestellt, daß diese Kanäle, für die nach der Berechnung im Generalkanalisationsplan eine Überlastung ermittelt wurde, tatsächlich geringer als zu 50 % ausgelastet sind.

6.3 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung soll auf der Grundlage des genehmigten Generalentwässerungsplanes durchgeführt werden. Es ist ein Anschluß an die für die Entwässerung des Bebauungsplanes Nr. 114 verlegten Regenwasserkanäle vorgesehen. Wie bereits eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 114, liegt auch das Bebauungsplangebiet 134 außerhalb des Einzugsgebietes, für das das Regenwassernetz im Generalkanalisationsplan berechnet wurde. Um das nach dem Generalkanalisationsplan bemessene Regenwassernetz durch die zusätzlichen Einzugsgebiete in den Bebauungsplänen Nr. 114 und 134 sowie das im Generalkanalisationsplan ebenfalls nicht vorgesehene Einzugsgebiet in Elmshorn-Süd nicht zu überlasten, ist an der Ecke Adenauerdamm/Plinkstraße ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Es wird rechtzeitig erstellt und so bemessen, daß es auch unter Einbeziehung des Einzugsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 134 ausreichend groß ist.

7. Weitere Interessenabwägung

Wie bereits unter Ziffer 4 ausgeführt, war im Geltungsbereich des B 134 ursprünglich neben einer Wohnbebauung am Randbereich östlich des Bookhorstweges eine Sportanlage geplant. Der damalige Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 06.06. — 05.07. 1983 gem. § 2 a (6) BBauG ausgelegt. Die damals vorgetragenen zahlreichen Bedenken und Anregungen richteten sich insbesondere gegen die geplante Sportanlage. Insoweit sind sie durch die neue Planung gegenstandslos geworden. In einer erneuten Öffentlichkeitsveranstaltung am 16.08.84 wurde deutlich, daß entsprechende Widersprüche gegen den B 134 in der nunmehr geplanten Form nicht bestehen.

Soweit anläßlich der im Jahre 1983 erfolgten Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen dennoch auf die derzeitige Planung bezogen werden können, werden sie in die nachstehende Interessenabwägung einbezogen:

7.1 Belange der Landwirtschaft

Das ca. 3,33 ha große Plangebiet, welches im Jahre 1983 durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes von einer Fläche für die Landwirtschaft (Baumschule) in eine Wohnbaufläche (ca. 7.600 qm) und in eine öffentliche Grünfläche (Sportanlage) umgewandelt wurde, und für dessen Teilbereich "öffentliche Grünfläche" nunmehr durch die parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren laufende 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls die Umwandlung in eine Wohnbaufläche betrieben wird, wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen (u. a.) sind nach § 1 Abs. 6 Satz 3 BBauG besonders geschützt. Aus den unter Ziffer 3 genannten Gründen jedoch, die für die Stadtentwicklung von erheblicher Bedeutung sind, wird dennoch eine Wohnbebauung in diesem Gebiet angestrebt.

Die unter Ziffer 4 genannten Gründe werden erhärtet dadurch, daß

- aufgrund der vorhandenen Straßen Bookhorstweg im Westen und Lütt Bookhorstweg im Süden die Erschließung wenig aufwendig ist,
- das Gebiet des B 134 sich hervorragend für das Wohnen eignet: Konflikte mit der das Gebiet umgebenden Wohnnutzung (WR) des B 114 Kleingarten- sowie landwirtschaftliche Nutzung bestehen nicht.

7.2 Belange des Kleingartenwesens

Geprüft worden ist auch, ob in diesem Bereich Elmshorns weiterer Bedarf an Kleingartenflächen besteht. In diesem Fall hätte sich angeboten, die Dauerkleingartenanlagen Ramskamp I und Ramskamp II innerhalb des Gebietes des B 134 zu erweitern. Es wurde jedoch festgestellt, daß der Bedarf an Kleingartenflächen auch unter Berücksichtigung eines Einwohnerzuwachses in Elmshorn-Süd bis auf weiteres gedeckt ist. Schließlich bestehen Erweiterungsmöglichkeiten der Kleingartenanlagen in Richtung Osten.

7.3 Erhaltung der landschaftlichen Typologie

Bäume und Sträucher werden, soweit sie erhaltenswert sind, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan unter Schutz gestellt. Ein von vielen Bürgern anläßlich der 1. Auslegung des Bebauungsplanes 134 gewünschter "Erhaltung der landschaftlichen Typologie", die außer durch Knicks und Bäume insbesondere durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt wird, wird dennoch naturgemäß bei einer Umwandlung in eine Wohnbaufläche nicht möglich sein. Auch insoweit wird den Belangen des Wohnungsbaues Vorrang gegeben.

7.4 Immissionen

Das Wohnen störende Immissionen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht zu erwarten. So ist auch das Verkehrsaufkommen in der Umgebung, am Rande und innerhalb des Bebauungsplangebietes so gering, daß auf Lärmberechnungen verzichtet werden kann.

8. Der Stadt Elmshorn voraussichtlich entstehende Kosten

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der öffentlichen Parkplätze, Kanalisation, Eingrünung und Gestaltung der öffentlichen Grünfläche/Parkanlage und Straßen- sowie Fußwegbeleuchtung.

Die Kosten im einzelnen:

8.1 Ausbau

Bookhorstweg, ostseitiger Gehweg (Q = 2,00 m) 225 lfdm x 200,-- DM/lfdm =	45.000,-- DM
Lütt Bookhorstweg mit nordseitigem Gehweg (Q = 0,5/5,5/1,5 m) 140 lfdm x 600,-- DM/lfdm =	84.000,-- DM
Planstraße (Q = 6,5 m), im Ringbereich (Q = 5,5 m): Decke Verbundsteinpflasterung 1.970 qm x 130,-- DM/qm =	256.100,-- DM
Öffentlicher Fußweg mit Begleitgrün, nördlicher Teil 270 qm x 70,-- DM/qm =	18.900,-- DM
Öffentlicher Fußweg mit Begleitgrün, südlicher Teil 380 qm x 80,-- DM/qm =	30.400,-- DM
Öffentliche Parkplätze 10 P x 1.800,-- DM/P =	18.000,-- DM
	<hr/>
	452.400,-- DM

8.2 Kanalisation (Trennsystem), Schmutz- und Regenwasserkanal

Bookhorstweg ist ausgebaut.

Lütt Bookhorstweg 100 lfdm x (350 + 250) DM/lfdm =	60.000,-- DM
Planstraße 200 lfdm x (350 + 250) DM/lfdm =	120.000,-- DM
Öffentlicher Fußweg, südlicher Teil 80 lfdm x (350 + 250) DM/lfdm =	48.000,-- DM
	<hr/>
	228.000,-- DM

...

8.3 Beleuchtung/35 m/ 1 Mast/2.500 DM

14 M x 2.500,- DM

35.000,- DM

8.4 Öffentliche Grünfläche

1.590 qm x 65,- DM/qm

103.350,- DM

GESAMTKOSTEN

818.750,- DM

Die Stadt Elmshorn wird 10 % der o. g. Kosten, also rund 81.900,- DM, selbst zu tragen haben. Die übrigen Kosten werden durch Beiträge finanziert.

Elmshorn, den 27.06.1985

I.V.


Bülker
Erster Stadtrat



I.A.


Rust
Amtsrat