

0
12

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 139

der Stadt Elmshorn

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. ALLGEMEINES	1
1.1 Geltungsbereich	1
1.2 Rechtsgrundlage	1
1.3 Bestand	2
1.4 Topographie und Bodenbeschaffenheit	3
1.5 Lage im Stadtgebiet.....	3
2. PLANUNGSANLASS	3
2.1 Ziele der Stadtentwicklung	3
2.2 Konflikt Wohnen/Gewerbe	4
3. PLANUNGSZIELE	4
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2 Gestaltung.....	7
3.3 Vegetation / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7
3.4 Immissionsschutz	8
4. ERSCHLIESSUNG UND INFRASTRUKTUR.....	9
4.1 Verkehr	9
4.2 Ver- und Entsorgung	10
4.3 Nichttechnische Infrastruktur	10
5. UMLEGUNG, ENTEIGNUNG, VORKAUFSRECHT.....	11
6. KOSTEN	11
7. FLÄCHENBILANZ	12

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 umfaßt die Flächen

nördlich der Hinterstraße und des Gartenweges,
östlich des Adenauerdammes,
südlich der Hamburger Straße und
westlich der Hans-Böckler-Straße.

1.2 Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 wurde am 14.03.1989 vom Magistrat der Stadt Elmshorn beschlossen. Mit Beschluß vom selben Tage wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich eingeleitet.

1.2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Entlang der Hamburger Straße ist im wirksamen Flächennutzungsplan in einem ca. 75 m tiefen Streifen eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bereich des vorhandenen großflächigen Einzelhandels ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" dargestellt.

In der Südwestecke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 139 stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" dar.

Die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Änderung des Flächennutzungsplanes

Um dem Entwicklungsgebot Folge zu leisten, erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden darin beiderseits der Hinterstraße Wohnbauflächen dargestellt.

Westlich des großflächigen Einzelhandels an der Hamburger Straße wird der Bereich der bestehenden älteren Bebauung als gemischte Baufläche dargestellt. Die Fläche für einen Kindergarten entfällt. Der Jugendausschuß faßte am 07.03.1984 den Beschluß, daß diese Fläche nicht mehr für eine Kindertagesstätte benötigt wird. Der Bauausschuß erteilte mit Beschluß vom 29.02.1988 sein Einvernehmen für die Bebauung dieser Fläche mit Wohngebäuden.

Inzwischen hat die Stadt ein am Hermann-Ehlers-Weg belegenes Grundstück mit dem Ziel erworben, dort eine neue Kindertagesstätte zu realisieren. Der Magistrat der Stadt Elmshorn hat am 31.03.92 die erforderlichen Beschlüsse gefaßt. Damit ist die langfristige Versorgung des Stadtteiles Rethfeld/Hainholz mit Kindertagesstätten bzw. Kindergärten gesichert.

1.2.2 Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Elmshorn

Im Jahre 1974 wurde der Bebauungsplan Nr. 65 aufgestellt. Dieser umfaßte u. a. auch den Bereich, der inzwischen vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 abgedeckt wird.

Dieser Plan wurde 1982 genehmigt - mit Ausnahme des Bereiches des Mühlenbetriebes. Begründet wurde die Ausnahme dieses Teilbereiches damit, daß der Bebauungsplan die vorhandene Gemengelage nicht entschärfen konnte.

Ein Ziel dieses Bebauungsplanes war jedoch die Bewältigung dieser Gemengesituation, so daß die Stadt Elmshorn den Bebauungsplan Nr. 65 ruhen ließ. Statt dessen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 139 in einem Teilbereich die Probleme gelöst werden, die sich aus dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ergeben.

In der Zeit bis zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 139 werden Vorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB beurteilt.

1.3 Bestand

Bebauung

Entlang der Hinterstraße befindet sich eine überwiegend ältere Wohnbebauung auf zum Teil sehr tiefen (bis 95 m) Grundstücken mit Gartenland, z. T. mit älteren Obstbäumen. Im nordwestlichen Abschnitt der Straße ist die Bebauung überwiegend eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß, im östlichen Abschnitt überwiegend zweigeschossig (Dachgeschoß ist Vollgeschoß). Teilweise sind Baulücken vorhanden.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich an der Ecke Adenauerdamm/Hamburger Straße eine Tankstelle. Östlich davon liegt das Bürogebäude eines Handelsbetriebes.

Weiter östlich schließt sich daran ein Mühlenbetrieb mit Produktionsgebäuden und einer Lager- und Abpackhalle an. Das Betriebsgelände grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung an der Hinterstraße. Östlich des Mühlenbetriebes befindet sich ein Ausstellungs- und Lagergebäude eines Handelsbetriebes.

Im Osten des Geltungsbereichs liegen an der Hamburger Straße weitere ältere, 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser auf tiefen Grundstücken. An diese grenzt östlich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Verbrauchermarkt) mit einer ca. 10.000 m² großen, als Parkplatz genutzten Freifläche an.

Vegetation

Zwischen dem Mühlenbetrieb und den Wohnhäusern an der Hamburger Straße werden knapp 1,5 ha Weideland als Pferdekoppel genutzt. Diese ist von Gräben durchzogen. Südlich davon befindet sich privates Gartenland mit einem dichteren Baumbestand, überwiegend aus ca. 20 - 25 Jahre alten Fichten, Lärchen, Tannen und Birken. In der Umwelterhebung der Stadt Elmshorn sind die Koppel und Teile des Gartenlandes als Grünland aufgeführt.

Die un bebauten Flächen innerhalb des baulichen Zusammenhangs werden in der Umwelterhebung als Ruderalflächen bezeichnet.

Auf dem Grünland und an den Hausgärten befinden sich - laut Umwelterhebung - mehrere größere Einzelbäume und Baumgruppen (Weide, Birke, Fichte, Holunder, Birne, Roßkastanie, Stieleiche, Linde), auf die die Baumschutzsatzung der Stadt Elmshorn anzuwenden ist.

1.4 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Topographie

Das Gelände steigt innerhalb des Geltungsbereiches von Westen nach Osten relativ gleichmäßig um ca. 2 m an, größere einzelne Erhebungen gibt es nicht.

Das Gelände ist überwiegend bebaut. Die einzige größere zusammenhängende Freifläche ist die etwa in der Mitte des Geltungsbereiches liegende, in 1.3 genannte Koppel und das südlich daran anschließende Gartenland.

Boden

Der Boden besteht größtenteils aus Sand, südlich der Hinterstraße in Lehm übergehend; der Grundwasserspiegel liegt bei 3 bis 4 m unter der Geländeoberfläche.

Ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen oder ehemalige AbfalldPONEN (Altlasten) besteht nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht. Durchgeführte bodenhygienische Untersuchungen in den bisher unbebauten Teilen der Mischgebiete an der neuen Erschließungsstraße haben keine Auffälligkeiten ergeben.

1.5 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 liegt im Osten des Elmshorner Stadtgebietes, ca. 2 km südöstlich der Innenstadt.

Im Norden und Osten wird er von den innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen Adenauerdamm und Hamburger Straße tangiert.

Versorgungseinrichtungen wie Einzelhandelsgeschäfte und ein Verbrauchermarkt liegen in unmittelbarer Nähe.

Das Schulzentrum Hainholz (Grund-, Real-, Gesamtschule und Berufsausbildungsstätte) mit Sportanlagen und Grünflächen sowie eine Kindertagesstätte befinden sich ca. 700 m südwestlich.

2. PLANUNGSANLASS

2.1 Ziele der Stadtentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 liegt im Stadtquartier III (Hainholz).

Orientierungsdaten

Der Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn von 1980 sieht für dieses Quartier folgende Ziele und Orientierungswerte vor:

- Einwohnerzuwachs von 4.850 (1978) auf 8.800 (1990)
Stand am 30.06.1989: 7.184
- Zunahme der Wohnfläche von 146.000 qm auf 300.000 qm
- Zunahme der Wohnbaufläche von 53,4 ha auf 131,2 ha
Stand 1990: 118,0 ha
- Rückgang der Beschäftigten im Nahrungs- und Genußmittelgewerbe von 2.550 (1977) auf 2.300 (1990) in der gesamten Stadt.

Gewerbe

Schwerpunkt für die Gewerbeansiedlung im Stadtquartier III ist künftig das kürzlich erweiterte Industriegebiet Süd I zwischen Hamburger Straße und Ramskamp.

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 liegende Gewerbegebiet Süd II sind eine Bestandspflege und die Schließung von Lücken vorgesehen.

Das Gewerbegebiet Süd II unterliegt Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich Lärm- und Schadstoffemissionen wegen der Nähe zum ca. 350 m nördlich gelegenen Schwerpunktkrankenhaus.

2.2 Konflikt Wohnen/Gewerbe

Der Geltungsbereich ist geprägt von zwei deutlich voneinander abgrenzbaren Bereichen, zum einen die überwiegend gewerblich genutzte Zone entlang der Hamburger Straße, zum anderen die Wohnbebauung an der Hinterstraße.

Anfang dieses Jahrhunderts entstanden hier der Mühlenbetrieb an der Hamburger Straße sowie die Wohnbebauung an der Hinterstraße. In den 30er Jahren war an der Hinterstraße bereits eine dichtere Bebauung vorhanden.

Erst in neuerer Zeit haben sich andere Gewerbebetriebe, wie der Handelsbetrieb oder der Verbrauchermarkt hier niedergelassen und es wurden Lücken in der Wohnbebauung gefüllt.

Sowohl die Gewerbebetriebe als auch die Wohnhäuser sind rechtmäßig entstanden und genießen Bestandsschutz.

Erhebliche Konflikte bestehen allerdings durch Lärm- und Staubemissionen, vor allem des Mühlenbetriebes, und die bis unmittelbar an dessen Betriebsgelände angrenzende Wohnbebauung. Eine Lösung dieser Konflikte ist nur über einen Bebauungsplan möglich.

Ein weiterer Konflikt zeichnet sich bei einem Heranrücken der Wohnbebauung an dem Großparkplatz des Verbrauchermarktes ab. Dieser soll bereits vorab gelöst werden.

3. PLANUNGSZIELE

Konfliktbewältigung

Oberes Ziel des Bebauungsplanes ist, die sich aus dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ergebenden Konflikte zu bewältigen und dabei die kleinräumige Nutzungsmischung zu erhalten.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB sollen vorhandene Ortsteile - also auch gewachsene Strukturen mit Nutzungsmischungen - erhalten, erneuert und fortentwickelt werden.

Die betroffenen Betriebe sollen in die Lage versetzt werden, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an ihrem Standort zu investieren.

Die ansässige Wohnbevölkerung soll vor einer schleichenden Verdrängung und vor unzumutbaren Belastungen durch Immissionen geschützt werden.

Nutzungsmischung

Eine Nutzungsmischung stellt an sich keine Fehlentwicklung dar, die korrigiert werden muß. Gewachsene Gemengesituationen sind vielmehr charakteristisch für das Ortsbild und weisen in der Regel gewachsene und bewährte Sozialstrukturen auf. Die räumliche Nähe von Wohnsitz und Arbeitsstätte soll wieder gefördert werden.

Immissionssituationen, wie sie typischerweise in allgemeinen oder reinen Wohngebieten üblich sind, lassen sich allerdings nicht verwirklichen, da sie für Gemengelagen untypisch und nicht herstellbar sind, wenn eine Nutzungsmischung beibehalten werden soll.

Wesentlich störende Situationen sollen allerdings beseitigt bzw. in ihren Folgen für die Betroffenen auf ein zumutbares Maß abgemildert werden.

Daraus kann sich die Notwendigkeit ergeben, daß auch der Emittent in seinen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt wird.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Gewerbegebiet an der Hamburger Straße

Entlang der Hamburger Straße wird im westlichen Abschnitt ein Gewerbegebiet festgesetzt. Damit werden die vorhandenen Betriebe gesichert. Weiterhin ist dieses Gebiet durch die Hamburger Straße erheblich vorbelastet und das Umfeld bereits durch eine überwiegend gewerbliche Nutzung geprägt.

Das Maß der baulichen Nutzung läßt den bestehenden Betrieben genügend Spielraum für Erweiterungen. Dabei wird durch eine relativ niedrige Geschoßflächenzahl und eine am Bestand orientierte Zahl der Vollgeschosse bzw. maximale Firsthöhe eine umfangreichere Entwicklung in die Höhe vermieden. Dadurch soll die bereits bestehende Diskrepanz zwischen den bis zu 5-geschossigen Gewerbebauten und der umliegenden, überwiegend eingeschossigen Bebauung nicht noch verstärkt werden.

Die Zulässigkeit einer geschlossenen Bauweise soll Gewerbebetrieben die Errichtung größerer Einzelbaukörper ermöglichen.

3.1.2 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel

Das Sondergebiet sichert den Bestand eines vorhandenen sogenannten Verbrauchermarktes einschließlich des dazugehörigen Parkplatzes.

Die überbaubare Fläche läßt geringfügige Erweiterungen des Gebäudes nach Norden zu.

3.1.3 Mischgebiet an der Hamburger Straße

Die ältere, zweigeschossige Bebauung an der Hamburger Straße zwischen dem Gewerbegebiet und dem Sondergebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Damit wird deren Bestand grundsätzlich gesichert.

Die tiefen Grundstücke werden derzeit kleinsiedlungs- bzw. mischgebietstypisch genutzt.

Die Entwicklung zu einer kleinräumlichen Mischung von Wohnen und Gewerbe soll unterstützt werden. Das Wohnen soll hier jedoch nicht vollkommen verdrängt werden, weshalb keine Festsetzung als Gewerbegebiet erfolgte.

Mit dem Maß der baulichen Nutzung werden auch umfangreiche Erweiterungen für kleinere Gewerbebetriebe ermöglicht. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise soll dazu beitragen, an der Hamburger Straße (Hauptverkehrsstraße) eine geschlossene Bebauungsfront zu erhalten.

3.1.4 Mischgebiete an der Planstraße und an der Hinterstraße

Südlich des Gewerbegebietes, überwiegend in den rückwärtigen Bereichen der tiefen Grundstücke an der Hinterstraße, werden Mischgebiete festgesetzt. Hier soll kleineren, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (insbesondere Handwerksbetrieben) die Ansiedlung auch außerhalb gewerblicher Bauflächen ermöglicht werden.

Die Verbindung von Wohn- mit Arbeitsstätten soll gefördert werden.

In den als Mischgebiet ausgewiesenen Bereichen, die unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzen (M_1), ist Wohnen nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung des Grundstückes zulässig. Dadurch wird eine Abstufung vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet ohne "Gewerbezwang" und zum allgemeinen Wohngebiet erreicht. Es wird eine Pufferzone mit einer weniger empfindlichen, da intern vorbelasteten Mischnutzung eingerichtet. Vorhandene reine Wohnnutzungen haben Bestandsschutz.

Mit dem Maß der baulichen Nutzung soll eine relativ hohe Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden, insbesondere in den Mischgebieten wird so einem erhöhten Flächenbedarf durch eine tatsächliche Mischnutzung Rechnung getragen. Weiterhin wird die Schutzwirkung gegenüber Schallemissionen aus dem Gewerbegebiet und der Hamburger Straße vergrößert.

Die Beschränkung auf eine eingeschossige Bauweise erfolgt einerseits ebenfalls aus Gründen des Lärmschutzes, da Räume im Erd- und Dachgeschoß noch im "Schallschatten" der davorliegenden höheren Bebauung und Vegetation liegen.

Andererseits soll damit ein Geschoßwohnungsbau verhindert werden, um die kleinräumige Struktur im Bereich der Hinterstraße zu erhalten.

3.1.5 Wohngebiete an der Hinterstraße und an der Planstraße

Im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Diese entsprechen der vorhandenen Nutzung im Bereich der Hinterstraße.

Es soll eine Sicherung des Bestandes und die Auffüllung von Lücken innerhalb des Bestandes, insbesondere auch in der 2. Bauflucht zum Adenauerdamm hin erreicht werden.

Der rückwärtige Bereich der Grundstücke an der Nordseite der Hinterstraße wird über die Planstraße erschlossen, da eine Erschließung über die schmalen, bereits bebauten Grundstücke mit Schwierigkeiten verbunden wäre. Dieser Bereich wurde nicht als Mischgebiet festgesetzt, da Grundstücke in 2. Bauflucht bei kleinteiligen Strukturen nicht für eine gewerbliche Nutzung mit einem eventuell erhöhten Verkehrsaufkommen geeignet sind.

Das Maß der baulichen Nutzung läßt eine für Einzel- oder Doppelhäuser ausreichende Ausnutzung zu, ohne eine gebietsuntypische hohe Bebauungsdichte zu fördern.

3.2 Gestaltung

Wohn- und Mischgebiete

Neubauten in den Wohn- und Mischgebieten sollen sich in die bestehende Bebauung und in den ortstypischen Baustil in den wesentlichen gestalterischen Merkmalen einfügen. Daher werden hier eine rote verblendete oder helle Außenhaut und ein Satteldach bzw. Walm- oder Krüppelwalmdach mit 30° bis 45° Neigung (Hauptgebäude) festgesetzt.

In den Wohngebieten und Mischgebieten ohne "Gewerbezwang" (s. 3.1.4) wird die Dachneigung der Nebengebäude auf max. 30° begrenzt. Damit sollen Räume im Obergeschoß verhindert werden.

Gewerbegebiete

Bei den Gebäuden im Gewerbegebiet erfordert die unmittelbare Nähe zu Wohn- und Mischgebieten nicht nur eine Rücksichtnahme hinsichtlich der Emissionen, sondern auch hinsichtlich der Gestaltung.

Freiliegende, unverkleidete Maschinen oder Transportanlagen sollen verhindert werden, da sie sowohl zu einer gestalterischen Belastung als auch zu einer Immissionsbelastung der Umgebung führen.

3.3 Vegetation / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bäume

Die in der Umwelterhebung der Stadt Elmshorn aufgeführten Einzelbäume und Baumgruppen wurden vom Umweltamt auf ihre Erhaltungswürdigkeit überprüft. Die erhaltenswerten Bäume sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Soweit möglich und städtebaulich sinnvoll, werden die Bäume in Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern integriert.

Pflanzgebote

Diese Flächen grenzen zum einen den zum Wohnen vorgesehenen Bereich um die Hinterstraße und die Planstraße von der gewerblich genutzten Flächen an der Hamburger Straße ab. Zum anderen umschließen sie das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel.

Sie sollen eine optische Abschirmung zu den anders strukturierten Gebieten im Norden und Osten bewirken.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch Vorschriften zur Bepflanzung mit einheimischen und standorttypischen Gehölzen (vgl. Satzung Teil B Nr. 5) wird außerdem versucht, den Verlust von Garten- und Grünland im Bereich des Bebauungsplanes zu mindern. Ein Ausgleich innerhalb des Plangeltungsbereiches ist nicht möglich.

Für Ersatzmaßnahmen wird deshalb ein ca. 1 ha großer Teil eines städtischen Grundstücks außerhalb der Stadtgrenze zwischen der Straße Hasenbusch und der Bahnstrecke Hamburg - Westerland vorgehalten.

Fassadenbegrünung

Die teilweise Eingrünung der Fassaden in den Gewerbegebieten bezweckt ebenfalls eine optische Abschirmung größerer Baukörper. Weiterhin sollen dadurch die negativen mikroklimatischen Auswirkungen größerer Gewerbebauten zum Teil ausgeglichen werden.

Waldumwandlung

Für die Umwandlung des auf Brachflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Waldbestandes steht im Stadtforst Sibirien zur Ersatzaufforstung eine ca. 2.000 qm große Fläche zur Verfügung.

3.4 Immissionsschutz

Genehmigungsbedürftige Anlagen

Zum Schutz benachbarter Wohnnutzungen sind in den Gewerbegebieten erheblich belästigende Betriebe, insbesondere Anlagen nach Spalte 1 der 4. BImSchV unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nur Anlagen der Spalte 2 des Anhangs zur 4. BImSchV, sofern sie die in den Punkten 8.2 bis 8.3 der Satzung genannten Voraussetzungen erfüllen.

Gerüche

In den Gewerbegebieten sind nur derartige Anlagen zulässig, die keine ekelerregenden oder Übelkeit auslösenden Gerüche emittieren und die in den Wohn- und Mischgebieten nicht zu einer Überschreitung von deutlich wahrnehmbaren Gerüchen an mehr als 3 % der Jahresstunden (Geruchsstunden) führen.

Lärmschutz GE₁/GE₃/SO

Zum Schutz der Wohnbevölkerung der benachbarten Mi- und WA-Gebiete ist in dem als GE₁ und GE₃ bezeichneten Gewerbegebiet Nachtarbeit (mit Ausnahme der Tankstelle), unzulässig.

Aus gleichen Gründen darf im Sondergebiet der Lieferverkehr nur tagsüber stattfinden.

Der flächenbezogene Schalleistungspegel wird gegenüber dem in der DIN 18005, Abschn. 4.5.2 genannten Anhaltswert von 60 dB für Gewerbegebiete im GE₁ und GE₃ auf maximal 55 dB reduziert. Damit sollen unzumutbare lärmintensive Betriebe ausgeschlossen und unzumutbare Belästigungen in den umliegenden bewohnten Gebieten vermieden werden.

Lärmschutz GE₂

In dem als GE₂ bezeichneten Gewerbegebiet ist zur Vermeidung von Störungen im Betriebsablauf des hier ansässigen Mühlenbetriebes Nachtarbeit und Feiertagsarbeit zulässig.

Der flächenbezogene Schalleistungspegel für die Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen ist jedoch auf maximal 50 dB festgesetzt, um unzumutbare Belästigungen während dieser Ruhezeiten zu vermeiden.

Offenliegende Schallquellen dürfen sich im GE₂-Gebiet ausschließlich im Bereich des Erdgeschosses befinden, da nur in diesem Bereich eine wirkungsvolle Abschirmung durch andere Betriebsgebäude erreicht werden kann.

Um Betriebsgeräusche nicht in erheblichem Maße in die südlich angrenzenden bewohnten Gebiete dringen zu lassen, wird die Entwicklung einer geschlossenen Bebauung im südlichen Bereich des Betriebsgeländes angestrebt, die als Schallschirm wirkt.

Übergangsweise ist an der Grenze zum Mischgebiet im Süden eine 3 m hohe massive Mauer mit einem Schalldämmmaß von $R_w = 30$ dB herzustellen. Dieses Schalldämmmaß wird durch herkömmliches Mauerwerk mit einer Flächenmasse von 250 N/m^2 erreicht.

Für die - selten genutzte - nördliche Grundstückzufahrt ist ein Tor erforderlich, das hermetisch verschließbar und ebenfalls mit einem Schalldämmmaß von $R_w = 30$ dB herzustellen ist.

Staub

Um die benachbarten Wohn- und Mischgebiete gegen die Staubimmission des Mühlenbetriebes zu schützen, wird hier eine Massenkonzentration von 30 mg/cbm als Obergrenze festgesetzt.

Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Lärmschutzmaßnahmen am Adenauerdamm und an der Hamburger Straße vorgesehen.

Am Adenauerdamm ist ein Lärmschutzwall mit 2,75 m Höhe festgesetzt. Dieser ist größtenteils bereits vorhanden. In seinem Schallschatten werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete unterschritten.

Für die Wohngebäude im Mischgebiet an der Hamburger Straße sind aktive Lärmschutzmaßnahmen aus Platzgründen nicht möglich. Zur Reduktion der Innenraumpegel werden Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt (passiver Lärmschutz).

Durch den Kfz-Verkehr auf dem Parkplatz des Verbrauchermarktes werden die Orientierungswerte für die unmittelbar benachbarten Mischgebiete nicht überschritten, Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.
(Zu Lärmquellen und Lärmschutzmaßnahmen im einzelnen siehe Anlage 1: Lärmschutznachweis).

4. ERSCHLIESSUNG UND INFRASTRUKTUR

4.1 Verkehr

4.1.1 Äußere Erschließung

Über die Hamburger Straße und den Adenauerdamm ist das Planungsgebiet in das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz eingebunden.

4.1.2 Innere Erschließung

Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches wird direkt von der Hamburger Straße aus erschlossen. Der Verbrauchermarkt kann zusätzlich von der Hans-Böckler-Straße aus angefahren werden.

Die Erschließung der Wohn- und Mischgebiete in der Mitte und im Südwesten des Geltungsbereiches erfolgt über die Hinterstraße und über eine neu anzulegende Planstraße, die als verkehrsberuhigte Bereiche (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) ausgebaut werden sollen. Gegebenenfalls sind private Stichwege erforderlich, deren Trassen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anliegerinnen und Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt sind.

4.1.3 Öffentliche und private Stellplätze

Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücken bzw. auf Gemeinschaftsstellplätzen anzulegen. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage im Mischgebiet an der Kehre der Hinterstraße ist dem als GE₁ festgesetzten Gewerbegebiet zugeordnet.

Zusätzlich sind öffentliche Parkplätze an der Hinterstraße und an der Planstraße für Besucher und Kunden vorgesehen. Die Parkplätze im Süden des Geltungsbereiches sind auch für die Versorgung der südlich anschließenden Reihenhäuser erforderlich.

4.1.4 Öffentlicher Personenverkehr

Eine Bushaltestelle ist an der Kreuzung Adenauerdamm/Hamburger Straße vorhanden. Über einen Ringverkehr sind von dort aus das südliche Stadtgebiet, die Innenstadt und der Bahnhof sowie der geplante S-Bahn-Haltepunkt Süd direkt erreichbar.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene getrennte Schmutz- und Regenwasserkanalisation. In der Planstraße sind Schmutz- und Regenwasserkanal herzustellen und an die vorhandenen Netze anzuschließen.

4.2.2 Leitungsnetze

Leitungen für Gas, Wasser und elektrischen Strom sind in den Erschließungsstraßen vorhanden und an die jeweiligen Netze der Stadtwerke Elmshorn angeschlossen.

In der Planstraße sind diese Leitungen jeweils herzustellen.

4.2.3 Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr erfolgt durch den dafür zuständigen Landkreis Pinneberg.

4.3 Nichttechnische Infrastruktur

4.3.1 Schulen und Kindertagesstätte

Das Schulzentrum Hainholz liegt in ca. 750 m Entfernung zum Planungsgebiet. Hierin befinden sich eine Grundschule, eine Realschule sowie die Kooperative Gesamtschule Elmshorn.

Außerdem befindet sich hier die nächstgelegene Kindertagesstätte. Eine neue Kindertagesstätte ist am Hermann-Ehlers-Weg in ca. 300 m Entfernung zum Planungsgebiet vorgesehen.

Eine Waldorfschule sowie Berufsbildende Schulen und ein überbetriebliches Ausbildungszentrum liegen ca. 700 m südlich des Geltungsbereiches.

4.3.2 Kinderspielplatz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 liegt im Spielbezirk IIIe.

Ausgehend von der im Spielbezirk geplanten Wohnfläche von 40.000 qm besteht laut Spielplatzbedarfsplan im gesamten Spielbezirk ein Bedarf von 1.200 qm Spielplatzfläche.

Im Bereich der Hinterstraße existierte bislang kein Kinderspielplatz. Der nächstgelegene Kinderspielplatz liegt zwar nur ca. 350 m entfernt, jedoch auf der gegenüberliegenden Seite des, insbesondere für kleinere Kinder, nicht gefahrlos zu überquerenden Adenauerdammes.

Daher wird an der Planstraße "Op de Loh" eine Fläche von ca. 700 m² als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" festgesetzt.

Nach § 3 Kinderspielplatzgesetz soll die Größe von Kinderspielplätzen 5 % der Wohnfläche im Einzugsbereich betragen. 700 m² reichen demnach für die Versorgung von 14.000 m² Wohnfläche aus.

Im Einzugsbereich von Hinterstraße und Op de Loh wird die Wohnfläche künftig bis auf 10.000 m² ansteigen - die Größe des geplanten Kinderspielplatzes reicht damit für diesen Bereich aus.

5. UMLEGUNG, ENTEIGNUNG, VORKAUFSRECHT

Für Flächen, die sich im privaten Eigentum befinden und für öffentliche Zwecke oder für die Neugestaltung von Grundstücken benötigt werden, findet ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff. BauGB bzw. ein Enteignungsverfahren gem. § 85 ff. BauGB statt.

Diese 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.

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen finden - soweit erforderlich - die Maßnahmen gem. § 24 ff. BauGB (Vorkaufsrecht der Gemeinde) Anwendung.

6. KOSTEN

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören Geländeankauf, Straßenausbau und -neubau einschließlich der Kanalisation sowie die Gestaltung von öffentlichen Grünflächen.

Die Stadt Elmshorn trägt mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Grunderwerb	155.000,— DM
Straßenneubau/-ausbau + Beleuchtung + Kanalbau (Trennsystem)	742.000,— DM
Gestaltung von Grünflächen	5.000,— DM
	<hr/>
	902.000,— DM

7. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches:	11,77 ha
davon:	
Wohngebiete	2,20 ha
Mischgebiete	1,98 ha
Gewerbegebiete	2,40 ha
Sondergebiete	2,45 ha
Verkehrsflächen (einschl. Versorgungsanlagen)	2,36 ha
Grünflächen	0,40 ha

Elmshorn, 27.07.1993

Stadt Elmshorn
Der Magistrat



Schwachwalde
Bürgermeister



I. A.



Albrecht
Städt. Baudirektor