

Auftrag

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 162

der Stadt Elmshorn

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ALLGEMEINES	1
1.1 Geltungsbereich	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Bestand	2
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL	4
2.1 Ziele der Stadtentwicklung	5
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.3 Gestalterische Festsetzungen	8
2.4 Gestaltung der privaten Grünflächen	9
2.5 Öffentliche Grünflächen	10
3. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG	12
3.1 Bodenhaushalt	12
3.2 Wasserhaushalt	13
3.3 Landschaftsbild	13
3.4 Städtebauliche Verträge	13
4. ERSCHLIESSUNG	14
4.1 Verkehr	14
4.2 Ver- und Entsorgung	15
5. IMMISSIONSSCHUTZ	17
5.1 Elektro-Smog	17
5.2 Trafo-Station	17
5.3 Lärmschutz	17
6. BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN	18
6.1 Umlegung und Enteignung	18
6.2 Vorkaufsrecht	18
7. KOSTEN	18
8. FLÄCHENBILANZ	19

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 umfaßt das Gebiet südlich der Bundesbahnstrecke Elmshorn - Westerland, westlich des ehemaligen Baumschulgeländes Timm & Co., nördlich der Straße "Rehstiege" bzw. "Hasenbusch" und östlich der Stadtgrenze zur Gemeinde Raa-Besenbek.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ca. 13,31 ha groß. Die Lage des Plangeltungsbereiches im Stadtgebiet ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 35.000 zu entnehmen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB entwickelt. Er bildet die Grundlage für die von der Gemeinde beabsichtigte städtebauliche Ordnung. Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Als Kartengrundlage dient eine Katasterplankarte im Maßstab 1 : 1000.

1.2.1 Aufstellungsbeschluß

Das Stadtverordneten-Kollegium der Stadt Elmshorn hat am 23.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 beschlossen.

1.2.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

§ 3 Abs. 1 BauGB sieht die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung vor. Die Bekanntmachung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 11.11.1994 statt. Am 23.11.1994 fand eine öffentliche Veranstaltung im Rathaus der Stadt Elmshorn statt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung einschließlich etwaiger Alternativen öffentlich dargelegt und mit den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. Über den Verlauf dieser Veranstaltung ist ein Protokoll ausgearbeitet worden. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sind bei der Ausarbeitung der Konzeption dieses Bebauungsplanes, soweit zutreffend, berücksichtigt.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Der städtebauliche Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 162 stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Elmshorn (FNP 1980) nicht überein. Der Flächennutzungsplan sieht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine "Fläche für die Landwirtschaft" vor. Diese Darstellung soll jetzt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 aufgehoben und in die Darstellungen "Wohnbaufläche", "öffentliche Grünfläche/Sportanlage" bzw. "öffentliche Grünfläche/Kinderspielplatz" bzw. "öffentliche Grünfläche/Parkanlage", "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" und "Fläche für Gemeinbedarf/Kindertagesstätte" umgewidmet werden. Aus diesem Grunde wird die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 durchgeführt, um die Voraussetzungen für das Anzeigeverfahren des B-Planes Nr. 162 zu schaffen (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

1.2.4 Außenbereich

Der Plangeltungsbereich liegt zur Zeit im Außenbereich. Eine Bebauung kann im Augenblick nur nach den Kriterien des § 35 BauGB erfolgen.

1.2.5 Schutzgebiete

Im Plangeltungsbereich bzw. in der näheren Umgebung befinden sich keine Waldgebiete, Erholungsgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie Denkmale irgendwelcher Art.

1.2.6 Landschaftspläne

Für die Stadt Elmshorn wird zur Zeit ein Landschaftsplan aufgestellt. Auch der übergeordnete Landschaftsplan, welcher in Verbindung mit der Gebietsentwicklungsplanung GEP ausgearbeitet worden ist, beinhaltet das gesamte Elmshorner Gemeindegebiet. Der Landschaftsplan der Stadt Elmshorn ist noch nicht von der Gemeinde als festgestellter Landschaftsplan im Sinne des § 6 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz / LNatSchG) eingestuft. Zwischen der städtebaulichen Konzeption dieses Bebauungsplanes und den Inhalten des Landschaftsplanes bestehen jedoch keine Differenzen.

1.2.7 Grünordnungsplan

Für den Plangeltungsbereich ist ein Grünordnungsplan von der Garten- und Landschaftsarchitektin Zumholz ausgearbeitet worden. Der Grünordnungsplan ist mit dem Umweltamt der Stadt Elmshorn und der unteren Naturschutzbehörde des Kreises abgestimmt. Eine Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange, der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes anerkannten Naturschutzverbände, der auf örtlicher Ebene tätigen Naturschutzvereine und der Öffentlichkeit hat stattgefunden.

1.3 Bestand

Der Plangeltungsbereich liegt etwa 1,8 km vom Stadtzentrum entfernt am äußersten nordwestlichen Stadtrand im Übergangsbereich zu Landwirtschafts- und Baumschulflächen der Gemeinde Raa-Besenbek.

1.3.1 Nutzung

Entlang der Straße Hasenbusch sind zwei Wohngebäude mit mehreren Nebenanlagen, darunter hauptsächlich Gewächshäuser von Baumschulbetrieben, vorhanden. Ein Haus wird von einem Zahnarzt als Wohnhaus und Zahnarztpraxis genutzt. Das zweite Wohnhaus gehörte bis vor kurzem zu einem Baumschulbetrieb. Es wird vom Betriebsinhaber auch weiter als Wohngebäude genutzt. Nach der Konzeption des B-Planes Nr. 162 sollen diese Wohnhäuser erhalten werden, dagegen sieht der Entwurf dieses B-Planes den Abriß von den Gewächshäusern und Nebenanlagen vor.

Ein Drittel des Plangeltungsbereiches wird noch als Baumschulgelände genutzt, der überwiegende Teil der unbebauten Fläche dient dem Ackerbau.

1.3.2 Wasserschongebiet

Nach den Darstellungen des Regionalplanes für den Planungsraum I liegt der Plangeltungsbereich innerhalb eines Wasserschongebietes. Hier ist jede Nutzungsänderung und insbesondere die Versiegelung von Flächen in besonderem Maße darauf zu überprüfen, ob qualitative oder quantitative Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes zu erwarten sind und ob diese Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden können.

1.3.3 Geomorphologie

Der Plangeltungsbereich liegt am Westrand des Naturraumes "Barmstedt - Pinneberger Geest" im Übergang zur "Kremper Marsch". Die beiden geologischen Grundformationen der Geestebene, Sanderflächen und hier flachgewellte Alt-Moränen, kommen im Plangebiet vor und wechseln im Ost-West-Verlauf einander ab: Aus diesem Wechsel zwischen Moräne und Sander ergibt sich die besondere geomorphologische Ausgangssituation im Plangebiet.

1.3.4 Topographie

Das Plangebiet ist ein nahezu ebenes Gelände mit einem leichten Gefälle von Südost (2,00 m über NN) nach Nordwest (1,00 m über NN) und einer kleinen Senke (tiefer als 1,00 m über NN) im Nordwesten. Landschaft und Böden im Elmshorner Raum sind eiszeitlichen und nacheiszeitlichen Ursprunges.

1.3.5 Bodenbeschaffenheit

Naturräumlich betrachtet liegt der Plangeltungsbereich auf der Geest im wertvollen Übergangsbereich zur Marsch. Geschiebemergel bzw. Lehm der Saale-Eiszeit (vor mehr als 180.000 Jahren) wurden hier im wesentlichen Teil der Geest spät- und nacheiszeitlich von Flugsanddecken überformt.

Die Bodenkarte von Schleswig-Holstein weist im direkten Plangebiet den Bodentyp des Gley-Podsol (Feuchtpodsol) aus, einem Boden aus Fein-Mittelsand, zum Teil Flugsand mit Orterde oder Ortstein.

Kennzeichnend für diesen Boden ist ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe, geringe bis mittlere nutzbare Feldkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

1.3.6 Bodenwasser

Aufgrund der Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist im Plangebiet eine Versickerung des Oberflächenniederschlages möglich.

1.3.7 Offene Gewässer

Das Oberflächenwasser im Plangebiet wird zur Zeit durch mehrere Gräben (insgesamt 1.100 lfm), hauptsächlich an den Gebietsgrenzen verlaufend, beseitigt. Die Bauerndeichswetter an der westlichen Grenze des Plangebietes gilt als bedeutsamer Zufluß der Krückau. Die Gräben haben eine hohe Bedeutung als Biotopvernetzungsstruktur.

1.3.8 Grundwasser

Nach der Bodenkarte von Schleswig-Holstein, herausgegeben vom Geologischen Landesamt, ist im Plangeltungsbereich von einem Grundwasserstand von etwa 0,50 m bis 1,0 m während der feuchten Jahreszeit und von etwa 1,0 m bis 2,0 m in der trockenen Jahresperiode unter Flur auszugehen. Der hohe Grundwasserspiegel ist sowohl auf die flächennahe wasserdurchlässige Bodenschicht als auch auf die geringen Höhen über NN zurückzuführen.

1.3.9 Vegetation

Im Rahmen einer Umwelterhebung wurden 1987 im Auftrag der Stadt Elmshorn ökologisch relevante Flächen kartiert; im Plangebiet waren das die Gräben, Gehölzstreifen und Baumreihen und -gruppen.

Aufgrund der langjährigen, intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes muß davon ausgegangen werden, daß nur noch vereinzelt Reste einer natürlichen Biotopstruktur vorhanden sind. Die Vegetationsstruktur des Plangebietes besteht aus Ackerland, Grünland und Baumschulen. Entlang der Gräben sind wertvolle Gehölzstrukturen vorhanden.

1.3.10 Freileitungen

Das Plangebiet wird z. Z. von drei Freileitungen überspannt: der Leitung der Bahnelektrifizierung mit 110 kV, einer Leitung der Preussen Elektra mit 110 kV und einer Leitung der Schleswig mit 10 kV. Die letztere wird jedoch aufgrund der bestehenden Verträge zwischen der Stadt Elmshorn und der Schleswig AG noch im Jahre 1996 demontiert und außerhalb des Plangebietes im Erdreich verlegt.

1.3.11 Unterirdische Stromleitung

Der Planbereich wird von zwei Mittelspannungskabeln (10 kV) der Schleswig durchquert. Bei der Umplanung der Gebietes wird eine Neuverlegung erforderlich.

1.3.12 Altlasten

Ein Verdacht auf Bodenverunreinigung oder ehemalige Deponien (Altlasten) besteht nach den zur Zeit zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Elmshorn liegt im Süden Schleswig-Holsteins. Nach dem Regionalplan für den Planungsraum I soll Elmshorn als Achsenswerpunkt die Funktion eines Mittelzentrums ausüben. Elmshorn liegt innerhalb des Ordnungsraumes Hamburg und gehört zur Metropolregion Hamburg, welche von europäischem Rang mit wachsender Bedeutung und steigenden Anforderungen ist.

Elmshorn kann auf eine eigenständige städtische Entwicklung zurückblicken. Die Erhaltung und Weiterentwicklung dieser Eigenständigkeit ist weiterhin das oberste Ziel der Stadtentwicklung.

2.1 Ziele der Stadtentwicklung

Der Geltungsbereich dieses B-Planes gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Elmshorn Mitte / Nord (Stadtquartier V). Laut Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (1980) der Stadt Elmshorn sind für dieses Stadtquartier folgende städtebauliche Orientierungswerte vorgesehen:

- Einwohnerzahl als Richtgröße 9.000 EW
- Wohnbauflächen als Richtgröße 93,65 ha
- Weiterentwicklung der Industriegebiete Nord II und IV
- Verfestigung der Wohngebietsnutzung Elmshorn-Mitte
- Arrondierung der Siedlungen Schneiderkamp und Kaltenhof / Papenhöhe
- Schaffung der erforderlichen Einrichtungen der öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie der Ausbau der erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen
- Schaffung von ca. 20.000 qm Sportflächen im Deichpark.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Laut Erläuterungsbericht des FNP lag im Jahre 1978 die Bevölkerungszahl der Stadt Elmshorn bei 41.800 EW. Davon lebten 10.050 (ca. 24 %) im Stadtquartier V (Elmshorn Mitte / Nord).

Die damalige städtebauliche Konzeption der Stadt Elmshorn sah eine Abnahme der Bevölkerungszahl in diesem Quartier im Jahre 1990 von 10.050 EW auf 9.000 EW vor. Die Einwohnerzahl dieses Stadtteiles lag am 31.08.1991 bei 10.200 EW. Insoweit ist hier abweichend von der Prognose des F-Planes 1980 eine positive städtebauliche Entwicklung festzustellen.

Die Stadt Elmshorn hat sich in den letzten fünf Jahren erheblich entwickelt. Allein die Einwohnerzahl nahm während des genannten Zeitraumes um mehr als 3.500 Personen zu. Im gleichen Zeitraum wurden mehr als 1.000 Wohneinheiten durch Inanspruchnahme der vorhandenen Baulandreserven verwirklicht. Aufgrund dieser Entwicklung ist in der Stadt eine chronische Baulandknappheit festzustellen, und die Baulandpreise sind drastisch gestiegen.

Es ist zu befürchten, daß bald der überwiegende Teil der Elmshorner Bevölkerung wirtschaftlich nicht mehr in der Lage sein wird, Wohneigentum zu erwerben. Dadurch kann ein sozialer Verdrängungsprozeß stattfinden, welcher langfristig das vorhandene soziale Gefüge der Stadt erheblich negativ belasten kann.

Um zusätzliches Bauland zu schaffen, sollen entgegen der Konzeption des FNP 1980 auch innerhalb des Stadtquartiers V neue Wohngebiete ausgewiesen werden.

Darüber hinaus ist dieses Stadtquartier mit Sport- und Freizeitanlagen unterversorgt. Da die bestehende Sport- und Freizeitinfrastruktur nur durch Herstellung von neuen Sportanlagen verbessert werden kann, soll durch Ausweisung von "öffentlichen Grünflächen / Sportplatz" im Geltungsbereich dieses B-Planes die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür geschaffen werden.

2.2.1 Wohnbaugebiete

Die Einwohnerzahl der Stadt Elmshorn lag am 31.01.1996 bei 47.041 Personen. Aufgrund der neuesten Untersuchungen, die in Verbindung mit der Metropolregion Hamburg stattgefunden haben, wird die Einwohnerzahl dieser Region bis zum Jahre 2010 um mehr als 200.000 Personen zunehmen. Die Untersuchungen der Landesplanung weisen darauf hin, daß die Einwohnerzahl der Gemeinden, die zum Untersuchungsraum des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) gehören, im gleichen Zeitraum um ca. 10.000 Personen anwachsen wird. Elmshorn soll im Jahre 2010 ca. 50.000 Menschen beherbergen. Diese Fakten weisen darauf hin, daß in den nächsten Jahren die anhaltende Wohnraumnachfrage nicht nachlassen wird. Daher entsteht für die Stadtplanung die dringende Erfordernis, neue Wohnbaugebiete auszuweisen.

2.2.2 Allgemeines Wohngebiet

Nach der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 162 werden die geplanten Wohnbaugebiete als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Insgesamt soll ein Areal von 4,62 ha als Nettobauland bereitgestellt werden. Innerhalb dieses Areals sind sowohl Einfamilien-, Doppelhäuser als auch Reihenhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser zulässig. Durch diese vielfältige Bauweise soll vermieden werden, daß die Sozialstruktur der zu erwartenden Bevölkerung eindimensionalen Charakter annimmt. Die Vielfalt der geplanten Bauformen führt zwangsläufig zu einer gesunden Mischung der sozialen Gruppen.

Durch die geplante Erschließungskonzeption teilt sich das geplante Wohngebiet in mehrere Bereiche, die für unterschiedliche Bauformen und Wohnfunktionen geeignet sind. Insgesamt können im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes rund 170 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser (8 WE), Doppelhäuser (60 WE), Reihenhäuser (42 WE) und Geschößwohnungen (60 WE) entstehen.

2.2.3 Flächen für den Gemeinbedarf / Kindergarten

Nach dem Artikel 1 des Sozialgesetzbuches (SGB) und § 24 des Kinder- und Jugendhilfegesetzes (KJHG) hat ein Kind vom vollendeten dritten Lebensjahr an bis zum Schuleintritt Anspruch auf den Besuch eines Kindergartens. Für Kinder im Alter unter drei Jahren und Kinder im schulpflichtigen Alter sind nach Bedarf Plätze in Tageseinrichtungen und, soweit für das Wohl des Kindes erforderlich, Tagespflegeplätze vorzuhalten.

Aufgrund der Statistik des Einwohnermeldeamtes wohnten am 31.12.1994 insgesamt 1.592 Kinder in Elmshorn, die älter als drei Jahre waren und das Schulalter noch nicht erreicht hatten. Die Zahl der anerkannten Ganztagsplätze liegt im Stadtgebiet bei 1.070 Plätze. 100 dieser Plätze werden aufgrund von Vereinbarungen mit den Nachbargemeinden von Kindern in Anspruch genommen, die außerhalb der Stadt wohnen. Insgesamt stehen Elmshorner Kindern 970 anerkannte Ganztagsplätze zur Verfügung. Danach lag der Versorgungsgrad in Elmshorn bei 60,93 %.

Um den restlichen Bedarf von 39,07 % befriedigen zu können, sind weitere 622 Ganztagsplätze erforderlich. Aus diesem Grund ist die Stadt verpflichtet, in den nächsten Jahren weitere sechs bis acht neue Kindertagesstätten / -gärten zu realisieren.

Im Stadtquartier V sind zur Zeit drei Kindertagesstätten / -gärten mit einer Gesamtkapazität von 231 Ganztagsplätzen vorhanden. Bei einer Einwohnerzahl von mehr als 10.000 Personen ist das Stadtquartier V eindeutig unterversorgt. Um die Verhältnisse zu verbessern, wird im Einmündungsbereich Hasenbusch / Planstraße A ein Areal von 0,36 ha als Flächen für den Gemeinbedarf/ Kindergarten festgesetzt. Hier können rund 100 Ganztagsplätze verwirklicht werden.

2.2.4 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsbereiches wird offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine gestalterische Durchlässigkeit des Gebietes gewährleistet sein.

2.2.5 Geschossigkeit

Innerhalb des Plangebietes können Baukörper bis max. drei Vollgeschosse realisiert werden. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist entlang der Bahntrasse Elmshorn - Westerland eingeschossige Bebauung vorgesehen.

Die Zahl der Vollgeschosse nimmt je nach Entfernung der Baugebiete von dem Bahngleis zu und erreicht in Richtung der Straße Hasenbusch (südlich der Planstraßen A und B) ihren Höchststand.

2.2.6 Maß der baulichen Nutzung

Elmshorn ist die höchstbesiedelte Stadt in Schleswig-Holstein. Inzwischen ist mehr als die Hälfte des Gemeindegebietes für die Siedlungsfunktion in Anspruch genommen worden. Allein aus diesem Grund besteht die Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, die sozial gerechte Bodennutzung gewährleistet und zu einer menschenwürdigen Umwelt beiträgt, wurden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine GRZ = 0,35 und eine GFZ = 0,7 bzw. GFZ = 1,05 festgesetzt. Dadurch soll bei einer vernünftigen Verdichtung des Gebietes der Versiegelungsgrad auf ein Minimum reduziert werden.

Nach der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 162 können im Plangeltungsbereich mindestens 170 Wohneinheiten realisiert werden.

2.2.7 Niedrig-Energie-Häuser

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des künftigen B-Planes Nr. 162 soll eine Bebauung mit Niedrig-Energie-Häusern erfolgen.

Energiesparendes Bauen spielt eine wichtige Rolle für die Lösung der künftigen Energie-, Umwelt- und Klimaschutzprobleme. Etwa ein Drittel des gesamten Energieverbrauches in der Bundesrepublik entfällt auf die Beheizung von Gebäuden. Durch die Niedrig-Energie-Bauweise gelingt es, den Energieverbrauch gegenüber heute üblichen Neubauten um ca. 60 % zu senken. Mit dieser Bauform wird also ein wesentlicher Beitrag zur Heizenergie-Einsparung geleistet, und zugleich dient sie zur Entlastung der Umwelt.

Die Niedrig-Energie-Bauweise verursacht etwas höhere, aber durchaus überschaubare Kosten. Durch Fördermöglichkeiten des Landes Schleswig-Holstein kann ein erheblicher Teil der Mehrkosten aufgefangen werden. Schon im Laufe weniger Jahre ergeben sich Kostenvorteile.

Aufgrund der bestehenden Rechtslage kann diese Bauweise nicht als Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden. Die Stadt Elmshorn und die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer im B-Plan Nr. 162 schließen daher auf freiwilliger Basis städtebauliche Verträge. Die Verpflichtung lautet, ausschließlich Neubauten als Niedrig-Energie-Häuser zu erstellen. In diesem Zusammenhang sind als Mindeststandard die Anforderungen aus der Richtlinie zur Förderung der Errichtung von ressourcensparenden Wohnungen in Schleswig-Holstein - Erlaß vom 07.02.1995 / Programmteil 1 - zu erfüllen.

2.3 Gestalterische Festsetzungen

Es ist dafür zu sorgen, daß die baulichen Anlagen, die im Plangeltungsbereich dieses B-Planes realisiert werden, das Straßenbild, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten. Durch folgende gestalterische Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, daß geplante bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltend wirken:

Fassaden

- Im Plangeltungsbereich sind Fassaden aus Vormauerziegel, Putz und/oder Holz in Farbtönen mit einem Remissionswert größer / gleich 30 zulässig.
- Bei Errichtung von Hausgruppen oder Reihenhäusern ist nach mindestens 20 m Außenwandlänge oder nach jedem 4. Reihnhaus ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 1,00 m auszubilden.
- Bei Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist nach mindestens 16,00 m Außenwandlänge eine Gliederung der Fassade durch Vor- oder Rücksprung oder durch vertikale Elemente vorzunehmen.

Dächer

- Die Dächer von Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoß sind mit Neigungen von 35° bis 47° zulässig.
- Die Dächer von Hauptgebäuden mit zwei bzw. drei Vollgeschosse sind mit Neigungen von 30° - 40° zulässig.
- Die Dächer von Nebenanlagen sind mit Neigungen von 0° bis 25° zulässig.
- Als Eindeckungsmaterialien sind nur Dachziegel, Betonsteine und zementgebundene Platten in roten und braunen Farbtönen zulässig.
Darüber hinaus sind flächendeckend begrünzte Dächer zulässig.
- Für flächendeckend begrünzte Dächer von Hauptanlagen sind geringere Dachneigungen zulässig.
- Anlagen für die Energieumwandlung aus der Sonneneinstrahlung sind auf den Dächern zulässig.

Sockel / Drempelhöhe

Eine Sockelhöhe von max. = 0,50 m ist zulässig. Für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die Höhendifferenz zwischen mittlerer Verkehrsflächenhöhe vor dem Baugrundstück und der Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens im Gebäude maßgebend.

Der Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand und der Oberkante des Fertigfußbodens des letzten Geschosses (Drempelhöhe) darf maximal 0,60 m betragen. Die Festlegung der Sockel- bzw. der Drempelhöhe soll dazu beitragen, daß stadtrandverträgliche Bebauungshöhen gewährleistet sind.

Wandhöhe

Die Wandhöhe darf bei Gebäuden ab zwei Vollgeschossen nicht unter 5,75 m betragen. Damit wird erreicht, daß bei einer relativ niedrigen Grundflächenzahl von 0,35 trotzdem genügend vollwertiger Wohnraum geschaffen werden kann. Der Forderung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird damit eher entsprochen.

Keller und Tiefgaragen

Der hohe Grundwasserstand im Zusammenhang mit dem Wasserschongebiet erfordert den Verzicht auf konventionelle Unterkellerung der Häuser. Keller und Tiefgaragen sind daher als sogenannte "weiße Wannen" auszubilden, d. h., Keller und Tiefgaragen müssen aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt werden. Auch Ringdrainagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen

Aus städtebaulichen Gründen sollen Werbeanlagen keine dominierende Gestaltungsfunktion erhalten. Daher sind Werbeanlagen nur innerhalb des Erdgeschosses zulässig. Sie sind aus einzelnen Buchstaben zu bilden und dürfen die senkrechten und waagerechten Bauteile des Erdgeschosses nicht zerschneiden.

Gemeinschaftsgaragen

Durch die ausschließliche Zulassung von Stellplätzen und Garagen in den zugeordneten Gemeinschaftsanlagen wird in dem für Reihenhäuser vorgesehenen Gebiet erreicht, daß das Blockinnere frei von Verkehr bleibt. Es werden keine weiteren Versiegelungen durch private Zufahrten entstehen. Die Häuser sind von den Gemeinschaftsanlagen bequem zu Fuß zu erreichen. Die maximale Entfernung beträgt ca. 55 m. Diese Maßnahme trägt zur weiteren Minimierung der Versiegelung des Gesamtvorhabens bei.

Stellplätze der Sportanlage

Die Stellplätze an der Sportanlage sind mind. zu 2/3 in Teilversiegelung (breite Fugen, Schotterrassen o. ä.) anzulegen. So soll der starke Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt im Bereich der Sportanlage minimiert werden.

2.4 Gestaltung der privaten Grünflächen

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes soll die zulässige Grundfläche (Grundflächenzahl + Flächen für Nebenanlagen + Versiegelungsflächen), die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, maximal bei 50 % des gesamten Wohnbaugebietes liegen. Insoweit kann die restliche Hälfte des Wohngebietes als private Gärten gestaltet werden. Um das Plangebiet umweltfreundlicher und optisch durchlässiger zu gestalten, die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch eine Bebauung verursacht werden, zu begrenzen und die Eingrünung in das Orts- und Landschaftsbild zu fördern, werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

- Auf jedem Mehrfamilien-, Einfamilien- und Doppelhausgrundstück ist pro 300 qm Grundstücksfläche, soweit noch nicht vorhanden, ein heimischer Laubbaum (siehe Anlage 2 zur Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang muß mind. 14 - 16 cm betragen.
- Pro zwei Reihenhäuser ist, falls noch nicht vorhanden, ein heimischer Laubbaum (siehe Anlage 2 zur Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang muß mind. 14 - 16 cm betragen.

- Hinter den Straßenbegrenzungslinien sind auf privatem Grundstück in einer Breite von 2,0 m, abgesehen von den Zufahrten und Zuwegungen, keine Nebenanlagen und Garagen zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen, für die es gem. § 69 LBO keiner Baugenehmigung bedarf.
- Nebenanlagen wie Zufahrten, Pkw-Stellflächen, Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder mit großfugigem Material herzustellen.
- Bei zusammenhängenden Stellplatz- und Garagenanlagen ist nach jedem fünften oberirdischen Stellplatz einer zusammenhängenden Anlage ein heimischer Laubbaum (siehe Anlage 2 zur Begründung) zu pflanzen. Der Stammumfang muß mindestens 18 - 20 cm betragen. Um dem Baum einen vitalen Lebensbereich zu geben, muß die Pflanzfläche pro Baum mindestens 12 qm groß sein. Außerdem sind diese Anlagen in mindestens 2,0 m Breite mit dichtwachsenden Sträuchern (siehe Anl. 2 zur Begründung) zu umpflanzen.
- Tiefgaragen müssen mit der Oberkante ihrer Abdeckung an der Höhe der Umgebungsflächen angepaßt sein und mit einer mindestens 50 cm dicken Substratschicht abgedeckt werden.
- Als Einfriedigung zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den öffentlichen Grünflächen sind nur Laubgehölzhecken mit einer Höhe von mindestens 1,0 m zulässig. Für Hecken eignen sich z. B. Liguster, Rot- und Weißbuche oder Weißdorn. Innerhalb von Sichtdreiecken darf der Bewuchs jedoch nicht höher als 0,70 m sein. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante.

Es wird empfohlen, auf den Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln freiwillig zu verzichten. Der Eingriff in den relativ natürlichen Kreislauf des Landschaftshaushaltes wird dadurch reduziert. Ein Anwendungsverbot künstlich hergestellter chemischer Pflanzenbehandlungsmittel über einen Bebauungsplan wird jedoch als planungsrechtlich bedenklich bewertet. So ein Verbot ist nicht prüfbar und damit auch nicht realisierbar.

2.5 Öffentliche Grünflächen

Im Plangeltungsbereich sind öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Funktionen festgesetzt. Einige dieser Funktionen sind baugebietstypisch und andere haben stadtquartiertypische Bedeutung.

2.5.1 Sportplatz

Nach dem § 1 Abs. 5 BauGB hat die Bauleitplanung zur Aufgabe, auch die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen. Gesellschaftlich gesehen ist die Forderung des Sports eine wichtige politische Aufgabe der Gemeinden.

Die heutige Gesellschaft ist hauptsächlich durch technische Automation geprägt. Viele Menschen leiden heute unter Bewegungsarmut oder Bewegungsmonotonie. Die einseitigen Arbeitsprozesse verursachen erhebliche Gesundheitsschäden, die durch sportliche Tätigkeit kompensiert und aufgehoben werden können. Daher sind die Gemeinden verpflichtet, durch bedarfsgerechte Analyse und Planung von Sportanlagen die freie Entfaltung für jedermann zu gewährleisten.

Aufgrund einer Untersuchung der Stadtplanung von 1992 gibt es im Stadtquartier V lediglich 10.800 qm nutzbare Sportplatzflächen, die ausschließlich als Schulsportanlagen dienen. Aufgrund der Richtwerte der Deutschen Olympischen Gesellschaft soll pro Einwohnerin und Einwohner eine 4,0 qm nutzbare Sportfläche vorhanden sein. Die Einwohnerzahl des Stadtquartiers V beträgt zur Zeit rund 10.000 Personen. Danach sind in diesem Stadtquartier 40.000 qm nutzbare Sportflächen erforderlich. Es ist ein Fehlbedarf von rund 29.200 qm vorhanden. Um die Lebensverhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner dieses Stadtquartiers zu verbessern, wird im Plangeltungsbereich ein Areal von 3,82 ha als öffentliche Grünfläche / Sportplatz festgesetzt. Innerhalb dieser Anlage können drei Spielfelder mit den Abmessungen 70 m x 105 m sowie fünf Tennisplätze realisiert werden. Mit der Verwirklichung dieser Anlage werden in diesem Quartier insgesamt rund 33.000 qm nutzbare Sportflächen vorhanden sein. Der Fehlbedarf reduziert sich auf rund 7.000 qm, was kurz- und mittelfristig hingenommen werden kann.

Die Sportanlage stellt einen Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt des Plangebietes dar. Auf dem Sportplatz sind zur Minimierung des Eingriffs deshalb mindestens zehn großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang muß mind. 18 - 20 cm betragen.

2.5.2 Kinderspielplatz

Praktische Erfahrungen und Forschungen auf den Gebieten der Planung, Pädagogik, Psychologie und Medizin haben die große gesundheitliche, erzieherische und gesellschaftliche Bedeutung des Spiels für die Entwicklung und das Wohlbefinden des Menschen erwiesen. Daher soll die Stadtplanung dem Bedürfnis nach Spiel im weitesten Sinne Rechnung tragen. Um dieses Ziel zu verwirklichen, ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen. Dieser Spielplatz ist in Verbindung mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 ausgewiesenen Kinderspielplatz zu sehen. Beide Spielplätze sollen sich funktionell ergänzen und als eine Einheit zur Begegnung der Kinder unterschiedlicher Altersgruppen und der Familien beitragen.

2.5.3 Parkanlage

Ein Teil der öffentlichen Grünflächen wird im Plangeltungsbereich als öffentliche Grünfläche / Parkanlage dargestellt. Innerhalb dieser Zonen sollen Wanderwege, die zur Erholung dienen, verwirklicht werden.

2.5.4 Schutzgrün

Die geplanten Wohngebiete müssen gegen den Bahn- und Sportlärm geschützt werden. Daher sind im Geltungsbereich dieses B-Planes Lärmschutzwälle geplant, die in die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft integriert und naturnah gestaltet werden sollen.

2.5.5 Gestaltung der Planstraße A

Die Planstraße A ist mit einer alleearartigen Baumbepflanzung zu versehen. Beidseitig muß alle 15,0 m ein Baum gepflanzt werden. Der Stammumfang muß mind. 18 - 20 cm betragen. Diese Maßnahme ist eine Minimierung des Eingriffs und stellt ein Vernetzungselement im neuen Baugebiet dar. Als Straßenbäume werden Hainbuchen empfohlen. Damit jedem Baum eine ausreichende Pflanzfläche zur Verfügung steht und private Zufahrten nicht ungeordnet entstehen,

sind diese rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen mit dem Umweltamt der Stadt Elmshorn abzustimmen. Die offenen Pflanzflächen der Allee sind mit standorttypischen Gräsern zu begrünen. Die Flächen müssen bei Bedarf einmal jährlich gemäht werden.

3. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

Durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 ist das Bundesnaturschutzgesetz geändert worden. Der neue § 8 a BNatSchG enthält die Verpflichtung für die Gemeinden, bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen die Eingriffsregelungen des § 8 Abs. 2 und die Vorschriften über Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 Abs. 9 BNatSchG anzuwenden. Dies gilt dann, wenn aufgrund der Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die §§ 8 a bis 8 c BNatSchG stellen eine abschließende bundesrechtliche Regelung dar und gelten unmittelbar. In § 8 a LNatSchG ist bestimmt, daß über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan nach den Vorschriften der §§ 8 a und 8 c BNatSchG zu entscheiden ist, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur zu erwarten sind.

3.1 Bodenhaushalt

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten und somit die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Anhand dem "Hinweis zum Runderlaß zur Anwendung der Eingriffsregelung" sind die Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, als "Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" einzustufen. Danach sind Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut "Boden" vorzunehmen.

"Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist eine entsprechende Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion. Soweit dies nicht möglich ist, sind mindestens im Verhältnis 1 zu 0,3 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens im Verhältnis 1 zu 0,2 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln. Bei Flächen mit für den Naturschutz bedeutsameren Boden- und/oder Grundwasserverhältnissen erhöht sich das Verhältnis auf mindestens 1 zu 0,5 bzw. mindestens 1 zu 0,3."

Da das Grundwasser im Plangebiet sehr hoch ansteht, geht der Grünordnungsplan von einem Ausgleichsfaktor von 1 zu 0,5 bei Wohngebieten bzw. Straßen und von einem Ausgleichsfaktor von 1 zu 0,3 bei den Sportplätzen aus. Die Eingriffsfläche ist im Grünordnungsplan mit 5,4 ha quantifiziert worden. Dafür ist eine Ausgleichsfläche von 2,0 ha bereitzustellen.

Der Anteil der öffentlichen Grünflächen / Parkanlage, Schutzgrün bzw. Kinderspielplatz und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beträgt mehr als 3,54 ha. Insoweit werden im Plangeltungsbereich mehr Flächen für Entwicklung der Natur ausgewiesen als erforderlich. Dies ist damit zu begründen, daß durch die vorhandene Freileitung der Preussen Elektra bestimmte Bereiche des Plangebietes weder als Bauland noch als Sportplatz genutzt werden können. Da der größte Teil der Flächen des Plangeltungsbereiches im Eigentum der Stadt Elmshorn ist, entstehen durch die beabsichtigte Planung keine Härtefälle für die Privateigentümerinnen und/oder Privateigentümer. Diese haben sich bereit erklärt, in Verbindung mit der Ausgleichsfläche und den Ausgleichsmaßnahmen mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag zu schließen.

3.2 Wasserhaushalt

Wie bereits erwähnt, gibt es für das Plangebiet eine Einstufung als Wasserschongebiet. Die Wasserschongebiete haben keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Der Grünordnungsplan weist auf folgendes hin: "Im Plangebiet stehen Böden mit einem geringen Bindungsvermögen für Nährstoffe und einer hohen Wasserdurchlässigkeit an. Daraus folgt, daß dem Plangebiet eine wichtige Grundwasserneubildungsfunktion zukommt, so daß alle Schadstoffe, die auf den Boden treffen, auch im Grundwasser wiederzufinden sind".

Daraus folgt, daß eine Verunreinigung des anfallenden Niederschlagswassers sowie des Bodens verhindert werden muß und daß der Anteil des abfließenden Oberflächenwassers von versiegelten Flächen durch geeignete Maßnahmen vor Versickerung gereinigt werden muß.

Der hohe Grundwasserstand im Zusammenhang mit dem Wasserschongebietsstatus erfordert einen Verzicht auf konventionelle Unterkellerung der Häuser; zulässig sind nur Keller in Wannen. Entsprechendes gilt für Tiefgaragen. Tiefgaragen müssen mit der Oberkante ihrer Abdeckung an die Höhe der Umgebungsflächen angepaßt sein und mit einer mindestens 50 cm dicken Substratschicht abgedeckt werden.

3.3 Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich liegt am Rande der vorhandenen Siedlungskante Papenhöhe/Hasenbusch. Durch Realisierung dieses B-Planes wird die Siedlungskante nach Norden bzw. Westen verschoben. Die Siedlungsfunktion wird sich durch Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 162 nach Westen ausdehnen.

Um ein städtebaulich sinnvolles Landschaftsbild herstellen zu können, wird das Plangebiet von drei Seiten mit Grünachsen erfaßt. Insoweit wird eine grüne Kante als Zäsur zwischen den besiedelten und nichtbesiedelten Bereichen entstehen, die bei der Durchlüftung des Gebietes von Bedeutung ist.

Nach dem Grünordnungsplan prägt die große Acker- und Grünlandschaft das Bild der offenen, weiten Landschaft des Plangebietes. Nach der Konzeption des Bebauungsplanes soll ein Landschaftsfenster die Straße Hasenbusch mit der Bahnanlage verbinden und einen Teil der Wohngebiete vom geplanten Sportplatz trennen. Darüber hinaus soll das Plangebiet durch Schaffung weiterer gliedernder und belebender Landschaftselemente wie Bäume, Sträucher und Gräben ein neues Landschaftsbild erhalten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird jedoch darauf geachtet, daß bei Pflanzungen unterhalb der oberirdischen Stromleitungen (Bahnstrom und Preussen Elektra) die nötigen Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen nicht unterschritten werden.

3.4 Städtebauliche Verträge

Außer der Stadt Elmshorn haben drei Personen bzw. juristische Personen Eigentum innerhalb des Plangeltungsbereiches. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan ausgearbeitet, welcher die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 a BNatSchG und des gemeinsamen Erlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt dimensioniert

hat. Die Stadt Elmshorn möchte - unabhängig vom Interesse der Vorhabenträger - die Gesamtmaßnahme als eine ökologische Einheit realisieren. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden mit den betroffenen Eigentümern Verhandlungen geführt. Die drei Eigentümer waren einverstanden, mit der Stadt für ihre Grundstücke städtebauliche Verträge abzuschließen. Es wurde vereinbart, die Ausgleichsflächen und die öffentlichen Grünflächen im Sinne des Grünordnungsplanes herzustellen und vor der endgültigen Nutzung der Baugrundstücke an die Stadt zu übereignen. Die öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgte über entsprechende Baulasten.

4. ERSCHLIESSUNG

Nach § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt werden.

4.1 Verkehr

Wie die heutigen Verkehrsverhältnisse erkennen lassen, hat der motorisierte Individualverkehr weiterhin deutlich zugenommen. Daher sollen im Rahmen dieses Bebauungsplanes einerseits die Bedürfnisse der Mobilität berücksichtigt und andererseits durch Realisierung von verkehrsberuhigenden Maßnahmen die Wohnqualität erheblich verbessert werden.

4.1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes findet über den Hasenbusch (L 118) statt. Diese Straße verbindet sich mit der Hauptverkehrsachse Flamweg/Papenhöhe (L 100). Beide Straßen sind so ausgebaut, daß sie den zusätzlichen Verkehr, welcher durch die beabsichtigte Bebauung des Plangebietes verursacht wird, problemlos aufnehmen können.

4.1.2 Innere Erschließung

Ein kleiner Teil des Plangeltungsbereiches soll über die vorhandene Landesstraße Hasenbusch erschlossen werden. In diesem Bereich ist eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll über eine neue Wohnsammelstraße erschlossen werden. Diese Straße soll gleichzeitig dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 als Erschließungsstraße dienen. Die geplante Wohnsammelstraße (Planstraße A) soll nach dem Separationsprinzip mit separaten Geh- und Fahrwegen gebaut werden, weil in diesem Bereich der Anliegerverkehr durchfließt und dieser Abschnitt mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden soll. Auch der geplante Sportplatz soll über diese Wohnsammelstraße erschlossen werden.

Darüber hinaus sind zwei weitere Straßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen für die Erschließung der geplanten Wohngebiete vorgesehen. Bei den Erschließungsstraßen wird versucht, auf eine möglichst barrierefreie Planung zu achten.

4.1.3 Ruhender Verkehr

Aufgrund des gültigen Stellplatzerlasses des Landes Schleswig-Holstein soll im Plangeltungsbereich pro Wohneinheit ein privater Stellplatz hergestellt werden. Da im Plangebiet mindestens 170 Wohneinheiten entstehen, sind genauso viele Stellplätze zu verwirklichen. Darüber hinaus soll auf dem Sportplatz eine große Stellplatzanlage entstehen.

Nach dem Runderlaß des Innenministers vom 16.06.1978 soll die Anzahl der öffentlichen Parkplätze nach dem Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes ermittelt werden. Grundsätzlich sollen die öffentlichen Parkplätze nur in reinen Wohngebieten 25 %, in allen anderen Gebieten aber 33 % der Pflichtstellplätze ausmachen. Der Bebauungsplan Nr. 162 setzt die geplanten Wohngebiete als "allgemeines Wohngebiet" fest, insoweit müssen innerhalb des Plangebietes mindestens 56 öffentliche Parkplätze entstehen. Da der überwiegende Teil der inneren Erschließung als verkehrsberuhigte Wohnstraße konzipiert ist, können im Extremfall Teile des Straßenraumes vom vorhandenen Verkehr in Anspruch genommen werden.

In Verbindung mit dem Sportplatz werden keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze ausgewiesen, weil innerhalb des Sportplatzes ausreichend Stellplätze verwirklicht werden können.

4.1.4 Fußwege

Die Fußwege der Planstraße A münden einerseits in die Landesstraße L 118 (Hasenbusch), und andererseits werden sie über die geplante Verkehrsführung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 159 mit der Straße Papenhöhe verbunden. Da der Abstand des Plangebietes von der Innenstadt rund 1.800 m beträgt, ist eine fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen der Innenstadt möglich.

4.1.5 Radwege bzw. Velorouten

Aufgrund der zu erwartenden niedrigen Verkehrsdichte wurde im Plangeltungsbereich auf den Ausbau separater Radwege verzichtet. Die Fahrradwegführung soll gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf den Fahrbahnen (Tempo 30-Zonen) erfolgen. Über die Straße Hasenbusch führt eine Veloroute über einen gemeinsamen Geh- und Radweg Richtung Innenstadt bzw. Richtung Raabesenbek.

4.1.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Elmshorn verfügt über ein funktionsfähiges ÖPNV-Netz. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Straße Papenhöhe, die vom Plangebiet über den geplanten Rad- und Gehweg erreicht werden kann.

4.2 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen nehmen den verfügbaren unterirdischen Straßenraum in stetig steigendem Umfang in Anspruch. Durch sorgfältige Planung und Koordinierung ist eine optimale umweltschonende Raumausnutzung anzustreben, die zugleich mit den Bedürfnissen der Zukunft in Einklang steht.

4.2.1 Abwasser

Das Schmutzwasser aus dem geplanten Plangebiet wird über den Meisenweg und den Saarlandhof in vorhandenen Abwasserkanälen abgeleitet.

4.2.2 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser soll über vorhandene und geplante offene Gräben in die Bauerndeichwetter eingeleitet werden. Falls erforderlich, kann innerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen ein Regenrückhaltebecken entstehen. Die Entwässerungsgräben sollen soweit wie möglich naturnah gestaltet werden.

4.2.3 Nahwärme

Im Bebauungsplan Nr. 162 und im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 159 werden ca. 270 Wohneinheiten realisiert. Für diese wurde in Zusammenarbeit mit den Elmshorner Stadtwerken ein Konzept für eine gemeinsame Wärmeversorgung entwickelt. Durch ein externes Gutachten, welches von den Stadtwerken in Auftrag gegeben wurde, ist die Wirtschaftlichkeit dieses Konzeptes geprüft worden. Es hat sich ergeben, daß bei Anschluß aller geplanten 270 Wohneinheiten die Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

Im Bebauungsplan Nr. 162 soll daher auf einer dafür ausgewiesenen Fläche ein Blockheizkraftwerk (BHKW) von den Stadtwerken gebaut und betrieben werden. Dieses BHKW erzeugt mit Gas nach dem Prinzip der Wärme-Kraft-Kopplung Wärme und Strom. Die Wärme wird per Leitungssystem den Gebäuden zur Raum- und Brauchwasserheizung zur Verfügung gestellt.

Dieses schont die Umwelt durch optimale Ausnutzung der Primärenergie und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Minderung des CO₂-Ausstoßes und der Luftverschmutzung.

Da das geplante Nahwärmekonzept aufgrund der bestehenden Rechtslage nicht in einem Bebauungsplan als Festsetzung zwingend vorgeschrieben werden kann, wird die Stadt Elmshorn mit den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern auf freiwilliger Basis städtebauliche Verträge schließen. Der Vertrag verpflichtet die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie deren Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger, ausschließlich die Beheizung der Baulichkeiten durch Abnahme der bereitgestellten Nahwärme vorzunehmen.

4.2.4 Wasser, Strom, Telefon

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom wird von den städtischen Stadtwerken und mit Telefon von der Telekom sichergestellt. Das Plangebiet wird an die vorhandenen Leitungsnetze der Stadtwerke bzw. der Telekom angeschlossen.

4.2.5 Abfallbeseitigung

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

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Elektro-Smog

Das Plangebiet wird von zwei Freileitungen mit jeweils 110 kV überspannt. Die Verlegung dieser Freileitungen ins Erdreich ist nicht durchführbar.

Unter diesen Hochspannungsleitungen treten elektromagnetische Felder auf, die in der öffentlichen Diskussion auch als "Elektro-Smog" bezeichnet werden. Obwohl durch wissenschaftliche Untersuchungen der Beweis eines ursächlichen Zusammenhanges zwischen elektromagnetischen Feldern und gesundheitlichen Beeinträchtigungen noch nicht erbracht werden konnte, wird unter dem Gesichtspunkt der Vorsorge auf den Bau von Wohnraum unter Hochspannungsleitungen verzichtet. Erst im Abstand von 30 m (von der Mastachse) können Hochbauten errichtet werden. Nach Ansicht des Bundesamtes für Strahlenschutz sowie des Umweltamtes des Kreises Pinneberg ist dieser Abstand nach gegenwärtigem Erkenntnisstand aus vorbeugenden Gesichtspunkten ausreichend.

Eine der zwei Freileitungen überspannt in einem kleinen Teilbereich den geplanten Sportplatz. Auch hier sieht das Umweltamt des Kreises keine Risiken für die Sportlerinnen und Sportler bzw. Benutzerinnen und Benutzer der Anlage. Die Aufenthaltsdauer ist zu gering, als daß gesundheitliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären.

5.2 Trafostation

Innerhalb des Plangebietes wird eine neue Trafostation von den Stadtwerken Elmshorn errichtet. Die Station wird räumlich integriert im Blockheizkraftwerk. Den Empfehlungen des Bundesamtes für Strahlenschutz folgend, werden ausreichende Abstände zu den Wohngebäuden eingehalten. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt in ca. 25 m. Danach werden die zu erwartenden magnetischen Feldstärken kleiner als $1,0 \mu\text{T}$ (Mikrotesla) sein. Aus diesem Grund ist anzunehmen, daß die Gesundheit der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner nicht gefährdet wird.

5.3 Lärmschutz

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 wird im Norden von der Bahnstrecke Hamburg - Westerland begrenzt. Im Süden wird das Gebiet von der Landesstraße L 118 tangiert. Außerdem wird im Geltungsbereich ein Sportplatz planungsrechtlich festgesetzt. Die geplanten allgemeinen Wohngebiete werden daher von Lärmimmissionen beeinträchtigt. Auf Wunsch des Gewerbeaufsichtsamtes Itzehoe wurde von einem unabhängigen Sachverständigen ein Gutachten erstellt. Die Anlage 1 zur Begründung beinhaltet dieses Gutachten mit den lärmtechnischen Berechnungen sowie dem Lärmschutznachweis. Daraus resultierend finden sich in der Planzeichnung - Teil A - aktive Lärmschutzmaßnahmen und in der Satzung - Teil B - passive Lärmschutzmaßnahmen wieder.

Um die geplanten Wohngebiete gegen den Sportlärm abzuschirmen, soll im Sinne der 18. BImSchVO auf dem Sportplatz an Sonn- und Feiertagen in den Ruhezeiten von 13.00 bis 15.00 Uhr maximal ein Punktspiel zulässig sein. Darüber hinaus soll die Benutzung der Freianlagen des Sportplatzes vor 07.00 Uhr und nach 22.00 Uhr unzulässig sein.

6. BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN

6.1 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 gemäß §§ 45 ff. bzw. § 85 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.

6.2 Vorkaufsrecht

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

7. KOSTEN

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören Straßenneubau einschließlich der Kanalisation sowie die Gestaltung von öffentlichen Grünflächen. Da das gesamte Plangebiet im Eigentum einer juristischen Person ist, sollen die Gesamtkosten von dem Eigentümer bzw. von den Bauvorhabenträgern übernommen werden.

1. Straßenbau inkl. Beleuchtung 9.674 qm x 127,— DM	=	1.228.598,— DM
2. Schmutzwasserkanal 716 lfm x 400,— DM	=	286.400,— DM
3. Regenwasserkanal 716 lfm x 350,— DM	=	250.600,— DM
4. Entwässerungsgräben 200 lfm x 100,— DM	=	20.000,— DM
5. Anbindung an Hauptabwasser pauschal	=	159.261,— DM
6. Gestaltung der Grünflächen 35.366 qm x 15,— DM	=	530.490,— DM
7. Lärmschutzwälle 580 lfm x 800,— DM	=	464.000,— DM
8. Sportplatz pauschal	=	2.000.000,— DM
9. Verlegung der Schlesweg-Hochspannungsleitung	=	225.000,— DM
10. Nebenkosten (10 %)	=	516.434,— DM
15 % Umsatzsteuer	=	852.117,— DM
Gesamtkosten	=	6.532.900,— DM

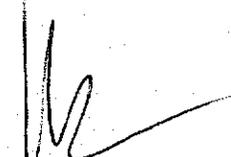
8. FLÄCHENBILANZ

Nettobauland	=	46.245 qm
Verkehrsflächen	=	9.674 qm
Sportplatzflächen	=	38.246 qm
Flächen für den Gemeinbedarf	=	3.594 qm
Öffentliche Grünflächen	=	35.366 qm
- davon Kinderspielplatz	1.000 qm	
- davon Parkanlage	2.000 qm	
- davon Flächen für Maßnahmen inkl. Schutzgrün	32.366 qm	
Gesamt - Geltungsbereich B-Plan Nr. 162	=	133.125 qm

Elmshorn, 17.02.1997

**Stadt Elmshorn
Der Magistrat**

I. V.


Gahrau
Erster Stadtrat

I. A.


Albrecht
Städt. Baudirektor