

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 155

der Stadt Elmshorn

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ALLGEMEINES	1
1.1 Vorhandene Rechtsgrundlagen	1
1.2 Lage im Stadtgebiet	2
1.3 Bestand	2
1.4 Topographie und Bodenbeschaffenheit	2
1.5 Bodenhygienisches Gutachten	3
1.6 Altlasten	3
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	3
2.1 Ziele der Stadtentwicklung	3
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
2.3 Gestaltung	4
2.4 Solaranlagen	4
2.5 Werbeanlagen	4
2.6 Private Grünflächen	5
2.7 Eingriffs- und Ausgleichsregelung	5
3. ERSCHLIESSUNG	6
3.1 Verkehr	6
3.2 Ver- und Entsorgung	7
4. LÄRMSCHUTZNACHWEIS	7
5. BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN	7
5.1 Umlegung und Enteignung	7
5.2 Vorkaufsrecht	8
6. KOSTEN	8
7. FLÄCHENBILANZIERUNG	8

1. ALLGEMEINES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 umfaßt den Bereich südlich des Weges Op de Högt (einschließlich Op de Högt) sowie der Flurstücke 34/3 und 34/12, im Norden und Osten begrenzt durch die Ollerlohstraße (einschließlich Ollerlohstraße), im Süden durch die Straße Liether Moor (einschließlich Liether Moor) und im Südwesten durch die Trasse der Deutschen Bundesbahn.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 24,27 ha. Die Lage des Gebietes ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 35.000 zu entnehmen.

1.1 Vorhandene Rechtsgrundlagen

1.1.1 Flächennutzungsplan

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 155 wird von dem Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Elmshorn nicht erfaßt, da das überplante Gebiet zum damaligen Zeitpunkt noch nicht zum Stadtgebiet Elmshorn gehörte. Dieser Teil des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 155 wurde am 1. Januar 1985 von der Gemeinde Klein Nordende eingemeindet. Nach § 204 des BauGB gilt für diese umgemeindeten Flächen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Klein Nordende weiter. Dieser sieht hier Flächen für Landwirtschaft vor.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Folge zu leisten, wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Elmshorn eingeleitet. Darin wird die Wohnbaufläche auf den südlichen Randbereich der Straße Op de Högt ausgeweitet und die Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft umgewidmet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB).

Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Elmshorn soll nach § 8 Abs. 2 des BauGB eine Übereinstimmung zwischen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung der Stadt hergestellt werden. Um diesem Entwicklungsgebot Folge zu leisten, wird hier ein Parallelverfahren eingeleitet.

1.1.2 Bebauungsplan Nr. 130

Ein Teil des Geltungsbereiches dieses B-Planes liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 130. Dieser setzt hier ein WR-Gebiet fest. Die innere Erschließung des Wohngebietes soll über eine Ringstraße realisiert werden.

1.1.3 Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches dieses B-Planes liegt innerhalb des unbeplanten Außenbereichs der Stadt Elmshorn. Eine Bebauung könnte daher nur über § 35 BauGB erfolgen.

1.1.4 Landschaftspläne

Für die Stadt Elmshorn wird zur Zeit ein Landschaftsplan aufgestellt. Auch der übergeordnete Landschaftsplan, welcher in Verbindung mit dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) ausgearbeitet wird, beinhaltet das gesamte Elmshorner Gemeindegebiet. Beide Landschaftspläne sind noch nicht von der Gemeinde als festgestellte Landschaftspläne im Sinne des § 6 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) eingestuft.

1.1.5 Landschaftsschutzgrenze

Um die geplante Bebauung zu realisieren, muß die Landschaftsschutzgrenze derart verlegt werden, daß der gesamte östliche Teilbereich der geplanten Straßenrandbebauung außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt und dafür ein direkt an der Bahn liegendes Areal als Flächenausgleich in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen wird. Das Verfahren zu diesem B-Plan beinhaltet gleichzeitig einen entsprechenden Änderungsantrag an die zuständige Behörde.

1.1.6 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 der Stadt Elmshorn wurde am 14.02.1991 beschlossen. Am 05.06.1991 wurden in einer Öffentlichkeitsveranstaltung gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Planungsziele der Stadt Elmshorn offengelegt und zur Diskussion gestellt.

Dabei wurde von den Anliegerinnen und Anliegern insbesondere die Überplanung der Erschließungsstraße Op de Högt aus dem B-Plan Nr. 130 - Aufhebung der Ringstraßenlösung - kritisch diskutiert.

1.2 Lage im Stadtgebiet

Der Plangeltungsbereich beinhaltet einen Teil des südlichen Stadtrandes. Die geplanten Baugebiete liegen luftlinienmäßig rd. 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Das Kinderhaus am Hainholzer Damm hat vom Plangebiet einen Abstand von rd. 800 m. Die geplante Schule bzw. Kindertagesstätte am Adenauer Damm (B-Plan Nr. 66) wird von diesem Wohngebiet rd. 500 m entfernt sein. Weiterhin sind innerhalb des Stadtteils Hainholz zwei größere Lebensmittelmärkte, Bankfilialen, Gaststätten, eine Bäckerei, ein Obst- und Gemüseladen etc. vorhanden. Es ist geplant, unmittelbar an der geplanten S-Bahn-Haltestelle Süd ein weiteres Stadtteilzentrum zu verwirklichen. Kurz- und langfristig gesehen wird das Quartier des Plangebietes über ausreichende Einrichtungen verfügen, die der Versorgung des Gebietes dienen.

1.3 Bestand

Südlich der Straße Op de Högt steht lediglich ein eingeschossiges Wohngebäude, das vermutlich als Landarbeiterstelle errichtet worden ist.

Als prägend für das Gebiet ist weiterhin die große Tiefe der Grundstücke anzusehen, die bereits im B-Plan Nr. 130 einer möglichen eingeschossigen offenen Bauweise zugeführt worden sind.

Südlich der Ollerlohstraße sind inzwischen mehrere neue Wohnhäuser aufgrund der Festsetzungen des B-Planes Nr. 130 entstanden.

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wird aber durch Grünland und Wasserflächen gekennzeichnet.

Im Zuge der Erweiterung und Sicherung des Biotops am "Roten Lehm" wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgewidmet und in diesem Sinne erweitert.

1.4 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Das Gebäude im Geltungsbereich weist ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden auf. Die Höhendifferenz innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,50 m; die Geländeoberfläche ist eben.

Nach Angaben des Geologischen Landesamtes besteht der Boden im nördlichen und mittleren Bereich aus Eisenhumuspodsol, Gytija und Anmoorgley sowie ausschließlich im Süden aus Regosol (vgl. Bodenkarte von Schleswig-Holstein Blatt 2223). Damit können auch aufgrund der geologischen Gegebenheiten Rückschlüsse auf eine sinnvolle zukünftige Nutzung des Gebietes gezogen werden.

Der Grundwasserspiegel liegt im nördlichen Bereich in feuchten Jahreszeiten rd. 1,00 m unter Terrain und im mittleren Bereich nahe der Gebäudeoberfläche.

Nur im Regosol sind Grundwasserstände von mehr als 2,00 m unter Terrain zu beobachten.

1.5 Bodenhygienisches Gutachten

Für den Plangeltungsbereich ist ein bodenhygienisches Gutachten ausgearbeitet worden. Aufgrund der vorliegenden Untersuchung gibt es im Plangeltungsbereich keine umweltbelastenden Strukturen. Das bodenhygienische Gutachten wird als Anlage der Begründung beigelegt.

1.6 Altlasten

Ein Verdacht auf Bodenverunreinigung oder ehemalige Deponien (Altlasten) besteht nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht. Sollten bei zukünftigen Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf Altablagerungen oder Kontaminationen mit Schadstoffen hindeuten, so ist das Amt für Umweltschutz des Kreises Pinneberg umgehend in Kenntnis zu setzen.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

2.1 Ziele der Stadtentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 liegt im Stadtquartier III (Rethfeld/Hainholz). Der Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn sieht für dieses Quartier folgende Orientierungswerte und Ziele vor:

- Einwohnerzunahme von 4.850 im Jahre 1978 auf 8.800 im Jahre 1990 (Ist-Wert 1989: 7.184 EW)
- Zunahme der Wohnbaufläche von 53,4 ha (1980) auf 77,8 ha (1990)
- Erweiterung der Wohnfläche von 146.000 qm (= rd. 30,1 qm/Pers.) auf 300.000 qm (= rd. 34,1 qm/Pers.)
- Weiterentwicklung des Unterzentrums Elmshorn-Süd im Nahbereich zum künftigen S-Bahn-Haltepunkt
- Sicherstellung der dafür notwendigen Infrastruktur

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie es schon der Flächennutzungsplan aussagt und der im Augenblick auf Elmshorn ausgeübte Siedlungsdruck beweist, wird die Wohnfunktion sowohl westlich als auch östlich der Bahnstrecke weiter ausgedehnt werden müssen.

Diese Entwicklung ist allerdings im Zusammenhang mit der schon erwähnten Planung eines zukünftigen Unterzentrums in Elmshorn-Süd zu sehen.

Die Bebauungspläne Nr. 130 und Nr. 132 sind hierbei exemplarisch zu nennen. Der überwiegende Teil der beiden Bebauungspläne ist inzwischen verwirklicht. Insofern sind innerhalb der Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne keine Baulandreserven vorhanden.

Des weiteren trägt der in Vorbereitung befindliche Bebauungsplan Nr. 66 in Verbindung mit dem bereits seit geraumer Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 69 zur Ausweitung von Wohnbauflächen in Elmshorn-Süd bei. Zur Deckung des künftigen Bedarfs werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 Gemeinbedarfsflächen für Schule / Kindertagesstätte / kirchliche Einrichtungen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 155 nimmt den Bebauungsplan Nr. 130 in seinen Strukturen auf und rundet die Wohnbebauung südlich der Straße Op de Högt und östlich der kurzen Erschließungsstraße durch eine kleinmaßstäbliche Straßenrandbebauung zur freien Landschaft ab.

2.2.1 Reines Wohngebiet

Das Gebiet südlich der Ollerlohstraße und im Bereich der vorhandenen kurzen Erschließungsstraße Ollerbü wird analog der Festsetzung des B-Planes Nr. 130 als reines Wohngebiet WR ausgewiesen.

Im Bereich der vorhandenen kurzen Erschließungsstraße im Norden des Plangeltungsbereiches ergibt sich eine analoge Konzeption.

Durch die Anwohnerstraße wird ein Baugebiet erschlossen, das in die Tiefe des Gebietes geht und eine bauliche Verbindung mit der geplanten Bebauung an der Straße Op de Högt eingeht, aber aufgrund der gesonderten Lage als reines Wohngebiet festgesetzt wird.

Die Baukörper können als Einzel- bzw. Doppelhäuser ausgebildet werden. Durch diese lockere Bauweise soll die Stadtrandlage des Gebietes herauskristallisiert werden.

Die Grundflächenzahl soll 0,35 und die Geschossflächenzahl 0,45 betragen. Damit ist eine ausreichend hohe Ausnutzung der überbaubaren Flächen im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 9 BauGB gegeben. Der Gesamtversiegelungsgrad der Grundstücke darf, abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, max. 50 % betragen.

2.2.2 Allgemeines Wohngebiet

Das Gebiet südlich der Straße Op de Högt wird wegen der Nähe dieses Gebietes zur Bahnstrecke Hamburg - Kiel als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch hier soll wegen der Stadtrandlage und der unmittelbaren Nähe zum geplanten Biotop nur eine eingeschossige Bebauung zulässig sein. Die weiteren Festsetzungen entsprechen dem reinen Wohngebiet.

2.3 Gestaltung

In Anlehnung an die vorhandene alte Bebauung und die bereits neu realisierte Bebauung im B-Plan Nr. 130 soll weitestgehend ein gestalterischer Konsens gefunden werden. Daher soll die Außenhaut von Gebäuden mit rotem Ziegelmauerwerk versehen werden oder mit einer hellen gedeckten Farbe verputzt werden.

Die Dächer sind entsprechend dem norddeutschen Baustil als Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45° auszuführen. Zur Erhaltung des Mikroklimas und um den zunehmenden Forderungen nach einer natur- und umweltverträglichen Bauweise entgegenzukommen, wird neben den pfannengedeckten Dächern auch die Realisierung von begrünten Dächern begrüßt. In diesem Fall sind bei Hauptgebäuden geringere Dachneigungen zulässig. Die Nebenanlagen sind sämtlich mit begrünten Dächern herzustellen.

2.4 Solaranlagen

Im Interesse einer umweltfreundlichen Stadtgestaltung sollen Solaranlagen im Geltungsbereich dieses B-Planes zugelassen werden.

2.5 Werbeanlagen

Innerhalb der WR- und WA-Gebiete sollen Werbeanlagen aus städtebaulichen Gründen keine dominierende Gestaltungsfunktion erhalten. Daher sollen Werbeanlagen nur innerhalb des Erdgeschosses angebracht werden. Sie sind aus einzelnen Buchstaben zu bilden und dürfen die waagerechten Bauteile nicht überschreiten.

2.6 Private Grünflächen

Um die Stadtrandlage dieses Gebietes eindeutig zu erfassen, sollen innerhalb der Vorgärten bauliche Anlagen planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Aus Gründen des Umweltschutzes sowie der Gestaltung des Ortsbildes wird festgesetzt, pro Grundstück der Ein- bzw. Zweifamilienhäuser - falls nicht vorhanden - mindestens einen Laubbaum zu pflanzen.

Einfriedigungen der Vorgärten sollen in Form von standortgerechten Hecken erfolgen, da ein zumindest angedeuteter Ausgleich zu dem nicht vorhandenen öffentlichen Grün geschaffen werden soll.

Auf den Grundstücken, die eine vorhandene Bebauung aufweisen - Flurstücke 18/6 und 20 - sind erhaltenswerte und durch Baumschutzsatzung geschützte Bäume festgesetzt.

2.7 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 ist das Bundesnaturschutzgesetz geändert worden. Der neue § 8 a BNatSchG enthält die Verpflichtung für die Gemeinden, bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen die Eingriffsregelungen des § 8 Abs. 2 und die Vorschriften über Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 Abs. 9 BNatSchG anzuwenden. Dies gilt dann, wenn aufgrund der Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die §§ 8 a bis 8 c BNatSchG stellen eine abschließende bundesrechtliche Regelung dar und gelten unmittelbar. In § 8 a LNatSchG ist bestimmt, daß über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan nach den Vorschriften der §§ 8 a und 8 c BNatSchG zu entscheiden ist, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur zu erwarten sind.

Von der Gesamtfläche der Stadt sind inzwischen über 50 % als Siedlungsgebiet genutzt. Allein aus diesem Grunde ist für die Stadtökologie von großer Bedeutung, die ökologisch wertvollen Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Die Stadt Elmshorn beabsichtigt, einen kleinen Teil dieses Gebietes (rd. 0,8 ha) als Bauland auszuweisen. Insoweit stellen die beabsichtigte Umwandlung und Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen geringe Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild dar. In Anbetracht der Tatsache, daß im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mehr als 20 ha als Biotop ausgewiesen werden, kann auf die Anwendung des § 8 a (Eingriffs- / Ausgleichsmaßnahme) für diesen Teil des Baulandes verzichtet werden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen sind inzwischen aufgrund der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 130 verwirklicht. Insoweit findet hier kein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Wegen der Geringfügigkeit des geplanten Eingriffes in Natur und Landschaft wird auf eine Aufstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet. Vielmehr soll das Gebiet Roter Lehm, welches im Süden Elmshorns liegt und wovon der überwiegende Teil als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden. Aufgrund der Festsetzung dieses Bebauungsplanes soll ein Areal von ca. 20,26 ha für Entwicklung der Natur und Landschaft dauerhaft sichergestellt werden. Davon ist ein Teilbereich von 7,84 ha schon im Besitz der Stadt Elmshorn. Eine Fläche von 12,42 ha ist noch im Privatbesitz und soll von der Stadt übernommen werden. Da diese Flächen nicht im Sinne des § 8 a BNatSchG für Ersatzmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) für die im Plangeltungsbereich geplanten Eingriffe vorgesehen sind, wird in Verbindung mit diesem Bebauungsplan eine Satzung im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB von der Stadt beschlossen, in der das Vorkaufsrecht an diese unbebauten Grundstücke begründet wird.

Da die Flächen - wenn nicht schon im Besitz der Stadt Elmshorn - von der Stadt Elmshorn übernommen werden, liegt die weitere Gestaltung und Ausführung in Händen der Stadt Elmshorn. Daher kann auf detailliertere Festsetzungen im Bebauungsplan, auch im Hinblick auf seine Umsetzung, verzichtet werden.

3. ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

3.1.1 Äußere Erschließung

Das geplante Baugebiet ist über die Ollerlohstraße (Hauptsammelstraße) und den Adenauerdamm (Hauptverkehrsstraße) sowie die L 117 (Hamburger Straße) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.
Diese Straßen sind genügend ausgebaut.

3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt in abgeänderter Weise zum Bebauungsplan Nr. 130 nunmehr in Form von zwei Stichstraßen.
Die im Bebauungsplan Nr. 130 geplante Ringstraße Op de Högt wird nun im Osten mit einer 5,50 m breiten Mischfläche durch einen Wendehammer mit 9,00 m Radius abgehängt. In Fortführung der alten Trasse wird von der Ollerlohstraße ein rd. 70 m langer Wohnweg als 6,00 m breite Mischfläche mit Wendeanlage wie vor geplant.
Diese Lösung entspricht zeitgemäßer und ökonomischer Verkehrsplanung.

3.1.3 Erschließung der Gemeinde Klein Nordende

Die Bundesbahnstrecke Hamburg - Kiel zerteilt nicht nur die Stadt Elmshorn in zwei Bereiche, ebenso wird auch das Gebiet der Gemeinde Klein Nordende durch die Bahnanlage in zwei Zonen zerschnitten.

Der Gemeindekern von Klein Nordende (besiedelter Teil) liegt westlich der Bahn; östlich der Eisenbahnstrecke wird das Gebiet hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Diese Teile werden zur Zeit mit einem eisenbahnniveaugleichen Weg miteinander verbunden. Da aber eine Elektrifizierung der Bahn und eine Entlastung der vorhandenen Schienen durch Verwirklichung von drei bzw. vier Bahngleisen bevorsteht, kann der vorhandene Zustand nicht weiter existieren. Zwischen der Stadt Elmshorn und der Gemeinde Klein Nordende besteht Übereinstimmung darüber, daß die vorhandene niveaugleiche Bahnkreuzung im Rahmen der Gleiserweiterungen der Strecke Pinneberg - Elmshorn durch ein neues Brückenbauwerk ersetzt werden soll. Diese Wegeverbindung ist sowohl für die weitere Entwicklung der Gemeinde Klein Nordende als auch für die Stadt Elmshorn dringend erforderlich. Es wird davon ausgegangen, daß vor der Realisierung der neuen Maßnahme ausreichende Umweltverträglichkeitsuntersuchungen (Studien) seitens der Bahn in Auftrag gegeben und bei Beseitigung der höhengleichen Kreuzung die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt werden.

3.1.4 Öffentliche Kfz-Parkflächen

Kraftfahrzeuge sollen grundsätzlich auf den privaten Grundstücken abgestellt werden. Für Besucher sind in ausreichender Anzahl öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung an der Straße Op de Högt vorhanden.

3.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Bushaltestelle befindet sich an der Heidmühle/Adenauerdamm. Von dort aus kann die Innenstadt erreicht werden. Die Entfernung zum späteren S-Bahn-Haltepunkt Süd beträgt lediglich ca. 500 m. Sowohl in die Innenstadt als auch nach Hamburg kann direkt und schnell mit der Bahn gefahren werden.

3.1.6 Flächen für Bahnanlagen

Die S-Bahn kann nur verwirklicht werden, wenn dafür separate Gleise ausgebaut werden. Am 14.03.1995 hat die DB AG den Vorplanungsauftrag für den mehrgleisigen Ausbau des Streckenabschnitts Pinneberg-Elmshorn zur Trennung von Fernbahn und S-Bahn erhalten. Die hierfür benötigten Flächen werden im Geltungsbereich dieses B-Planes als Flächen für Bahnanlagen festgesetzt. Durch die Erweiterung der Bahnanlagen werden die vorhandenen Teiche teilweise beeinträchtigt. Hierfür sind Kompensationsmaßnahmen seitens der Bahn bereitzustellen.

3.2 Ver- und Entsorgung

3.2.1 Entwässerung

Das Schmutzwasser aus dem geplanten Baugebiet wird aus beiden Straßen in den Schmutzwasserkanal der Ollerlohstraße abgeführt.

Parallel dazu ist eine Oberflächenentwässerung geplant worden. Um das Abwasser weiter abzuleiten, wurde eine Pumpstation im Einmündungsbereich der Straße Ollerbü in die Ollerlohstraße festgesetzt.

3.2.2 Versorgung

Das geplante Baugebiet wird an die vorhandenen Leitungsnetze für Wasser, Gas und Elektrizität der Stadtwerke Elmshorn angeschlossen.

3.2.3 Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr erfolgt durch den dafür zuständigen Landkreis Pinneberg.

4. LÄRMSCHUTZNACHWEIS

Die Topographie dieses Gebietes ist mit dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 132 identisch. Das Plangebiet wird hauptsächlich vom Bahnlärm tangiert. In der Anlage 1 zur Begründung ist die Lärmproblematik eingehend behandelt, und die erforderlichen Maßnahmen (Lärmschutzwall u. a.) sind im B-Plan festgesetzt.

5. BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN

5.1 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 gem. § 45 ff. bzw. § 85 ff. 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.

5.2 Vorkaufsrecht

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

6. KOSTEN

Aufgrund der neuen Rechtsgrundlagen werden für die Stadt Elmshorn keine Kosten entstehen, da die Gesamtkosten für die Erschließungs- und Lärmschutzmaßnahmen von Planbegünstigten aufzubringen sind.

7. FLÄCHENBILANZIERUNG

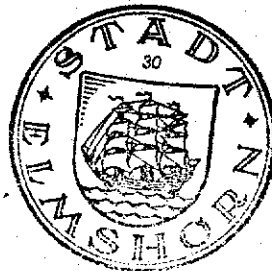
Gesamtgröße des Geltungsbereiches		24,27 ha
WR-Gebiet	ca.	0,97 ha
WA-Gebiet	ca.	0,82 ha
Straßenflächen	ca.	0,94 ha
Flächen für Bahnanlagen	ca.	0,63 ha
Grünfläche / Schutzgrün	ca.	0,65 ha
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	20,26 ha

Elmshorn, 15. Nov. 1995

Stadt Elmshorn
Der Magistrat

I. V.

Gahrau
Erster Stadtrat



I. A.

Albrecht
Städt. Baudirektor