

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 152

der Stadt Elmshorn

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ALLGEMEINES	1
1.1 Vorhandene Rechtsgrundlagen	1
1.2 Grenzen und Größe	1
1.3 Bestand	1
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	2
2.1 Orientierungsdaten	2
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	2
2.3 Grünflächen	3
2.4 Private Grünflächen	4
2.5 Gestalterische Grundzüge	4
3. VERKEHRSMASSNAHMEN	5
4. VER- UND ENTSORGUNG	5
5. LÄRMSCHUTZNACHWEIS	6
6. UMLEGUNG UND ENTEIGNUNG	6
7. KOSTEN UND FINANZIERUNG	6

1. ALLGEMEINES

1.1 Vorhandene Rechtsgrundlagen

Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Elmshorn

Der städtebauliche Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 152 stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (1980) der Stadt Elmshorn überwiegend überein. Der Geltungsbereich dieses B-Planes ist im FNP 80 als Wohnbauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan geht hier von einer mittleren Geschosßflächenzahl von 0,5 aus. Die Straße Ramskamp soll nach den neuen städtebaulichen Vorstellungen der Stadt als eine Straße mit örtlichem und überörtlichem Hauptverkehrszug ausgebaut werden. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche inzwischen als Entwurf beschlossen wurde, beinhaltet diese städtebauliche Entwicklung.

Bebauungsplan Nr. 65

Der Geltungsbereich dieses B-Planes liegt innerhalb des noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 65. Dieser Bebauungsplan wurde von der Genehmigungsbehörde am 20. Februar 1980 nur teilweise genehmigt. Da das Problem der Gemengelage zwischen dem vorhandenen Industriegebiet Süd und den geplanten reinen Wohngebieten befriedigend bis heute nicht gelöst werden konnte, ist dieser B-Plan nicht rechtsverbindlich geworden. Nach der Festsetzung des B-Planes Nr. 65 ist der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 152 als WA-Gebiet ausgewiesen. Hier sollten 3geschossige Wohnblöcke in geschlossener Bauweise mit einer GFZ = 0,9 entstehen.

1.2 Grenzen und Größe

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 152 wird begrenzt im Westen durch den Adenauerdamm, im Süden durch die Straße Ramskamp, im Osten durch das Gelände des Bauernhofes Hell und im Norden durch die südliche Wohnbebauung des Erich-Ollenhauer-Weges.

Größe

Der Geltungsbereich dieses B-Planes umfaßt eine Fläche von insgesamt 1,834 ha.

1.3 Bestand

Nutzung

Die Flächen des Plangebietes dienen gegenwärtig als Brachfeld/Grünland.

Topographie

Das im Geltungsbereich dieses B-Planes liegende Gelände liegt im Norden ca. 12 m über NN, steigt nach Süden leicht an und erreicht im Bereich der Straße Ramskamp ein Niveau von ca. 13,03 m über NN.

Vegetation

Die Stadt Elmshorn hat im Jahre 1987 den schleswig-holsteinischen Heimatbund beauftragt, für die gesamte Stadt eine Umwelterhebung durchzuführen. Nach den Ergebnissen dieser Erhebung sind im Geltungsbereich dieses B-Planes folgende Landschaftselemente vorhanden:

- östlich des B-Plan-Gebietes, und zwar entlang der Ländereien des Bauernhofes Hell, ist ein Knick mit dichtem Gehölbewuchs vorhanden. Die Vegetationsliste dieses Knicks sieht wie folgt aus:

Stieleiche, Zitterpappel, Weide, Korbweide, Schwarzerle, Gem. Esche, Eberesche, Traubenkirsche, Hasel, Schlehe, Weißdorn, Rose, Brombeere, Geißblatt.

- Nördlich des Plangebietes ist ein Gehölzstreifen mit überwiegendem Baumbestand vorhanden. Die Vegetationsliste sieht wie folgt aus:

Stieleiche, Gem. Esche, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Holunder, Rose.

- Die Hauptfläche, die planungsrechtlich die Funktion eines Wohnbaugebietes übernehmen soll, besteht zur Zeit aus Grünland, welches einerseits vermüllt und andererseits zum Teil gestört ist. Hier ist während der letzten Jahre eine wilde und vielfältige Vegetation entstanden. Die Vegetationsliste sieht wie folgt aus:

Gr. Brennessel, Goldrute, Wiesenkerbel, Wiesenbärenklau, Kratzdistel, Schilf, Gem. Löwenzahn, Binse, Gr. Sauerampfer, Knotige Braunwurz, Gem. Beifuß, Gamander-Ehrenpreis, Kriechender Hahnenfuß, Vogelwicke, Spitzwegerich, Platterbse, Rainfarn, Gänsefingerkraut, Reiherschnabel, Mittlerer Wegerich, Breitwegerich, Filziges Hornkraut, Brombeere, Schlehe, Zitterpappel, Birke, Weide, Stieleiche, Weißdorn, Eberesche.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

2.1 Orientierungsdaten

Der Geltungsbereich dieses B-Planes gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Rethfeld/Hainholz (Stadtquartier III). Laut Erläuterungsbericht des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Elmshorn (FNP 1980) sind für dieses Stadtquartier folgende städtebauliche Orientierungswerte vorgesehen:

- Einwohnerzuwachs von 4.850 EW auf 8.800 EW.
- Erweiterung der Wohnbauflächen von 53,4 ha auf 131,2 ha. Schaffung von Wohnräumen für breite Kreise der Bevölkerung.
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen.
- Schaffung des S-Bahn-Haltepunktes Süd.
- Weiterentwicklung der Bildungsachse Hainholz.
- Ausbau des übergeordneten Straßennetzes wie im FNP Elmshorn festgelegt ist
- Erweiterung der wohnnahen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergärten, Kindertagesstätten, kirchliche Einrichtungen, Kinderspielplätze, Bolzplätze etc.
- Erweiterung der vorhandenen Schaffung von neuen Parkanlagen.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl der Stadt lag im Jahre 1978 bei 41.800 EW. Entsprechend den Zielen der Landesplanung ging der FNP 1980 von einer Einwohnerzahl für das Jahr 1990 von 45.000 EW aus. Im gleichen Jahr lebten im Stadtquartier III 4.850 EW. Wie aus den Orientierungsdaten zu entnehmen ist, sollte aber die Bevölkerung dieses Stadtquartiers im Jahre 1990 bei 8.800 EW liegen. Die Bevölkerungszahl der Stadt Elmshorn und dieses Stadtquartiers lagen am 9. März 1989 bei 43.435 EW bzw. bei 6.580 EW.

Nach Vorstellungen des FNP 1980 ist ein Einwohnerzuwachs vor allem im Stadtquartier III (Rethfeld/Hainholz) vorgesehen. Um dieses Ziel zu erreichen, sollten die Wohnbauflächen um mehr als 53,00 ha erweitert werden.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt

Durch den ständigen Zuwachs der Bevölkerungszahl gibt es innerhalb der Gemeindegrenzen kaum verfügbare Wohnungen. Nach einer kürzlich bei den Wohnungsbau-Gesellschaften in der Stadt durchgeführten Umfrage ist realistischere davon auszugehen, daß eine konkrete Wohnungsnachfrage von zwischen 600 bis 900 Wohnungssuchenden besteht.

Die städtebauliche Konzeption des B-Planes Nr. 65

Nach der städtebaulichen Konzeption des B-Planes Nr. 65 sollten im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 152 3geschossige Wohnblöcke entstehen. Bei einer GFZ von 0,9 könnten hier ca. 120 bis 150 Wohnungen realisiert werden. Da einerseits der B-Plan Nr. 65 nicht in Kraft getreten ist und andererseits die Mittel für den sozialen Wohnungsbau in den letzten Jahren sehr stark gekürzt wurden, konnte die vorgesehene städtebauliche Konzeption nicht verwirklicht werden.

Die neue städtebauliche Konzeption

Nach dem städtebaulichen Konzept des B-Planes Nr. 152 sollen nun in diesem Gebiet 2geschossige Wohnblockbebauung bzw. kostengünstige Hausgruppen entstehen.

WA-Gebiet mit nur Wohnfunktion

Nach dem Entwurf dieses B-Planes soll das Wohngebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Innerhalb dieses Gebietes können dann mindestens 42 Wohneinheiten als Hausgruppen realisiert werden. Innerhalb dieses Gebietes soll die Wohnfunktion dominieren.

WA-Gebiet mit nur Versorgungsfunktion

In diesem Bereich sind keine Einrichtungen für die Befriedigung der Nahversorgung der Bewohner der Wohngebiete, die beidseits des Adenauerdamms liegen, vorhanden. Um dieses städtebauliche Defizit zu beseitigen, ist an der Ecke Ramskamp/Adenauerdamm eine Fläche von ca. 1.000 qm für die Realisierung einer Zeile mit kleinen Läden, einem Imbiß, Kiosk o. ä. vorgesehen. Wegen der Randlage und der zu erwartenden Verkehrsimmissionen soll die Wohnnutzung in diesem Eckbereich ausgeschlossen werden.

2.3 Grünflächen

Belange der Natur

Im Geltungsbereich dieses B-Planes sollen die vorhandenen schutzwürdigen Landschaftselemente erhalten werden. So soll der vorhandene Knick entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches dieses B-Planes erhalten bleiben.

Erdwälle

Entlang des Adenauerdamms ist schon ein Erdwall mit einer Kronenhöhe von 1,50 m über dem Gelände vorhanden. Um das Gebiet von dem Verkehrslärm im Bereich der Straße Ramskamp abzuschirmen, ist in diesem Bereich ein weiterer Erdwall mit einer Kronenhöhe von ca. 2,75 m über dem Gelände vorgesehen. Diese Erdwälle werden als öffentliches Schutzgrün festgesetzt. Sie sollen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Kinderspielplatz

Im Rahmen der Volkszählung 1987 ist festgestellt worden, daß die Belegungsdichte pro Wohneinheit in der Stadt Elmshorn bei 2,14 Personen liegt. Nach der Konzeption des B-Planes 152 werden bei der Realisierung der angestrebten 42 Wohneinheiten, statistisch gesehen, im Plangeltungsbereich insgesamt 90 Personen leben. Tatsächlich wird diese Zahl größer sein, da normalerweise die neuen Wohnbaugebiete stets von Familien mit kleinen Kindern in Anspruch genommen werden.

Um den Kinderspielplatzbedarf für Kleinkinder abzudecken, ist im Geltungsbereich ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca. 450 qm festgesetzt. Dieser Kinderspielplatz soll im Rahmen der inneren Erschließung des WA-Gebietes hergestellt werden.

Für schulpflichtige Jugendliche ist westlich des Adenauerdammes ein großer Bolzplatz mit einer Fläche von ca. 7.000 qm vorhanden. Diese Anlage liegt 250 m vom Geltungsbereich dieses B-Planes entfernt und ist somit sehr gut erreichbar.

Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich dieses B-Planes sind insgesamt 2.000 qm, d. h. ca. 11 % der Gesamtfläche des B-Planes Nr. 152, als öffentliches Grün festgesetzt.

Anpflanzung der öffentlichen Grünflächen

Sämtliche Grünflächen sowie die Lücken der straßenbegleitenden Knicks werden mit standortgerechten Gehölzen - soweit erforderlich - bepflanzt.

2.4 Private Grünflächen

Einfriedigungen

Einfriedigungen der Vorgärten sollen für die Planstraße Bi de Schünkoppel in Art und Material einheitlich erfolgen. Dadurch kann eine großzügige Gestaltung des öffentlichen Außenraumes erreicht werden. Aus diesem Grunde sind als Einfriedigung standortgerechte Hecken festgesetzt.

2.5 Gestalterische Grundzüge

Gebäude und Maßstab

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes müssen die baulichen Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander und Farbe so gestaltet sein, daß sie nicht verunstaltend wirken. Deshalb ist auf kleinmaßstäbliche Gebäudeformen zu achten.

Die Baukörper sollen daher aus maximal zwei Vollgeschossen bestehen. Neubauten, die breiter als 16 m sind, müssen in Gebäudeabschnitte gegliedert werden, die in ihrer Fassadengestaltung deutlich voneinander abweichen. Die Bauweise wird als offen festgesetzt.

Dachform und Dachneigung

Da Flachdachkonstruktionen für die norddeutsche Klimazone weniger geeignet erscheinen, wird für das Gebiet die traditionelle Satteldachform vorgeschrieben.

Für alle WA-Gebiete ist eine Dachneigung von 30 ° bis 45 ° vorgesehen.

Die Dächer sind mit roten Dachpfannen zu decken, da diese für die norddeutsche Siedlungslandschaft ein typisches Bauelement darstellen.

Für untergeordnete Gebäudeteile wird eine Dachneigung von 0 ° bis 20 ° vorgesehen. Dadurch soll erreicht werden, daß sich die Hauptbaukörper von den untergeordneten Bauten optisch stärker unterscheiden.

Fassaden und Farbgebung

Die Fassaden der Gebäude sind in sichtbarem Ziegelmauerwerk auszuführen oder glatt zu verputzen. Für die farbliche Gestaltung der verputzten Fassaden sind helle oder gedeckte Farbtöne zu verwenden. Für unterschiedliche Bauteile können unterschiedliche Farbtöne angewendet werden, wenn dadurch die einheitliche Wirkung der Farbgebung nicht gestört wird. Die Farbgebung benachbarter Gebäude ist aufeinander abzustimmen.

Sockel

Im gesamten Plangeltungsbereich dieses B-Planes sollen wegen der zu erwartenden Verkehrsimmissionen die Sockel der Neubauten eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

3. VERKEHRSMASSNAHMEN

Die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen beanspruchen eine Fläche von insgesamt 5.400 qm (ca. 29,3 %).

Äußere Erschließung

Entsprechend dem F-Plan 1980 und der eingeleiteten 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die äußere Erschließung über Ramskamp bzw. Adenauerdamm. Die Straße Ramskamp soll demnächst als Autobahnzubringer, d. h. eine Hauptstraße mit örtlichem und überörtlichem Charakter, ausgebaut werden. Adenauerdamm sowie Ramskamp sind bzw. werden zweispurig mit beidseitigem Rad- und Fußweg ausgebaut.

Innere Erschließung

Das geplante WA-Gebiet wird über die Planstraße "Bi de Schünkoppel" erschlossen. Diese Straße soll als verkehrsberuhigte Anliegerstraße ausgebaut werden.

Parkplätze/ruhender Verkehr

Entlang der vorhandenen und geplanten Straßen sind in ausreichender Zahl öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Öffentlicher Verkehr

Das Gebiet ist durch eine Buslinie, die durch den Adenauerdamm geführt wird, an das Nahverkehrsnetz angebunden.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird von den Stadtwerken sichergestellt.

Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung wird über das städtische Abwassernetz erfolgen. Für die geplante Straße ist ein neuer Schmutzwasserkanal zu bauen.

Oberflächenwasser

Für die Beseitigung des Oberflächenwassers der Baugrundstücke soll ein neuer Regenwasserkanal gebaut werden.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die Müllverbrennungsanlage Ahrenlohe, die in der Zuständigkeit des Kreises Pinneberg liegt.

5. LÄRMSCHUTZNACHWEIS

Das Plangebiet liegt im Eckbereich zweier Straßen, die als Hauptverkehrszüge dienen. Außerdem liegt der Geltungsbereich dieses B-Planes etwa 160 m von dem vorhandenen Industriegebiet Süd entfernt. In der Anlage wird das Lärmschutzgebiet eingehend behandelt.

6. 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.

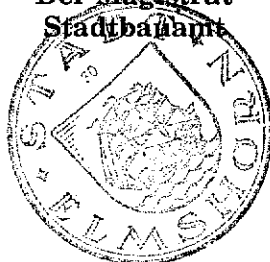
7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören Geländeankauf, Straßenaus- und -neubau, Kanalisation und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen.


Die Stadt Elmshorn trägt mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Grunderwerb	280.000,- DM
Straßenneubau und Beleuchtung	130.000,- DM
Kanalbau (Trennsystem)	77.000,- DM
Gestaltung von Grünflächen	<u>40.000,- DM</u>
	527.000,- DM

STADT ELMSHORN
Der Magistrat
Stadtbauamt




Büker
Erster Stadtrat


Albrecht
Städtischer Baudirektor