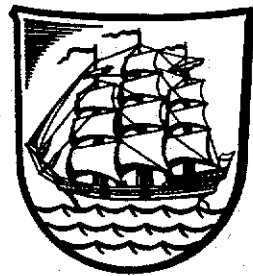


BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 154

der Stadt Elmshorn



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	ALLGEMEINES	1
1.1	Geltungsbereich	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Bestand	3
2.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL	4
2.1	Ziele der Stadtentwicklung	5
2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Gestalterische Festsetzungen	7
2.4	Gestaltung der privaten Freiflächen	8
3.	GRÜNORDNUNG	8
3.1	Eingriffsregelung	8
3.2	Öffentliche Grünfläche / Parkanlage	8
3.3	Kinderspielplätze	8
3.4	Naturnahe Grünflächen	9
3.5	Anpflanzgebote	9
3.6	Ersatz für Knickdurchbruch	9
4.	ERSCHLIESSUNG	9
4.1	Äußere Erschließung	9
4.2	Velorouten	9
4.3	Busverkehr	10
4.4	Bahnverkehr - Haltepunkt Süd	10
4.5	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	10
4.6	Innere Erschließung	10
4.7	Ruhender Verkehr	11
4.8	Schließung des Nordender Weges	11
5.	VER- UND ENTSORGUNG	11
5.1	Abwasser	11
5.2	Oberflächenwasser	11
5.3	Wasser, Strom, Gas, Telefon	12
5.4	Trafostation	12
5.5	Abfallbeseitigung	12
5.6	Maßnahmen zur Verminderung des Energiebedarfs und des CO ₂ -Ausstoßes	12
6.	BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN	13
6.1	Umlegung und Enteignung	13
6.2	Vorkaufsrecht	13
7.	KOSTEN	13
8.	FLÄCHENBILANZ	14

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 umfaßt das Gebiet zwischen der Straße Liethmoor, dem Nordender Weg und der Liether Feldstraße.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ca. 14,18 ha groß. Die Lage des Plangeltungsbereiches im Stadtgebiet ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 35000 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 02.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 beschlossen.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der städtebauliche Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 154 stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Elmshorn (FNP 1980) nicht überein.

Planungsziel ist die Umwidmung von „öffentlichen Grünflächen“ in „Wohnbauflächen“, die Umwidmung von „Wohnbauflächen“ in „öffentliche Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung Kinderspielplätze auszuweisen und die Umwidmung von „Wohnbauflächen“ bzw. „öffentlichen Grünflächen“ in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Aus diesem Grund wird die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 durchgeführt.

1.2.3 Außenbereich

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

1.2.4 Innenbereich

Die Flächen mit der vorhandenen Bebauung entlang der Liether Feldstraße liegen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Sie sind als allgemeines Wohngebiet einzustufen.

1.2.5 Bebauungspläne Nr. 107 und Nr. 132

Ein kleiner Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt in den Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 107 bzw. Nr. 132. Diese setzen allgemeines Wohngebiet bzw. Straßenverkehrsflächen fest.

1.2.6 Schutzgebiete

Im Plangeltungsbereich bzw. der näheren Umgebung befinden sich keine Erholungs-, Landschafts- und Naturschutzgebiete.

1.2.7 Naturdenkmäler und archäologische Besonderheiten

Nach Auskunft des Landesamtes für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holsten (obere Denkmalschutzbehörde) bestehen aus archäologisch-denkmalflegerischer Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung von Wohngebieten im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 154, da durch die Maßnahmen kein zur Zeit bekanntes archäologisches Denkmal betroffen ist.

1.2.8 Wald

Im Plangeltungsbereich liegt ein kleiner Wald von 1.100 m². Dieser ist mit Fichten und einzelnen Lärchen bestanden, damit sind die Voraussetzungen des § 2 LWaldG gegeben. Gemäß § 12 ist es erforderlich, bei einer beabsichtigten Nutzungsänderung eine Umwandlungsgenehmigung bei dem Forstamt Rantzau zu beantragen. Eine Nutzungsänderung kann genehmigt werden, wenn ein entsprechender Ausgleich geleistet wird. Das Forstamt Rantzau stellt die Genehmigung zur Umwandlung in Aussicht.

1.2.9 Landschaftspläne

Um die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen, ist nach den Regelungen des § 6 BNatSchG und des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein im Rahmen der Bauleitplanung ein Landschaftsplan aufzustellen. Der Landschaftsplan gilt in der Regel als gutachterlicher Fachplan zum Flächennutzungsplan. Darstellungen und Maßnahmen des Landschaftsplanes zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensbedingungen sind nach Abwägung öffentlicher und privater Belange in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Für die Stadt Elmshorn wurde in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan 2010 ein Landschaftsplan ausgearbeitet. Dieser Landschaftsplan für das Stadtgebiet ist von der Gemeinde als festgestellter Landschaftsplan im Sinne des § 6 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) eingestuft worden. Zwischen der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 154 und den Inhalten des Landschaftsplanes bestehen keine Differenzen.

Die Stadt Elmshorn verfügt des weiteren in Verbindung mit der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) über eine landschaftsplanerische Untersuchung. Diese ist in Verbindung mit dem Siedlungsentwicklungsplan der GEP von allen betroffenen Gemeinden beschlossen. Nach der Konzeption dieser landschaftsplanerischen Untersuchung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche eingestuft.

1.2.10 Grünordnungsplanung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Für den Plangeltungsbereich ist auf der Grundlage der §§ 6 und 8 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) ein Grünordnungsplan-Gutachten in Verbindung mit einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung von einem Landschaftsarchitekturbüro ausgearbeitet worden. Die Grünordnungsplanung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist mit dem Umweltamt der Stadt Elmshorn und der unteren Naturschutzbehörde des Kreises abgestimmt worden. Die bodenrechtlichen Festsetzungen und Maßnahmen wurden dementsprechend auf der Grundlage des § 6 Abs. 4 LNatSchG Schleswig-Holstein in den Bebauungsplanentwurf integriert. Eine Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange, der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anerkannten Naturschutzverbände, der auf örtlicher Ebene tätigen Naturschutzvereine und der Öffentlichkeit zur Grünordnungsplanung und Eingriffsregelung findet im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren statt.

1.2.11 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 16.05.1997 statt. Am 28.05.1997 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 Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurden bei der Ausarbeitung der Konzeption dieses Bebauungsplanes, soweit zutreffend, berücksichtigt.

1.2.12 TöB-Verfahren

Am 12.01.1999 wurden die Planunterlagen an die Träger öffentlicher Belange gesandt. Inzwischen liegen deren Stellungnahmen vor. Die Ergebnisse der Abwägung fanden bei den weiteren Verfahrensschritten Berücksichtigung.

1.3 Bestand

Der Plangeltungsbereich liegt etwa 2,7 km vom Stadtzentrum entfernt am äußersten südlichen Stadtrand im Übergangsbereich zu Landwirtschafts- und Baumschulflächen.

1.3.1 Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wird als Weide bzw. Mähwiese genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Baumschulfläche und im südöstlichen Bereich eine Ackerfläche. Entlang der Liether Feldstraße säumen einige Wohnhäuser sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle den Geltungsbereich. Diese Hofstelle wird jedoch spätestens nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes ihre landwirtschaftliche Nutzung aufgeben.

1.3.2 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in einem Wassereinzugsgebiet, und zwar in der Zone III A des geplanten Wasserschutzgebietes "Köhnholz - Krückapark".

1.3.3 Bodenverhältnisse

Ausgangsmaterial für die Bodenbildung in diesem Gebiet sind überwiegend nacheiszeitliche Flugsande. Der Plangeltungsbereich liegt lt. Regionalplan im Naturraum Schleswig-Holsteiner Geest bzw. in der Bramstedt-Kisdorfer Geest. Im Westen des Geltungsbereiches ist Eisenhumuspodsol vorhanden, der eine ausgeprägte Orterde bzw. Ortsteinschicht besitzt. Im östlichen Bereich ist der Podsol aufgrund höherer Grundwasserspiegel leicht vergleht. Inmitten des Geltungsbereiches sind Mudde und Sande eines nacheiszeitlichen Gewässers mit einer geringen Torfbildung bodenbildend (Gyttja). Im Gegensatz zu den sehr durchlässigen Podsolen, die durch ihre geringe Fähigkeit, Nährstoffe zu speichern, nur schlechte Böden für die Landwirtschaft sind, verbessern die 30 bis 100 cm mächtigen lehmigen Sande des Muddebodens die Bodenqualität.

1.3.4 Topographie

Das Gelände des Geltungsbereiches ist im wesentlichen eben, ohne bedeutsame Bodenbewegungen. Der tiefste Punkt liegt etwa in der Mitte des Gebietes. Zu den Rändern steigt das Gelände leicht an.

1.3.5 Grund- bzw. Bodenwasser

Nach der Bodenkarte des geologischen Landesamtes Schleswig-Holstein befindet sich im Zentrum des Plangeltungsgebietes ein Bereich, in dem das Grundwasser 30 - 80 cm unter der Geländeoberfläche ansteht. In den darumliegenden Bereichen steht es in der feuchten Zeit um 100 cm unter der Geländeoberfläche und in der trockenen Zeit um 200 cm an. In den ganz äußeren Bereichen liegt der Grundwasserstand tiefer als 200 cm unter Flur.

Aufgrund einer von der Stadt Elmshorn in Auftrag gegebenen Baugrunduntersuchung läßt sich die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens gut abschätzen.

Unter Berücksichtigung der erkundeten Baugrundverhältnisse und Grundwasserstände ist in dem gesamten Untersuchungsgebiet eine Versickerung der anfallenden Niederschläge möglich.

1.3.6 Offene Gewässer

Im Zentrum des Plangebietes verläuft in Ost-West-Richtung ein Graben, der am Feldweg endet. In den Flächen nördlich und südlich des Grabens sind sogenannte Gräben vorhanden. Der Redder an dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Weg wird beidseitig von flachen Gräben begleitet.

1.3.7 Vegetation / Baumbestand

Bestandserhebungen wurden 1994 in ausgewählten Teilbereichen des Plangeltungsbereiches durchgeführt. Dabei wurden Knicks und Grünlandbereiche aufgenommen und bewertet.

Die Grünlandbereiche sind durch die vorgefundene Pflanzensammensetzung als relativ arm zu bezeichnen. Sie wurden überwiegend weniger intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Quartier sind die Knicks in ihrer Funktion beeinträchtigt.

Laubgehölze finden sich im Plangebiet hauptsächlich am Straßenrand der Straßen Liethmoor und Liether Feldstraße, als Überhälter in den vorhandenen Knicks sowie in einem Bereich in privaten Gärten.

Bäumen kommt ein hoher Wert für den Arten- und Biotopschutz zu. Außerdem gliedern und beleben sie als lineare Strukturen das Landschafts- bzw. Ortsbild. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan etliche Bäume mit einem Erhaltungsgebot belegt.

1.3.8 Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet wird fast allseitig von Siedlungsland begrenzt und bietet noch immer den Aspekt einer parkartigen Feldmark. Knicks, Baumreihen und einzelne Busch- und Baumgruppen prägen das Bild dieser Agrarlandschaft am Rand eines großräumigen Siedlungsraumes. Nur die Südgrenze des Planungsgebietes berührt eine siedlungsfreie Landschaft ähnlichen Gepräges.

1.3.9 Richtfunktrasse

Über einen Teilbereich des Plangeltungsbereiches (siehe Teil A) verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG.

Die maximal zulässige Bauhöhe von 28 m über NN darf nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen (siehe auch Kapitel 2.2, Firsthöhe).

1.3.10 Altlasten

Ein Verdacht auf Bodenverunreinigung oder ehemalige Deponien besteht nach den zur Zeit zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht. Aus Gründen der Vorsorge sollte jedoch bei Ausschachtungsarbeiten auf Auffälligkeiten geachtet werden. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, so ist umgehend der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg zu informieren.

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 Bebauungsplanes gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Elmshorn, Klostersande/Lieth (Stadtquartier IV). Laut Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (1980) der Stadt Elmshorn sind für dieses Stadtquartier folgende städtebauliche Orientierungswerte vorgesehen:

- Einwohnerzuwachs von 12.600 EW auf 13.300 EW,
- Modernisierungsschwerpunkte,
- Erweiterung der Wohnbauflächen von 158,2 ha auf 177,0 ha,
- Schaffung einer gemischten Baufläche zwischen der Eisenbahntrasse (S-Bahn-Haltestelle Süd) und dem Nordender Weg (alter Lehmweg). Laut Erläuterungsbericht des wirksamen Flächennutzungsplanes soll für dieses Gebiet über Bebauungsplanung die Mischstruktur sichergestellt werden.
- Anschluß an das S-Bahn-System des Hamburger Verkehrsverbundes und Errichtung des S-Bahn-Haltespunktes Süd.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Laut Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes 1980 lag im Jahre 1978 die Bevölkerungszahl der Stadt Elmshorn bei 41.800 EW. Davon lebten 12.600 Personen im Stadtquartier IV (Elmshorn, Klostersande / Lieth).

Die damalige städtebauliche Konzeption der Stadt Elmshorn sah eine Zunahme der Bevölkerungszahl in diesem Quartier im Jahre 1990 von 12.600 EW auf 13.300 EW vor. Die Einwohnerzahl dieses Stadtteiles lag am 31.08.1990 bei 13.100 EW. Insoweit war das Planungsziel noch nicht erreicht.

Die Stadt Elmshorn hat sich in den letzten neun Jahren erheblich entwickelt. Allein die Einwohnerzahl nahm während des genannten Zeitraumes um mehr als 5.000 Personen zu. Im gleichen Zeitraum wurden mehr als 2.000 Wohneinheiten durch Inanspruchnahme der vorhandenen Baulandreserven verwirklicht. Aufgrund dieser Entwicklung ist in der Stadt eine Baulandknappheit festzustellen.

Durch diese Entwicklung sind die Baulandpreise drastisch gestiegen. Es ist zu befürchten, daß bald der überwiegende Teil der Elmshorner Bevölkerung wirtschaftlich nicht mehr in der Lage sein wird, innerhalb des Stadtgebietes Wohneigentum zu erwerben. Dadurch kann ein sozialer Verdrängungsprozeß stattfinden, welcher - langfristig gesehen - das vorhandene soziale Gefüge der Stadt erheblich negativ belasten kann. Um zusätzliches Bauland zu schaffen, sollen entsprechend der Konzeption des Flächennutzungsplanes 1980 innerhalb des Stadtquartiers IV neue Wohnbaugebiete ausgewiesen werden.

2.2.1 Wohnbaugebiete

Die Einwohnerzahl der Stadt Elmshorn lag am 30.06.97 bei 47.263 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 140.000 Personen zunehmen. Die Untersuchungen der Landesplanung weisen darauf hin, daß die Einwohnerzahl der Gemeinden, die zum Untersuchungszeitraum des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) gehören, im gleichen Zeitraum um ca. 5.000 Personen anwachsen wird. Elmshorn soll im Jahre 2010 ca. 51.000 Menschen beherbergen. Darüber hinaus besteht in Elmshorn Wohnraumbedarf. Diese Fakten weisen darauf hin, daß in den nächsten Jahren die anhaltende Wohnraumnachfrage nicht nachlassen wird. Daher entsteht für die Stadtplanung das Erfordernis, neue Wohnbaugebiete zur Deckung des vorhandenen Wohnbedarfs auszuweisen.

2.2.2 Allgemeines Wohngebiet

Nach der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 154 werden die geplanten Wohnbaugebiete als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Insgesamt soll ein Areal von 5,78 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 Erschließungskonzeption teilt sich das Wohngebiet in mehrere Bereiche, die für unterschiedliche Bauformen und Wohnfunktionen geeignet sind. Insgesamt können im Plangebiet ca. 25 Einfamilien- bzw. Doppelhäuser, ca. 161 Reihenhäuser und ca. 4 Geschößwohnungsbauten entstehen.

Bauweise

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

Niedrig-Energie-Häuser

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes Nr. 154 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 Energieverbrauchs 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 evtl. Fördermöglichkeiten des Landes Schleswig-Holstein können ein 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 ein Investor schließen daher auf freiwilliger Basis einen städtebaulichen Vertrag. Die Verpflichtung lautet, ausschließlich Neubauten als Niedrig-Energie-Häuser zu erstellen. In diesem Zusammenhang sind als Mindeststandards die Anforderungen aus der Richtlinie zur Förderung der Errichtung von ressourcensparenden Wohnungen in Schleswig-Holstein - Erlaß vom 18.02.1997 / Programmteil 1 - zu erfüllen.

Geschossigkeit

Innerhalb des Plangeltungsbereiches können Baukörper von 1 bis maximal 3 Vollgeschosse realisiert werden, wobei die Geschößwohnungsbauten zwei bis drei Vollgeschosse erhalten sollen, die Reihenhäuser auch zwei und die Einzel- und Doppelhäuser ein- bis zweigeschossig ausgewiesen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Elmshorn ist die höchstbesiedelste 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 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 von 0,40 für die Reihenhaushäuserquartiere, eine GRZ von 0,35 für die Mehrfamilienhausquartiere und eine GRZ von 0,30 für die Randbereiche festgesetzt. Dadurch wird eine vernünftige maßvolle Verdichtung im Geltungsbereich erreicht.

Nach dieser Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 154 könnten mindestens 270 bis 300 Wohneinheiten gebaut werden.

Firsthöhe

Die schon unter Punkt 1.3.9 beschriebene Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG macht die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen in dem Trassenbereich nötig. Es wird eine maximale Firsthöhe von 27,0 m über NN festgesetzt.

Die Geländehöhen in diesem Bereich wurden aufgenommen und liegen bei ca. 15,52 m bis 15,78 m über NN. Damit ergibt sich eine Höhendifferenz von ca. 11,0 m. Der Bebauungsplan setzt in dem Bereich eine Ein- bis Zweigeschossigkeit, eine Sockelhöhe von 0,50 m sowie Dachneigungen von 25° - 48° fest. Damit ist ein Spielraum für die Gestaltung der Neubauten im Funktrassenbereich gegeben.

2.3 Gestalterische Festsetzungen

In einer verdichteten städtischen Bebauung wirken die einzelnen Gebäude nicht für sich, sondern im Zusammenhang mit den benachbarten Gebäuden des Baugebietes. Ein gestalterischer Grundkonsens ist daher erforderlich. 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.

2.3.1 Fassaden

Im Plangeltungsbereich sind Fassaden aus Vormauerziegeln, Putz, Holz oder Glas zulässig. Im Rahmen einer liberalen Baugestaltung wird auf die Festsetzung einer bestimmten Farbe oder Helligkeit verzichtet.

2.3.2 Dächer

- Die Dächer von Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoß sind mit Neigungen von 25° bis 48° zulässig.
- Die Dächer von Hauptgebäuden mit zwei bzw. drei Vollgeschoßen sind mit Neigungen von 25° bis 45° zulässig.
- Bei dauerhaft intensiv oder extensiv begrünten Dächern von Hauptanlagen sind geringere Dachneigungen zulässig.
- Als Eindeckungsmaterial für Hauptanlagen innerhalb des Plangebietes sind Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.
Darüber hinaus sind dauerhaft begrünte Dächer zulässig.
- Im Interesse einer umweltfreundlichen Energiegewinnung sind Solardächer zulässig.
- Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 0° - 25° zu erstellen.

2.3.3 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m betragen.

Für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die Höhendifferenz zwischen mittlerer Verkehrsflächenhöhe vor dem Baugrundstück und der Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens im Gebäude maßgebend. Die Festlegung der Sockelhöhe soll auch dazu beitragen, daß stadtrandverträgliche Bauhöhen gewährleistet sind.

2.3.4 Werbeanlagen

Die Werbeanlagen dürfen aus gestalterischen Gründen die senkrechten sowie waagerechten Bauglieder nicht überschneiden. Sie sind auf das Erdgeschoß zu beschränken.

Zulässig sind Werbeanlagen, deren Schriften aus Einzelbuchstaben bestehen. Dadurch wird die Gesamtwirkung der Fassade am besten erhalten. Außerdem werden freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen, da diese - im Vorgarten plziert - das Straßenbild nachhaltig verunstalten könnten.

2.4 Gestaltung der privaten Freiflächen

§ 19 Abs. 4 BauNVO regelt die zulässige Grundfläche (Grundflächenzahl + Flächen für Nebenanlagen + Versiegelungsflächen), die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die restlichen Flächen sind als Gärten zu gestalten. Aus städtebaulichen Gründen und wegen der Gestaltung des Ortsbildes sowie um das Plangebiet umweltfreundlicher zu gestalten, werden im Geltungsbereich folgende Festsetzungen getroffen:

- Tiefgaragen müssen mit der Oberkante ihrer Abdeckung an der Höhe der Umgebungsflächen angepaßt sein und mit einer mindestens 50 cm dicken Substratschicht abgedeckt werden.
- Die Nebenanlagen wie Zufahrten, Terrassen und Wege sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen bzw. mit wasserdurchlässigen Fugen zu gestalten.

3. GRÜNORDNUNG

3.1 Eingriffsregelung

Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 geplante Umwandlung und Versiegelung von Weideland und Baumschulflächen stellen zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz dar.

Zur Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden, der als Anlage Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Eine Bestandsaufnahme, Bewertung und Bilanzierung der Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe sind darin entwickelt worden.

Die Verpflichtung zur Realisierung der im Grünordnungsplan bestimmten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen ist mit dem Eigentümer der Grundstücke in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt worden.

3.2 Öffentliche Grünfläche / Parkanlage

Ein Teil der öffentlichen Grünfläche wird im Geltungsbereich als Parkanlage dargestellt. In diesem Bereich soll eine Wegeverbindung entstehen, um die neuen Wohnbauflächen und die geplanten Kinderspielplätze miteinander zu verbinden.

3.3 Kinderspielplätze

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, sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zwei öffentliche Kinderspielplätze vorgesehen.

Beide Spielplätze sollen zur Begegnung der Kinder unterschiedlicher Altersgruppen und deren Familien dienen. Die Plätze liegen eingebettet in den öffentlichen Grünflächen / Parkanlage. Sie sind über Fuß- bzw. Radwege gut zu erreichen. Zur Begrenzung der Spielflächen sind heimische Laubgehölze zu pflanzen. Diese Pflanzung ist als ein Vernetzungselement für den Arten- und Biotopschutz zu werten und dient außerdem der optischen Abschirmung.

3.4 Naturnahe Grünflächen

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan als naturnahe Grünflächen festgesetzt. Sie nehmen in ihrem Zuschnitt die geschützten Landschaftsteile (Knicks) auf und wirken strukturbildend zwischen den einzelnen Bauflächen. Außerdem wird durch diese Flächen die Verbindung des Gebietes zur freien Landschaft gewährleistet.

3.5 Anpflanzgebote

Im Straßenraum der Planstraßen werden gemäß Grünordnungsplan großkronige Bäume zu pflanzen sein. An dem vorhandenen Graben, der in Ost-West-Richtung verläuft, müssen standortgerechte Bäume (z. B. Weiden) an der südlichen Grabenkante angepflanzt werden. Mit den vorhandenen und geschützten Großbäumen wird im Bebauungsplangebiet ein lebendiges Straßen- und Siedlungsbild entstehen.

3.6 Ersatz für Knickdurchbruch

Für die Planstraße C muß eine ca. 15 m Knickstrecke entfernt werden. Für die Erschließung des Baugebietes ist diese Maßnahme erforderlich. Es gibt keine günstigere Möglichkeit der Erschließung. Für die Entfernung des Knicks wird Ersatz geleistet. Es bietet sich an, die Neuanlage von ca. 45 m Gesamtlänge an den vorhandenen Knick, der in Nord-Süd-Richtung verläuft, in südlicher Richtung anzuschließen.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Lieth und Heidmühlenweg, die im Flächennutzungsplan als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt sind. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ermöglicht es, die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs im Stadtraum möglichst zugunsten der sogenannten Verkehrsmittel des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad, Fuß) gering zu halten.

4.2 Velorouten

Das Plangebiet ist an die im von den politischen Gremien der Stadt Elmshorn beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan projektierten Velorouten (ausgeschilderte städtische Hauptverbindung des Radverkehrs) 7 und 9 angebunden.

4.3 Busverkehr

Der Plangeltungsbereich ist an die Linien des Stadtbusverkehrs, die die Innenstadt und den Bahnhof bedienen und dort Übergangsmöglichkeiten auf Bahn- und Regionalbuslinien bieten, direkt angeschlossen. Haltestellen befinden sich in geringer Entfernung am Heidmühlenweg (Haltestellen Liethmoor und Heidmühle, Ringlinie A, B, C, D, 30-Minuten-Takt) und an der Straße Lieth (Haltestelle Feldstraße / Lieth, Linien 22 und 23, jeweils 60-Minuten-Takt).

4.4 Bahnverkehr - Haltepunkt Süd

Nach der Regionalisierung der Zuständigkeit des Bahnverkehrs auf Länderebene zeichnet sich zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Konkretisierung des sogenannten Haltepunktes Elmshorn-Süd in der Nahverkehrsschienennetzplanung ab. Nach dem rechtsgültigen landesweiten Nahverkehrsplan (LNVP) ist eine Realisierung des Haltepunktes Süd erst nach dem Jahre 2002 möglich. Der Streckenausbau (3. Gleis) Elmshorn - Pinneberg als Vorbedingung für den Haltepunkt Süd ist nach dem LNVP sowohl vor als auch nach dem Jahre 2002 möglich. Mit der Realisierung des Haltepunktes im Bereich der Bahnüberführung Adenauerdamm / Heidmühlenweg wäre dann das Plangebiet direkt (alle Bauflächen liegen im 600-m-Radius) an das Hamburger Bahn-Netz angeschlossen.

4.5 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Wohnsammelstraße Nordender Weg sowie die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen Lieth und Heidmühlenweg / Adenauerdamm können den durch neue Nutzungen im Bebauungsplangebiet entstehenden motorisierten Verkehr aufnehmen. Die Elmshorner Innenstadt als auch überregionale Kfz-Verkehrsachsen sind somit erreichbar.

4.6 Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung der neuen Wohnbauflächen des Bebauungsplanes werden vier neue Planstraßen (A, B, C und D) als Stichstraßen mit Wendehämmern festgesetzt. Die Planstraßen A und C werden im Separationsprinzip erstellt. Abgesetzte Gehwege mit Hochborden sollen schwächere Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer schützen. An diesen Straßen ist dieses Prinzip geeigneter, da dort die größten neuen Bauflächen entstehen und damit auch das Kfz-Verkehrsaufkommen dementsprechend ausfällt.

Gesonderte Anlagen des Radverkehrs sind jedoch noch nicht erforderlich (s. auch Empfehlungen für Radverkehrsanlagen, Ausgabe 1995).

Die Planstraßen B und D werden im Mischungsprinzip ausgeführt. Die Straßen werden im Bebauungsplan als „Verkehrsberuhigter Bereich“ dargestellt. Da an diesen Straßen lediglich kleinere Bauflächen realisiert werden, entsteht nur ein geringes Verkehrsaufkommen.

Die Straße Liethmoor wird wie folgt umgebaut:

In Höhe des vorhandenen Redders, welcher in Nord-Süd-Richtung verläuft, soll die Straße für den Autoverkehr unterbrochen werden. Für Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer bleibt jedoch die Möglichkeit durchzugehen bzw. durchzufahren. Die Anliegerinnen und Anlieger des westlichen Teils fahren wie gewohnt über die Straßen Liether Feldstraße und Lieth aus dem Quartier hinaus.

Die Anliegerinnen und Anlieger des östlichen Teils von Liethmoor und der Planstraße B sollen über den Heidmühlenweg aus dem Gebiet abfahren, dafür wird die Straßeneinmündung Liethmoor / Heidmühlenweg wieder geöffnet.

Durch diese Maßnahme wird erreicht, daß die Belastung, die durch die Bauflächen an den Planstraßen A und B und das dadurch resultierende größere Verkehrsaufkommen entsteht, für alle Anliegerinnen und Anlieger entlang der Straße Liethmoor in etwa gleich ausfällt.

4.7 Ruhender Verkehr

Nach dem geltenden Stellplatzerlaß des Innenministeriums aus dem Jahre 1995 mit Änderungen aus dem Februar 1996 ist ein Stellplatz pro Wohneinheit für Kraftfahrzeuge auszuweisen. Die Stellplätze sind auf dem Grundstück oder in der Nähe des Grundstücks nach Maßgabe der jeweiligen Baugenehmigung herzustellen.

Neben notwendigen privaten Stellplätzen sind öffentliche Parkplätze für den allgemeinen Verkehr in geeigneter Größe vorzusehen. Als Richtzahl für den Bedarf wird in Wohngebieten die zusätzliche Schaffung von 25 % der notwendigen Stellplätze als öffentliche Parkplätze bei der Neuanlage von Straßen und Verkehrsflächen angenommen. Diese sind im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 innerhalb neuer Verkehrsflächen nachgewiesen.

4.8 Schließung des Nordender Weges

Der Nordender Weg soll für den motorisierten Durchgangsverkehr gesperrt werden, da z. Z. dieser von vielen Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmern als "Schleichweg" genutzt wird. Dadurch wird der Nordender Weg, der durch ein Wohngebiet führt, mehr belastet als vorgesehen.

Um diesen Durchgangsverkehr zu unterbinden, haben sich die Gemeinde Klein Nordende und die Stadt Elmshorn darüber verständigt, ein Teilstück von 30 m Länge nur noch für Radfahrerinnen und Radfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger passierbar zu lassen. Die Abtrennung soll zwischen dem Klein Nordender Weg und der Liether Feldstraße erfolgen.

Wendemöglichkeiten für Ortsunkundige, die den Nordender Weg aus Richtung Elmshorn befahren, sind am Ende der Planstraße D gegeben. Aus Richtung Klein Nordende können diese die Liether Feldstraße in Richtung Elmshorn benutzen.

5. 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.

5.1 Abwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in die vorhandenen Abwasserkanäle der Straßen Nordender Weg bzw. Liether Feldstraße eingeleitet.

5.2 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser soll im Geltungsbereich versickern. Die Versickerung dient der Grundwasserneubildung. Eine von der Stadt Elmshorn in Auftrag gegebene Abschätzung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ergab, daß

im Untersuchungsgebiet eine Versickerung der anfallenden Niederschläge generell möglich ist. Nur im Zentrum des Geltungsbereiches (Ende der Planstraße C) kann die Versickerung vielleicht eingeschränkt sein. Dann kann die Ableitung entweder über offene Gräben in die Grünfläche (Maßnahmenflächen) oder in das vorhandene Regenrückhaltebecken am Nordender Weg erfolgen.

Damit das Niederschlagswasser weitgehend versickern kann, sind Drainagen nach Abschluß der Bauarbeiten nicht zulässig. Kelleraußenwände sind daher konstruktiv gegen drückendes Wasser auszubilden.

5.3 Wasser, Strom, Gas, Telefon

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

Für Versorgung mit Telefon ist die Telekom zuständig.

5.4 Trafostation

Innerhalb des Plangebietes im Eckbereich Planstraße A / Liethmoor wird eine Trafostation der Stadtwerke mit einer Leistung von 630 kVA errichtet.

Gemäß der Empfehlung des Bundesamtes für Strahlenschutz sollen Wohnhäuser von solchen Einrichtungen durch einen ausreichenden Abstand geschützt werden. Im Bebauungsplan Nr. 154 wurde die neue Trafostation so plaziert, daß zur vorhandenen Bebauung entlang der Straße Liethmoor 15 m Abstand gehalten werden. Zur neuen Bebauung wird der Abstand 20 m betragen.

Am 01. Januar 1997 trat die 26. BImSchV in Kraft. Die Verordnung beinhaltet konkretisierende Regelungen zum Bundes-Immissionsschutzrecht und erstreckt sich auf Hochfrequenz- und Niederfrequenzanlagen.

Bei Niederfrequenzanlagen (50 Hz) ist ein Grenzwert von $100 \mu T$ für den Betrieb zulässig (§ 3 26. BImSchV).

Die Stadtwerke Elmshorn und das Staatliche Umweltamt Itzehoe haben in den Jahren 1995 und 1997 bei einer vergleichbaren Einrichtung Messungen vorgenommen.

Die beiden Messungen haben deutlich gezeigt, daß bereits in 1,0 m Entfernung die Feldstärke schon unter $1 \mu T$ liegt.

Aus diesem Grund ist anzunehmen, daß eine Gefährdung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner nicht gegeben ist.

5.5 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die Gemeinnützige Abfallbeseitigungsgesellschaft des Kreises Pinneberg mbH (GAB), Tornesch-Ahrenlohe.

5.6 Maßnahmen zur Verminderung des Energiebedarfes und des CO₂-Ausstoßes

Der Investor sowie seine Rechtsnachfolger verpflichten sich, in Form des städtebaulichen Vertrages folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Alle Wohngebäude werden mit Brennwertheiztechnik ausgestattet.
- Alle Mehrfamilienhäuser werden zusätzlich mit einer zentralen solarthermischen Warmwasserbereitung versehen bzw. alternativ zu dieser Kombination mit einem Kleinst-Blockheizkraftwerk.
- Bei allen kleinteiligen Gebäuden wird der Einsatz von solarthermischen Warmwasservorbereitungen technisch vorgesehen und bei der Vermarktung offensiv angeboten.
- Zwei Einfamilienhäuser werden im Null-Energie-Standard im Rahmen eines Pilotprojektes der Landesregierung Schleswig-Holstein errichtet.

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 (neu) incl. Beleuchtung 10.175 m ² x 200,00 DM	=	2.035.000,00 DM
2. Schmutzwasserkanal 920 lfm x 350,00 DM	=	322.000,00 DM
3. Regenwasserkanal 920 lfm x 350,00 DM	=	322.000,00 DM
4. Gestaltung der Grünflächen 39.066 m ² x 15,00 DM	=	585.990,00 DM
5. Nebenkosten (10 %)	=	326.499,00 DM
16 % Umsatzsteuer	=	574.638,24 DM
Gesamtkosten	=	4.166.127,24 DM

8. FLÄCHENBILANZ

Nettobauland	=	57.778 m ²
vorh. § 34-Quartier	=	20.778 m ²
Verkehrsflächen (neu u. vorh.)	=	24.221 m ²
Öffentliche Grünflächen	=	39.066 m ²
- davon Kinderspielplatz:	1.210 m ²	
- davon Parkanlage:	8.356 m ²	
- davon Flächen für Maßnahmen:	29.500 m ²	
Gesamt-Geltungsbereich B-Plan Nr. 154	=	<u>141.843 m²</u>

Elmshorn, 28.2.2000

Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin



Dr. Fronzek
Bürgermeisterin

i. A.

Albrecht
Städt. Baudirektor