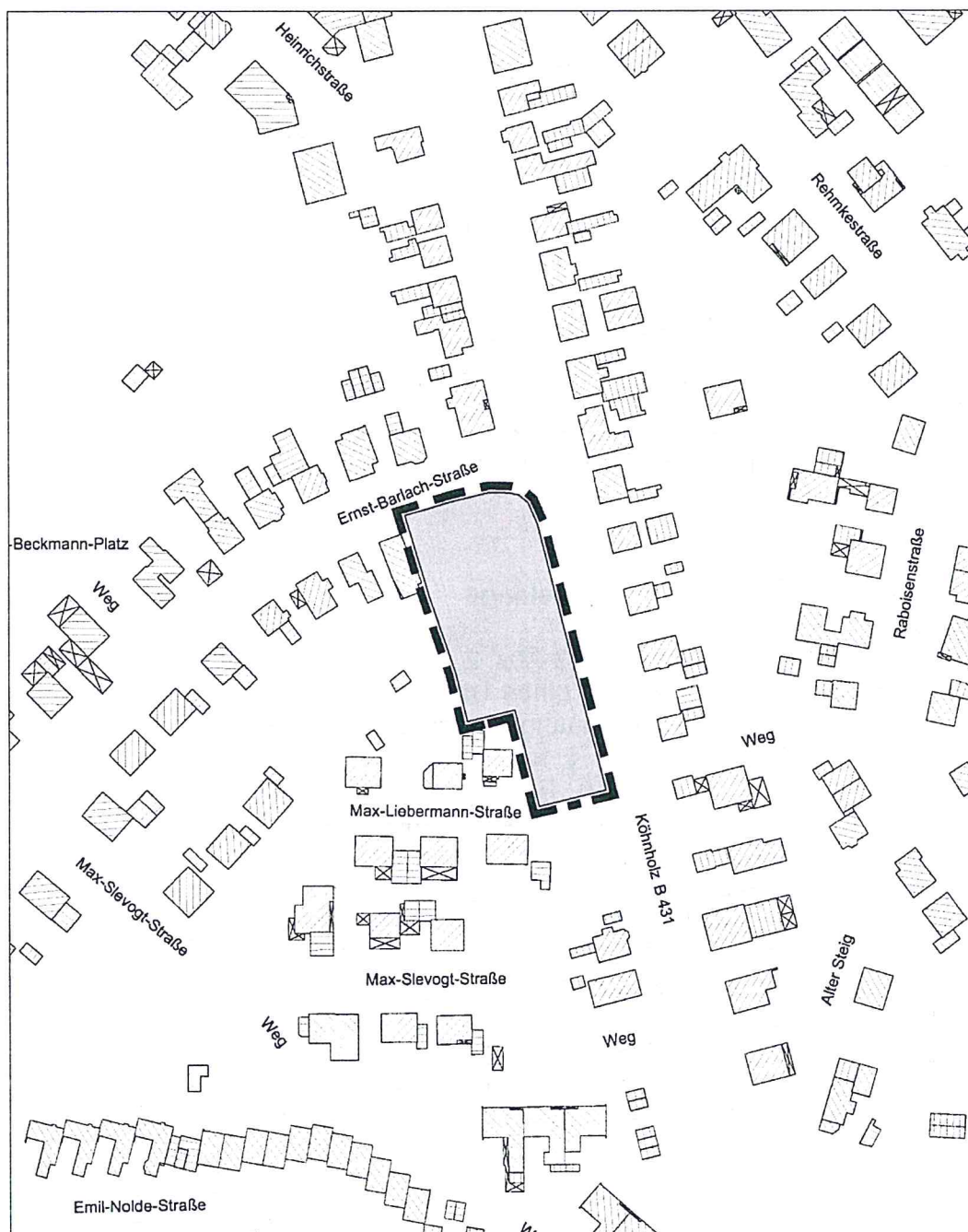




Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

ZUR

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Köhnholz / Ernst-Barlach-Straße“ der Stadt Elmshorn





a. Reduzierung der versiegelten Fläche:

Mit der Umwandlung eines fast vollständig versiegelten Parkplatzes in eine Stadthauszeile mit Hausgärten unter weitestgehenden Erhalt des Baumbestandes wird die versiegelte Fläche wesentlich reduziert.

b. Erhalt von Bäumen:

Um die Qualität der im Plangeltungsbereich vorhandenen Grünstruktur weit möglichst zu erhalten, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch das Amt für Stadtentwicklung, Sachgebiet Stadtplanung/Geodaten der vorhandene und erhaltenswerte Baumbestand aufgemessen und bewertet. Auf dieser Grundlage wurde die Erhaltung von Bäumen für den schützenswerten Bestand im Bebauungsplan festgesetzt. Die vorhandene Allee ist naturschutzrechtlich geschützt. Der Bereich ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zum Schutz und Erhalt der Baumbestände während der Baumaßnahme werden darüber hinaus die DIN 18920 sowie die RAS-LP 4 zum Bestandteil der Ausschreibung für die Bauarbeiten gemacht. Vollversiegelungen und die Lagerung von Baumaterialien sind im Wurzelbereich nicht zulässig. Des Weiteren ist zum Schutz der zu erhaltenden Bäume und Sträucher der zu nutzende Einfahrtsbereich festgesetzt worden. In diesem Sinne ist ebenfalls durch Festsetzung gesichert, dass Leitungen im östlichen Plangeltungsbereich verlegt werden. Durch die festgesetzten Baugrenzen konnte der Baumbestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes fast vollständig erhalten werden. In diesem Zusammenhang sind Nebenanlagen, für die § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen zulässt, innerhalb des Wurzelbereichs der zu erhaltenden Platanen ausgeschlossen. Durch die letztgenannten Festsetzungen wird der Kronentraufbereich und damit auch die Baumwurzelzone der Straßen begleitenden Baumreihe von Baukörpern und Fundamentierungen frei gehalten und den festgesetzten Erhaltungsgeboten entsprochen.

c. Verkehrslärmschutz:

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan hat an der lärmzugewandten Seite – immissionsbestimmend ist hierbei 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) ergeben. Die als gesundheitsgefährdend eingestuftes Immissionswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde in diesem Zusammenhang in der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 Festsetzungen zum sogenannten „lärmrobusten Wohnungsbau“, in dem der Lärmeinwirkung durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen



Diese bezogen sich auf die Festsetzung eines Geh- und Fahrradrechtes, auf die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, auf gegebenenfalls vorhandene Kampfmittel, auf Hinweise zu auffälligen Bodenfunden und zu empfohlenen Bodenuntersuchungen, auf Hinweise zu verwendbaren Materialien im Wasserschutzgebiet, zum Baumschutz sowie zur konkreten Bebaubarkeit (Anpflanzungen, Gestaltung baulicher Anlagen, Versickerung). Außerdem wurden technische Hinweise abgegeben.

Die von den Trägern öffentlicher Belange eingebrachten Stellungnahmen wurden in die Satzung bzw. in den Begründungstext aufgenommen. Lediglich dem Hinweis des Flächenmanagements, in welchem Bedenken gegenüber einer Bebauung der Fläche aufgrund der hohen Verschattung geäußert werden, wurde nicht gefolgt. Planungsrechtlich besteht kein Anspruch auf Besonnung. Zudem wird davon ausgegangen, dass auch verschattete Grundstücke nachgefragt sind. Da nach den Vorschriften des Baugesetzbuches die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist, wurde der Hinweis der Unteren Bauaufsichtsbehörde über die mangelnde Durchsetzbarkeit der Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau nicht berücksichtigt. Der Hinweis der Unteren Bauaufsichtsbehörde, dass die getroffene Festsetzung zur Zulässigkeit von Hinweisschildern nicht konkret genug ist, wurde durch eine Ergänzung um die maximale Größe der Hinweisschilder teilweise berücksichtigt.

5. Aufstellung des Bebauungsplanes nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Nach den vorliegenden Ergebnissen des Monitoringberichtes Wohnen und den Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes ist nach wie vor weiterer Wohnraum in Elmshorn erforderlich. Dementsprechend sind geeignete Flächen auszuweisen. In diesem Zusammenhang postuliert das Integrierte Stadtentwicklungskonzept die Innenentwicklung als städtebaulichen Leitgedanken. Das ISEK empfiehlt des Weiteren, das vorhandene Wohnangebot in seiner Attraktivität durch stadtgestalterische Maßnahmen zu unterstützen und vor allem durch zielgruppengerechten Um- und Zubau zu qualifizieren. Die mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes 75 verfolgten Planungsziele entsprechen diesen Erfordernissen und Anforderungen. Eine Alternative zur Planung hinsichtlich der kurz- bis mittelfristig in Elmshorn für Geschosswohnungsbau zur Verfügung stehenden Grundstücke bestand demnach wie erläutert dem Grunde nach nicht.

Elmshorn, den 23.07.2013

i.A.

Steenbock

Amt für Stadtentwicklung