

Stadt Elmshorn

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Köhnholz/ Ernst- Barlach-Straße“

für den nördlichen Teil des öffentlichen Parkplatzes an der Straße Köhnholz (Flurstück 57/14), den östlichen Teil des Flurstücks 53/1 und den nördlichen Teil des Flurstücks 57/17 der Flur 77 Gemarkung Elmshorn aus dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 75 „Köhnholz/
Ernst- Barlach-Straße“



Begründung

Amt für Stadtentwicklung - Stadtplanung

Stand: 02.04.2013

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | 3 |
| 1.1 | Planungsanlass | 3 |
| 1.2 | Planungsziele | 3 |
| 1.3 | Lage im Stadtgebiet/Geltungsbereich | 3 |
| 1.4 | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 1.5 | Bezug zu übergeordneten Planungen | 3 |
| 1.5.1 | Regionalplanung | 3 |
| 1.5.2 | Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK) | 4 |
| 1.5.3 | Flächennutzungsplan (FNP) | 4 |
| 1.5.4 | Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) | 4 |
| 1.5.5 | Landschaftsplan (LP) | 4 |
| 1.6 | Verfahren und Bürgerbeteiligung | 4 |
| 1.7 | Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation | 5 |
| 2 | PLANUNGSZIELE/BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN | 6 |
| 2.1 | Umsetzung der Planungsziele | 6 |
| 2.2 | Schutz gegen Straßenverkehrslärm | 6 |
| 2.3 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO) | 7 |
| 2.4 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO) | 7 |
| 2.5 | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO) | 7 |
| 2.6 | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) | 8 |
| 2.7 | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB) | 8 |
| 2.8 | Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | 8 |
| 2.9 | Bodenbelastungen, archäologische Kulturdenkmale | 8 |
| 2.10 | Schutz des Grundwassers und Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | 8 |
| 2.11 | Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Abs. 6 BauGB) | 9 |
| 2.12 | Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) | 9 |
| 2.13 | Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) | 9 |
| 2.14 | Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO) | 9 |
| 3 | ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG | 10 |
| 3.1 | Verkehrerschließung | 10 |
| 3.2 | Technische Erschließung | 10 |
| 4 | KOSTEN | 11 |
| 5 | UMWELTBELANGE | 11 |
| | Umweltprüfung | 11 |

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Planungsanlass

Die Planungserfordernis begründet sich durch den erhöhten Bedarf an Siedlungsfläche im Stadtgebiet Elmshorns (s. ISEK 2.8 Innenentwicklung als städtebaulicher Leitgedanke für die Gesamtstadt).

1.2 Planungsziele

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

Es werden daher folgende Planungsziele angestrebt:

- Ausweisung der bisher als Parkplatz genutzten Flächen zum allgemeinen Wohngebiet
- Erhaltungsgebote für den schützenswerten Baumbestand und der bestehenden Allee.

1.3 Lage im Stadtgebiet/Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Köhnholz ca. 2km südwestlich von der Innenstadt und dem Bahnhof entfernt.

Er umfasst den nördlichen Teil eines südlich an die Ernst-Barlach-Straße und westlich an die Straße Köhnholz anschließenden Parkplatzes.

Der Parkplatz hat eine Größe von ca. 2.400 qm und befindet sich im Eigentum der Stadt Elmshorn.

1.4 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten:

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6);
- Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6).
- DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – Ausgabe 1989 – 11
- DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – Ausgabe 2002 – 07

1.5 Bezug zu übergeordneten Planungen

1.5.1 Regionalplanung

Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Elmshorn ist der Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd - (Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg,

Segeberg und Stormarn) vom 5. Oktober 1998 eine wichtige Grundlage. Hier wird folgendes Ziel dargestellt:

Z (3) Im Planungszeitraum gelten die folgenden Entwicklungsziele für die einzelnen Siedlungsachsen:

Auf der Achse Hamburg - Elmshorn soll eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung insbesondere in den Schwerpunkten außerhalb des Verdichtungsraums stattfinden; dabei kommt der Stärkung des äußeren Achsenswerpunktes Elmshorn, dessen Siedlungsraum sich inzwischen über die Kreisgrenze hinaus erstreckt, eine besondere Bedeutung zu.

Die regionalplanerischen Ziele werden durch diesen Bebauungsplan umgesetzt.

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

Die Fläche ist nicht im „Entwicklungsplan Wohnbauflächen“ der SUK. Aufgrund ihrer geringen Größe und der Schaffung von wenigen Bauplätzen ist eine Abstimmung in der SUK auch nicht vorgesehen, da es sich nur um eine Umnutzung im Innenbereich handelt.

1.5.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn ist der Geltungsbereich in die Wohnbauflächendarstellungen einbezogen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5.4 Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das ISEK postuliert die Innenentwicklung als städtebaulichen Leitgedanken für die Gesamtstadt. Darüber hinaus empfiehlt das ISEK, das vorhandene Wohnangebot in seiner Attraktivität durch stadtgestalterische Maßnahmen zu unterstützen und vor allem durch zielgruppengerechten Um- und Zubau zu qualifizieren – auch mit dem Ziel, einkommensstärkeren Familien Angebote zu offerieren.

Diese Ziele des ISEK werden durch diesen Bebauungsplan umgesetzt.

1.5.5 Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan integriert den Parkplatz in die Wohnbauflächendarstellung und stellt entlang der Straße Köhnholz eine Allee dar.

Da die Festsetzungen des der Bebauungsplanänderung auf den Erhalt der Straßenbäume ausgerichtet sind, entspricht die Planung den Zielen des Landschaftsplanes.

1.6 Verfahren und Bürgerbeteiligung

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Köhnholz/Ernst-Barlach-Straße“ der Stadt Elmshorn wurde am 3. November 2011 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach den §§ 2 und 2a BauGB abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung vom 21.11.11 bis 05.12.11 unterrichten und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern.

Am 14.06.2012 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. In der Zeit vom 06.11.2012 – 05.12.2012 lag der Entwurf der Satzung und der Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 in der Stadtverwaltung Elmshorn öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Es sind von Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und der öffentlichen Auslegung keine Anregungen eingegangen.

1.7 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

Nach den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 75 ist die Fläche am Eckbereich Köhnholz/Ernst-Barlach-Straße als öffentlicher Parkplatz festgesetzt, wurde bis auf den südlichen Teil entsprechend hergestellt und wird auch extensiv so genutzt.

Dieser Parkplatz sollte hauptsächlich von den Besuchern des Erholungswaldes „Liether Gehölz“ sowie der Trabrennbahn benutzt werden.

Durch den relativ weiten Abstand der Parkfläche zum Eingang der Trabrennbahn (ca. 450 m) wurden die Parkplatzflächen in der Vergangenheit kaum von den Besuchern der Trabrennbahn angenommen. Seit der Insolvenz der Trabrennbahn im Jahre 2006 wird keine Notwendigkeit mehr gesehen, die Flächenreserven für den privaten ruhenden Verkehr aufrecht zu erhalten. Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass diese Parkplatzflächen von den Besuchern des „Liether Gehölzes“ wegen der Entfernung (ca. 400 m) nicht in Anspruch genommen werden. Rund um den Erholungswald sind im ausreichenden Maß öffentliche Parkplätze vorhanden. Allein im Nahbereich des Stadtparks am Heidmühlenweg sind über 100 Parkplätze festgesetzt. Weitere öffentliche Stellplätze sind im südwestlichen Waldrand vorzufinden. Die nähere Umgebung ist von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt, deren relativ große Grundstücke über genügend Flächen für die Unterbringung des privaten ruhenden Kfz-Verkehr verfügen. Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde das Plangebiet um ca. 16 m bis zur Einmündung der Max-Liebermann-Straße nach Süden um einen weiteren Teil des Parkplatzes erweitert. Der zweihüftige südliche außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 befindliche Teil des Parkplatzes bleibt mit seinen ca. 17 Einstellplätzen für Pkw weitgehend bestehen. Über diesen ist auch die nach Max Liebermann benannte Stichstraße, die über keine Wendeanlage verfügt, an die Straße Köhnholz verkehrlich angebunden.

Die ins Plangebiet einbezogene westliche Teilfläche des Einfamilienhausgrundstücks Ernst-Barlach-Straße 5 (Flurstück 53/1) wurde im Bebauungsplan Nr.75 in die öffentliche Verkehrsflächenfestsetzung einbezogen. Diese Teilfläche des Parkplatzes wurde nicht umgesetzt und wird in der 4. Änderung des Bebauungsplans der Nutzung entsprechend als Wohngebiet festgesetzt.

9 Platanen stehen als Straßenbäume auf einem städtischen Flurstück am östlichen Rand des Plangebietes, 5 weitere im südlichen Plangebiet und eine Platane steht am nördlichen Plangebietsrand. Die schützenswerten Platanen sind ca. 31 Jahre alt und haben eine Lebenserwartung von insgesamt ca. 150 Jahren.

2 Planungsziele/Begründung zu den Planfestsetzungen

2.1 Umsetzung der Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll die weitere Entwicklung von Siedlungsflächen durch die Aktivierung von Flächen im Innenbereich umgesetzt werden. Die Bereitstellung von Wohngebieten soll außerdem helfen, das Wohnungsangebot vor allem durch zielgruppengerechten Um- und Zubau weiter zu qualifizieren.

2.2 Schutz gegen Straßenverkehrslärm

Auch in der für Wohnungsbau im Regelfall nicht bevorzugten Lage direkt an einer vielbefahrenen Hauptverkehrsstraße mit geringem Abstand zum Straßenverkehrslärm und aus städtebaulichen und Baumerhaltsgründen nicht möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle oder -wände) kann mit sogenannten „lärmrobusten Wohnungsbau“ der Lärmeinwirkung durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen (vgl. auch § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB) so begegnet werden, dass ein gesundes Wohnen möglich ist.

Elmshorn ist ein hoch verdichtetes Mittelzentrum in der Metropolregion Hamburg, das prognostisch eine positive demografische Einwohnerentwicklung erwartet. Baulandreserven für den Wohnungsbau sind nach den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Elmshorn nur in begrenztem Ausmaß in der Außenstadt vorhanden. Die bauliche Inanspruchnahme der wenigen größeren Siedlungszuwachsflächen lässt zudem nach dem beschlossenen Landschaftsplan der Stadt Elmshorn überwiegend erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und nachteilige Entwicklungen für den Biotop- und Artenschutz, das Landschaftsbild und die Erholung erwarten.

Das sind Gründe für die politischen Entscheidungen, die im integrierten Stadtentwicklungskonzept die Innenentwicklung als städtebaulichen Leitgedanken für die Gesamtstadt konkret gefasst sind.

Wohnen kann sich nach Abschnitt 4.2 unter der Überschrift „Schaffung von lärmrobusten städtischen Strukturen, die auch hohen Lärmbelastungen an Hauptverkehrsstraßen trotzen“ des im Jahre 2011 beschlossenen Lärmaktionsplans der Stadt Elmshorn auf der Basis städtebaulicher Konzepte auch zu den dem Schall abgewandten Gebäudeseiten orientieren, während die schallbelastete Seite durch passiven Schallschutz beruhigt wird. Der geschlossene Baukörper selbst schirmt seine lärmabgewandte Seite vom Straßenverkehrslärm ab.

Nach der der Begründung als Anlage beigefügten schalltechnischen Untersuchung werden an der lärmabgewandten Gebäudeseite die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete eingehalten, während an der lärmzugewandten Seite – immissionsbestimmend ist ausschließlich der Verkehr der Straße Köhnholz – und auch an der Stirnseite des Gebäuderiegels deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und auch der Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) auftreten. Die Anwendung der Verkehrslärmschutzverordnung ist allerdings auf den Bau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen beschränkt. Die als gesundheitsgefährdend eingestuften Immissionswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.

Wegen der nicht nur geringfügigen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte ist in der Satzung Teil B unter Abschnitt 5 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. folgendes festgesetzt:

“Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume etc.) sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Schlafräume und Kinderzimmer sind an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind ab Beurteilungspegeln > 45 dB(A) nachts aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann. Aufenthaltsbereiche im Außenbereich der Wohnungen sind ausschließlich an den lärmabgewandten Seiten der Wohnungen anzuordnen.“

2.3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Westlich und südlich an den Plangeltungsbereich anschließende Baugebiete wurden im Bebauungsplan Nr. 75, der im November 1971 Rechtskraft erlangte, als reine Wohngebiete festgesetzt. In der 4. Änderung des Bebauungsplans, bedingt durch die erhöhte Verkehrsbelastung und die veränderte Gewichtung des Verkehrslärmschutzes in der Bauleitplanung, wird abweichend davon ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund der Lage am reinen Wohngebiet ausgeschlossen.

In Westen wird noch eine bereits als private Baufläche genutzte Fläche einbezogen und als allgemeines Wohngebiet ohne Baufelder festgesetzt. Diese ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Parkplatz festgesetzt, wurde aber so nicht realisiert.

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

Die aus Lärmschutzgründen gebotene vollständige Ausnutzung des festgesetzten Baufensters wird mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 ermöglicht. Die Baugrenzziehung erlaubt den fast vollständigen Erhalt des innerhalb und außerhalb des Plangebiets vorhandenen Baumbestands. Nebenanlagen, für die § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen zulässt, sind innerhalb des Wurzelbereichs der zu erhaltenden Platanen ausgeschlossen. Mit der Zulassung von 2 Vollgeschossen und der möglichen Ausbildung eines ausgebauten Dachgeschosses oder Staffelgeschosses kann durch den Baukörper auch ein wirkungsvoller Lärmschutz für die westlich anschließenden Wohnnutzungen erreicht werden. Die in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 festgesetzte zulässige Ausformung des Baukörpers orientiert sich städtebaulich an der nördlich des Plangebiets vorhandenen zweigeschossigen Bebauung.

2.5 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

Mit dem relativ großen Abstand der aus Lärmschutzgründen festgesetzten geschlossenen Baukörperausweisung von der Straße Köhnholz und dem Ausschluss von Nebenanlagen in diesem Bereich wird der Kronentraufbereich und damit auch die Baumwurzelzone der Straßen begleitenden Baumreihe von Baukörpern und Fundamentierungen frei gehalten und den festgesetzten Erhaltungsgeboten entsprochen.

Die festgesetzte Baulinie sichert die Wirkung der Stellung des Baukörpers als Lärmschutz.

Ein privater Gemeinschaftswohngang ist in wassergebundener Bauweise im Osten der Bebauung außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Die notwendigen Stellplätze sind in der Gemeinschaftsanlage im Süden des Gebietes als Garagen, Carports oder Stellplätze unterzubringen. Die Zufahrt erfolgt über den vorhandenen angrenzenden Parkplatz.

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

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

Ein- und Ausfahrten sind nur in dem festgesetzten Einfahrtbereich zulässig, damit die zu erhaltenden Bäume und Sträucher geschützt werden.

2.8 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zum Schutz der Allee ist der Grünstreifen mit den Standorten der zu schützenden Allee als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ziel ist es, die Qualität der vorhandenen Grünstruktur weit möglichst zu erhalten.

2.9 Bodenbelastungen, archäologische Kulturdenkmale

Kampfmittel sind im Geltungsbereich nicht auszuschließen. Vor Baubeginn ist die Fläche vom Landeskriminalamt auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Es wird darum gebeten, die Bauträger darauf hinzuweisen, sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßmaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 Denkmalschutzgesetz der Grundeigentümer und der Leiter der Arbeiten.

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

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Elmshorn Köhnholz/Krückkaupark. Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien ist verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA entsprechen. Vor dem Einbau ist eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials vor dem Einbau sind vorzulegen. Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzugschlagstoffen ist unzulässig. Bei Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

Um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Qualität des Grundwassers auf ein Minimum zu reduzieren, werden die folgenden Festsetzungen getroffen (vgl. Satzung teil B Nr. 5):

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Dränagen unzulässig.

Auf den Baugrundstücken sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Zink, Kupfer und Blei sind als Dacheindeckungsmaterial, Dachrinnen und Fallrohre unzulässig, sofern sie keine dauerhafte Oberflächenbeschichtung aufweisen, die ein Ausschwemmen von metallischen Schadstoffen verhindern.

2.11 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Abs. 6 BauGB)

Für die Versorgungsträger und die Bewohner und Nutzer des östlich anschließenden allgemeinen Wohngebietes ist eine Fläche mit Geh- und Leitungsrechten im Westen der Baufläche vorgesehen, da die Fläche östlich des Baukörpers zum Schutz für die Bäume von Leitungen freizuhalten ist.

Die notwendigen Stellplätze sind in der Gemeinschaftsanlage im Süden des Gebietes als Garagen, Carports oder Stellplätze unterzubringen, die Zufahrt erfolgt über den vorhandenen angrenzenden Parkplatz.

2.12 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün und öffentlichen sowie privaten Grünflächen sind Grundstückseinfriedigungen nur als frei wachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Ergänzende von Hecken eingewachsene Zäune sind bis zu 1,0 m Höhe zulässig (vgl. Satzung Teil B Nr. 8). Damit wird die Einbindung in die verbleibende Grünstruktur unterstützt.

2.13 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der vorhandene und erhaltenswerte Baumbestand wurde durch das Amt für Stadtentwicklung, Sachgebiet Stadtplanung/Geodaten aufgemessen und bewertet. Soweit möglich wurde die Erhaltung der Bäume festgesetzt. Ziel ist es, die Qualität der vorhandenen Grünstruktur weit möglichst zu erhalten.

Die vorhandene Allee ist naturschutzrechtlich geschützt. Daher ist während der Bauarbeiten die DIN 18920 zum Schutz und Erhalt der Baumbestände anzuwenden. Vollversiegelungen und die Lagerung von Baumaterialien sind im Wurzelbereich nicht zulässig.

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

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung der Baumaßnahmen in das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild und das Landschaftsbild, sind Festsetzungen zu Dachformen festgesetzt, die sich einerseits an der im Bebauungsplan Nr. 75 festgesetzten und auch in der näheren Umgebung vorherrschenden Dachform orientieren, andererseits aber auch ein Staffelgeschoss mit einem Pultdachabschluss zulassen. Die festgesetzte Firsthöhe von 11,0 m über der Gehwegoberkante vor dem Grundstück nimmt die bestehende Höhe des Gebäudes Köhnholz 38 auf, das zusammen mit dem neuen Baukörper die Eingangssituation der Ernst-Barlach-Straße an der Straße Köhnholz bestimmt. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und lediglich als Hinweisschild zulässig (vgl. Satzung Teil B Nr. 10.1).

3 Erschließung und Versorgung

3.1 Verkehrserschließung

- Straßenverkehrsnetz

Das Plangebiet wird über die Ernst-Barlach-Straße und den verbleibenden Teil des öffentlichen Parkplatzes an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Zum Schutz der mit Erhaltungsgeboten belegten Straßenbäume an der Ernst-Barlach-Straße sind dort Ein- und Ausfahrten nur in dem festgesetzten Einfahrtbereich zulässig.

- ÖPNV-Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 270m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) zur nächstgelegenen Bushaltestelle „Elmshorn, Köhnholz (Süd)“, welche durch die Buslinie 489 mit dem ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg verbunden ist. Das Plangebiet kann somit an das ÖPNV-Netz angeschlossen betrachtet werden.

- Velorouten

Die geplante Veloroute Nr. 4 verläuft ca. 350 m nördlich des Plangeltungsbereiches vorwiegend in West-Ost-Richtung über Wilhelmstraße, Westerstraße und Klostersande.

Die geplante Veloroute Elmshorner Halbring (EHR) wird über die Albert-Johannsen-Straße, die Ernst-Barlach-Straße und den Heidmühlenweg geführt werden.

3.2 Technische Erschließung

Die Stromversorgung der Bereiche kann an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

Das Gebiet ist bereits grundsätzlich schmutzwassertechnisch, regenwassertechnisch und trinkwassertechnisch erschlossen.

Die Wärmeversorgung kann über das bereits vorhandene Netz erfolgen.

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Für die Neubebauung ist eine entsprechende Anschlussplanung an das vorhandene System erforderlich.

Auf dem Grundstück Flurstück 57/14 verläuft ein Regenwasserkanal für die Parkplatzenwässerung. Damit ist ein Regenwasseranschluss vorhanden. Schmutzwasseranschlüsse sind voraussichtlich ebenfalls vorhanden, sollte aber durch Kanalbefüllung überprüft werden. Eine Erschließung ist möglich.

4 Kosten

Für die Bearbeitung des Bebauungsplanes fallen Personalkosten an. Die schalltechnische Untersuchung wurde für 1.844,50 € erarbeitet.

Für den Rückbau des Parkplatzes fallen Kosten von ca. 135.000 € an, wenn die bestehende Versiegelung im schmaleren südlichen Teil des Plangeltungsbereiches für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für das neue Wohngebiet erhalten bleibt. Für die Untersuchung des Bodens nach Aufnahme und Räumung des Parkplatzes sind ca. 5.000 € in Ansatz zu bringen.

Bei der Veräußerung als Baugrundstück mit ca. 2.400 qm können Einnahmen von ca. 155 € pro qm eingerechnet werden, also 372.000 €. Damit verbleibt ein erwarteter Gesamterlös von ca. 230.000 €. Der Erlös kann durch anfallende Kosten für Bodenaushub unterhalb der entfernten Asphaltsschichten, eine anfallende Andeckung der gesamten Fläche mit Mutterboden und unbekannte Altlasten geringer ausfallen.

5 Umweltbelange

Umweltprüfung

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

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch die 4. Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB während der Planaufstellung zu berücksichtigen. Mit der Umwandlung eines fast vollständig versiegelten Parkplatzes in eine Stadthauszeile mit Hausgärten unter weitestgehendem Erhalt des Baumbestandes wird die versiegelte Fläche wesentlich reduziert.

Auf der Grundlage der Erfassung des Baumbestandes wird die Erhaltung schützenswerter Bäume festgesetzt. Zum Schutz der Bäume während der Baumaßnahme werden die DIN 18920 sowie die RAS-LP 4 zum Bestandteil der Ausschreibung für die Bauarbeiten gemacht.


Zur Eingriffsregelung:

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

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

Elmshorn, 19.07.2013

**Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin**

i.l.

Dr. Fronzek
Bürgermeisterin



i.A. 
Faber

Anlage: Schalltechnische Untersuchung für die 4. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 75 der Stadt Elmshorn