

**BEGRÜNDUNG**

zum

**BEBAUUNGSPLAN NR. 156**

**der Stadt Elmshorn**

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ALLGEMEINES .....	1
1.1 Geltungsbereich .....	1
1.2 Rechtsgrundlagen .....	1
1.3 Bestand .....	2
1.4 Topographie und Bodenbeschaffenheit .....	2
2. PLANUNGSANLASS .....	3
2.1 Ziele der Stadtentwicklung .....	3
2.2 Konflikt kulturelle Einrichtung / verkehrliche Erschließung .....	4
3. PLANUNGSZIELE .....	4
3.1 Ausbildung eines neuen Ortsrandes .....	4
3.2 Mischgebiet .....	4
4. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, EINGRIFFS- / AUSGLEICHSREGELUNG .....	8
4.1 Anlegen von Knicks .....	14
4.2 Schutz des Grundwassers .....	14
4.3 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	15
5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN .....	15
6. IMMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFT .....	16
7. ERSCHLIESSUNG UND INFRASTRUKTUR .....	16
7.1 Verkehr und Verkehrslärm .....	16
7.2 Ver- und Entsorgung .....	18
7.3 Nichttechnische Infrastruktur .....	18
8. UMLEGUNG, ENTEIGNUNG, VORKAUFRECHT .....	19
9. KOSTEN .....	19
10. FLÄCHENBILANZ .....	20

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 umfaßt das Gebiet nordwestlich der Straße Kaltenweide, südwestlich der Straße Voßkuhlen, nordöstlich der Straße Geelbeksdamm und südlich des Flurstücks 15/1 der Flur 32, Gemarkung Elmshorn.

## 1.2 Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 wurde am 29.01.1991 vom Magistrat der Stadt Elmshorn beschlossen. Am 17.09.1991 wurde der Aufstellungsbeschluß vom Magistrat geändert. Mit Beschluß vom selben Tage wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich eingeleitet bzw. modifiziert.

### 1.2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Entlang der Straße Kaltenweide sind im wirksamen Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dargestellt. Davon ausgenommen sind überwiegend unbebaute Flächen beiderseits der geplanten Erschließungsstraße. Diese, wie auch die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

### 1.2.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Um dem Entwicklungsgebot Folge zu leisten, erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 die Änderung des Flächennutzungsplanes. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die gemischten Bauflächen erweitert.

Der geplante Kinderspielplatz, die Parkanlage und die im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als solche dargestellt.

### 1.2.3 Bisheriges Planungsrecht

Die mit Wohngebäuden bebauten Flächen an den Straßen Kaltenweide und Geelbeksdamm liegen innerhalb des Satzungsgebietes der Stadt Elmshorn über im Zusammenhang bebaute "Ortsteile an der Straße Kaltenweide nordöstlich der Bundesstraße 5 gem. § 34 Abs. 2 Bundesbaugesetz". Eine Bebauung dieser Bereiche war nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die anderen Teile des Geltungsbereiches lagen bisher im Außenbereich. Eine Bebauung konnte nur nach § 35 BauGB erfolgen. Die außerhalb des Satzungsgebietes befindlichen Flächen an der Kaltenweide waren jedoch als Baulücke dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und somit auch nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 1.2.4 Öffentliche Auslegungen

Während der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes vom 30. November 1994 bis zum 12. Januar 1995 sind Anregungen und Bedenken geltend gemacht worden, deren teilweise Berücksichtigung durch Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes eine erneute öffentliche Auslegung erforderte.

### 1.3 Bestand

Die überwiegenden Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt.

#### **Bebauung**

Die vorhandene Bebauung ist dörflich geprägt. Am Eckbereich Kaltenweide / Geelbeksdamm stehen Wohngebäude unterschiedlicher Struktur - ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus, eine Reihenhausezeile und drei freistehende Einfamilienhäuser. Nordwestlich der neuen Erschließungsstraße setzt sich die Bebauung an der Straße Kaltenweide mit zwei- und eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern fort. Eine Baulücke wird als Lagerplatz von einem Tiefbauunternehmen genutzt. Im Nordwesten schließen landwirtschaftlich genutzte Acker- oder Weideflächen an. An der Straße Voßkuhlen befindet sich als Bebauungsexklave, von den Grundstücken an der Straße Kaltenweide durch eine ca. 70 m tiefe Ackerfläche getrennt, das zweigeschossige Werkstattgebäude einer ehemaligen Zimmerei mit einem davorstehenden Einfamilienhaus. Der Zimmereibetrieb wurde aufgegeben und das gewerbliche Gebäude von einem Verein zur Probebühne mit 99 Zuschauerplätzen umgebaut. Im Obergeschoß wird eine Kindertagesstätte mit einer Betreuungsgruppe betrieben. Darüber hinaus finden weitere kulturelle (Laienspielgruppe, Figurentheater, Singkreise) und schulische Veranstaltungen (Deutsch für Aussiedlerinnen und Aussiedler) statt.

#### **Verkehr und Erschließung**

Die Kaltenweide ist eine stark verkehrsbelastete zweistreifig ausgebaute Landesstraße. Sie ist mit kombinierten Geh- und Radwegen ausgestattet. Der Geelbeksdamm und die Straße Voßkuhlen sind als Mischflächen ausgebaut, es gibt keine separierten Gehwege. Über beide Straßen werden die zwischen der Kaltenweide und dem Stadtwald Sibirien befindlichen landwirtschaftlichen Acker- und Weideflächen und auch Kleingärten erschlossen. Sie stellen innerhalb des Stadtgebietes Wegeverbindungen zur offenen Landschaft und zum Erreichen des Naherholungsgebietes Sibirien dar. Am Geelbeksdamm befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 156 das Technische Hilfswerk (THW) und eine Straßenmeisterei, die verkehrlich auch direkt an die Kreisstraße 23 angebunden ist.

#### **Vegetation**

Als zusammenhängender Gehölzbestand ist eine Streuobstwiese auf der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Nordwesten begrenzenden Weidefläche nördlich der "Dittchenbühne" vorhanden. Es befinden sich zum Teil sehr degenerierte Knicks im Plangebiet.

Die Vegetation der im noch unbesiedelten Bereich zum Teil knickbegleitenden Gräben wird durch artenreichen Bewuchs geprägt. Die artenarmen Fettweiden werden überwiegend durch das Weidegras bestimmt. Durch die intensive Beweidung und hohe Düngungsintensität wurde der Artenbestand beträchtlich nivelliert. Die Fettweide auf dem Flurstück 17/8 wurde 1995 zum Maisacker umgebrochen.

### 1.4 Topographie und Bodenbeschaffenheit

#### **Topographie**

Das Gelände ist relativ eben und befindet sich an der Kaltenweide/Voßkuhlen auf einem Höhenniveau von 5 m bis 6 m ü. NN. Größere Erhebungen gibt es nicht. Das Gelände hat den Charakter eines dörflichen Mischgebietes und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandene Bebauung ist fast ausschließlich Randbebauung an der Kaltenweide.

### **Boden**

Die geologische Übersichtskarte zeigt innerhalb des Planungsgebietes ausschließlich glazifluviale Ablagerungen (Sander) als Sand und Kies. Der Flurabstand des Grundwassers wird in feuchten Zeiten mit 100 cm und in trockenen Zeiten mit 200 cm unter Flur angegeben. Nach einer im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführten Baugrunduntersuchung und Abschätzung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens stehen unter Mutterböden bis in einer Tiefe von 5,0 m unter Geländeoberkante nur Sande an.

Der Grundwasserspiegel lag in Tiefen zwischen 1,32 m und 1,45 m unter der Geländeoberkante. In Abhängigkeit von anfallenden Niederschlägen ist mit Schwankungen dieses Wasserspiegels von mehreren Dezimetern zu rechnen.

Ein Verdacht auf Altablagerungen besteht nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht. Nach einer durchgeführten bodenhygienischen Untersuchung ist die Quecksilberkonzentration einer Bodenmischprobe für den geplanten Kinderspielplatz zu hoch. Nach Abschluß der zu erwartenden erheblichen Bodenbewegungen wird dieser Wert noch einmal überprüft. Die Grundzüge der Planung sind nicht beeinträchtigt.

## **1.5 Lage im Stadtgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 liegt im nordöstlichen Teil des Elmshorner Stadtgebietes, ca. 0,5 km vom Stadtrand und ca. 2 km von der Innenstadt entfernt.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die vielbefahrene Landesstraße Nr. 75.

Versorgungseinrichtungen wie Einzelhandelsgeschäfte und niedergelassene Ärzte befinden sich ca. 1 km entfernt in Richtung Innenstadt am Koppeldamm. Die Koppeldamm-schule (Hauptschule) und die Schule Kaltenweide (Grundschule) stehen ca. 1 km entfernt in südwestlicher Richtung. Die zuständige Realschule ist die Realschule am Propstenfeld in der Innenstadt in ca. 2 km Entfernung. Das nächste Gymnasium, die Elsa-Brändström-Schule, befindet sich im Krückaupark in gleichfalls ca. 1 km Entfernung. Im Stadtteil Hainholz, ca. 3 km entfernt, steht das Schulzentrum mit Real- und Gesamtschule, Berufsausbildungsstätte mit Sportanlagen und Grünflächen. Eine kleine Kindertagesstätte in privater Trägerschaft befindet sich im Plangebiet an der Straße Voßkuhlen.

In der Memeler Straße, ca. 1 km westlich des Plangeltungsbereiches, befindet sich eine Kindertagesstätte mit integrierter Kinderkrippe.

## **2. PLANUNGSANLASS**

### **2.1 Ziele der Stadtentwicklung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 liegt im Stadtquartier I.

#### **Orientierungsdaten**

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

- Beibehaltung und Sicherung der vorhandenen Wohnbauflächen von 129,50 ha,
- leichter Rückgang der Bevölkerungszahl von 9.200 EW (1978) auf 9.100 EW (1990),
- Strukturverbesserung der östlichen Innenstadt,
- Beibehaltung der vorhandenen Gewerbeflächen von 34,90 ha,
- Erweiterung von gemischten Bauflächen,
- Verbesserung des Verkehrsnetzes.
- Verbesserung der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen

## **2.2 Konflikt kulturelle Einrichtung / verkehrliche Erschließung**

Die an der Straße Voßkuhlen im Außenbereich befindliche "Dittchenbühne", die Probebühne eines Vereins, der unter anderem ostpreußisches Kulturgut pflegt, hat in den letzten Jahren - verstärkt durch die Öffnung Osteuropas - wachsende Popularität erfahren.

Darüber hinaus wurden weitere kulturelle und schulische Veranstaltungen - wie Singkreise und Deutschunterricht für Ausländerinnen und Ausländer - initiiert. Im Obergeschoß ist eine Kindertagesstätte eingerichtet. Insgesamt haben diese Nutzungen zu nicht mehr vertretbaren Verkehrsbelastungen auf der Straße Voßkuhlen - ein befestigter landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg - geführt. Der Knotenpunkt Voßkuhlen / Kaltenweide ist als versetzt angeordnete Kreuzung sehr unübersichtlich. Die Kaltenweide verschwenkt außerhalb des Plangebietes in einer leichten Kurve in Richtung Norden. Dieses Straßenstück ist von der Straße Voßkuhlen nur über einen dort montierten Spiegel einsehbar. Öffentliche Parkplätze sind nicht vorhanden, auf der Straße am Straßengraben geparkte Pkws behinderten in der Vergangenheit vielfach zu Veranstaltungszeiten den Verkehr.

Der kulturellen / sozialen Einrichtung kann aus diesen Gründen ohne grundsätzliche Verbesserung der verkehrlichen Erschließung keine Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden.

## **3. PLANUNGSZIELE**

### **3.1 Ausbildung eines neuen Ortsrandes**

#### **Abrundungen der Mischgebietsnutzungen**

Es ist Ziel des Bebauungsplanes, unter Erhaltung der gewachsenen Strukturen und Nutzungsmischungen durch Abrundung der Mischgebietsnutzungen den Ortsrand neu auszubilden. In diesem Zusammenhang soll die an der Straße Voßkuhlen vorhandene kulturelle und soziale Einrichtung über eine neue Straßentrasse verkehrssicher an die Kaltenweide angebunden, planerisch gesichert und ihr Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

Ein Grünordnungsplan stellt das landschaftsplanerische Konzept für die Entwicklung des Baugebietes an der "Dittchenbühne" dar. Für den nicht vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft durch die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen werden Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

### **3.2 Mischgebiet**

#### **3.2.1 Gliederung des Mischgebietes**

Zur Vorbeugung einer negativen Strukturentwicklung sind im festgesetzten Mischgebiet Vergnügungsstätten nicht zulässig (vergleiche Teil B, Nr. 1.1). Durch den Betrieb von Vergnügungsstätten läßt sich in der Regel ein wesentlich höherer Umsatz erzielen, als durch andere in den Mischgebieten zulässige Nutzungen. Die Betreiber sind wegen der hohen Gewinnmargen in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins bzw. höheren Kaufpreis für Grundstücke oder Immobilien zu zahlen als andere Nutzerinnen und / oder Nutzer.

Außerdem würden sich Vergnügungsstätten auch als Störfaktor im Erscheinungsbild des noch dörflich geprägten Mischgebietes erweisen, so daß derartige Nutzungen zu einem Verlust an Attraktivität auch für die an der neuen Erschließungsstraße geplanten Nutzungen führen würde. Insbesondere in der Innenstadt Elmshorns befinden sich ausreichend Misch- und Kerngebiete, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Tankstellen sind im Mischgebiet zur Vermeidung von Verkehrsgefährdungen nicht zulässig. Die vorhandenen und geplanten Knotenpunkte (Geelbeksdamm, Voßkuhlen und neue Erschließungsstraße) lassen an der vielbefahrenen Kaltenweide die stark frequentierte Anbindung einer Tankstelle nicht zu. Die nicht übersehbaren Querungen würden zu nicht vertretbaren Verkehrsgefährdungen führen. Außerdem würden durch den Betrieb einer Tankstelle die Kfz-Immissionen im überwiegend durch Wohnen geprägten und durch den Verkehr auf der Kaltenweide erheblich vorbelasteten Mischgebiet nicht unerheblich verstärkt. Wenige Kilometer außerhalb des Stadtgebietes Elmshorns in Richtung Barmstedt befindet sich in der Gemeinde Bokholt-Hanredder eine Tankstelle.

In den mit MI 1 bezeichneten Teilen des Mischgebietes sind (vergl. Teil B, Nr. 1.2) zulässig:

- Wohngebäude  
(nordöstlich des festgesetzten Kinderspielplatzes sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig);
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften;
- kleingewerbliche, das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nutzungen nach § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe) sind zulässig.

Die besondere stadträumliche Situation des noch dörflich überwiegend von Wohnnutzungen geprägten Mischgebietes mit der im Außenbereich innerhalb landwirtschaftlicher Flächen dahinterliegenden kulturellen Einrichtung und der verkehrsbelasteten Kaltenweide erfordert insbesondere innerhalb der neuen Bauflächen eine Gliederung der zulässigen Nutzungen.

Einerseits kommt es darauf an, hinter den vorhandenen Wohngrundstücken an der Kaltenweide eine Ansiedlung wohnverträglicher und gering immitierender Nutzungen zu gewährleisten, um rückwärtig die von Verkehrsmissionen der Kaltenweide beeinträchtigte Wohnruhe nicht weiter zu belasten. Dieses ist durch die eingeschränkte Zulassung von Mischgebietsnutzungen hinter der Randbebauung der Kaltenweide gewährleistet. Durch den Abstand der neuen Baugrundstücke zur Kaltenweide und die dazwischenliegende Randbebauung werden die Verkehrslärmmissionen von der Kaltenweide dort auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Der an der Kaltenweide auf den Flurstücken 18 und 19 vorhandene relativ kleine Lagerplatz eines in der Nähe ansässigen Tiefbauunternehmens genießt im Rahmen des im Mischgebiet zulässigen Störgrades (siehe BauNVO § 6) Bestandschutz, wenn die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Mischgebiet dient auch der Abhilfe des dringenden Wohnraumbedarfes in Elmshorn.

Über die neue Erschließungsstraße werden die neuen Mischgebietsflächen, in denen Wohnnutzungen zulässig sind, so erschlossen, daß die verkehrlichen Belastungen für diese Flächen möglichst gering gehalten werden. Darüber hinaus ist sie auch als neue verkehrliche Anbindung der vorhandenen kulturellen und sozialen Einrichtung vorgesehen (vgl. Satzung, Teil B, Nr. 6.2). Als Zwischenzonen weniger empfindliche Nutzungen zwischen den vorhandenen kulturellen, schulischen und sozialen Einrichtungen, den neuen Bauflächen östlich davon und Straßenverkehrsanlagen sind Grünflächen, Stellplatzanlagen bzw. Garagenanlagen und auch die Anlage von Knicks als Teil der neuen Erschließung vorgesehen.

Durch die ausschließliche Zulassung von Stellplätzen in der zugeordneten Gemeinschaftsanlage kann die vom fließenden und ruhenden Verkehr zurückgezogene überbaubare Fläche im als IIIIIo festgesetzten Teil des Mischgebietes weitgehend von Kfz-Verkehr freigehalten werden (vergleiche Teil B, Nr. 5).

Durch die Gliederung der Mischgebietsnutzungen, die Anordnung und den Zuschnitt der Flächen ist eine städtebaulich verträgliche Nutzungsabstufung erreicht, mit der die bestehende Problematik der schwierigen Erschließungssituation der "Dittchenbühne" wesentlich entschärft werden kann.

Bei einer ausschließlichen Realisierung von Wohngebäuden auf den noch freien Bauflächen können ca. 60 neue Wohneinheiten entstehen.

### 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### **Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Im südwestlichen Plangebiet sind, angeglichen an bestehende Nutzungen und im Sinne des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 5 BauGB, Gebäude zwingend mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit kann die noch dörflich bestimmte offene Bebauungsstruktur mit relativ großen Grundstücken erhalten bleiben. Das dreigeschossige Gebäude Kaltenweide 173 hat Bestandsschutz, wird aber planerisch in der Geschossigkeit nicht gesichert, da diese gebietsuntypisch ist. Bestandsschutz haben auch die höheren Grundflächenzahlen der beiden Mittelreihenhäuser Kaltenweide 173 b und c und die vorhandenen eingeschossigen Einfamilienhäuser. In dem nordöstlichen Baugebiet an der neuen Erschließungsstraße sind als Wohngebäude, abgestimmt auf die in der Umgebung vorhandene Bebauungsstruktur, nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten und einem Vollgeschoss in offener Bauweise zulässig. Die festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahl von 0,4 lassen unter Wahrung des dörflichen Charakters relativ kleine ökonomisch noch vertretbare Grundstücksgrößen zu. Zweigeschossig planerisch gesichert ist im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes lediglich der vorhandene zweigeschossige rückwärtige Gebäudeteil der "Dittchenbühne".

Die baulich maßvolle Verdichtung bis zur festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 wird dem unmittelbaren Siedlungsrand im Übergang in die freie Landschaft gerecht und ermöglicht andererseits bauliche Erweiterungen zur Abrundung der sozialkulturellen Angebote.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 80 v. H. sind zulässig (vgl. Satzung Teil B Nr. 1.3). Diese Festsetzung wird dem Stellplatzbedarf dieser Einrichtung in Relation zu dem relativ kleinen Grundstück gerecht. Diese Indexwerte sind nach der ersten öffentlichen Auslegung in eingeschränktem Maße erhöht worden, um der vorhandenen Einrichtung der Lage entsprechend begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Unter Berücksichtigung von Bedenken und Anregungen und dem dort teilweise vorhandenen zweigeschossigen Baubestand ist an der Kaltenweide im vorderen Grundstücksbereich zwischen der Planstraße und der Straße Voßkuhlen ein zweigeschossiges Nutzungsmaß festgesetzt.

#### **Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen auf den überwiegend bebauten Grundstücken an der Kaltenweide zwischen Geelbeksdamm und neuer Erschließungsstraße sind überwiegend als grundstücksübergreifende Flächenausweisung festgesetzt. Die sich dadurch ergebenden variablen Baukörperanordnungen zur Schließung der vor-



handenen Baulücke und zur Ergänzung des Baubestandes entsprechen der dörflich heterogenen Baustruktur. Der Verlauf der Baugrenzen berücksichtigt den Wurzel- und Kronenbereich der durch Planzeichen geschützten Eiche und des dort vorhandenen und auch gesicherten Knicks.

Die überbaubare Fläche im Mischgebiet an der Kaltenweide nördlich der neuen Erschließungsstraße ist so geschnitten, daß im breiteren Teil am künftigen Knotenpunkt eine eigenständige rückwärtige Bebauung ermöglicht wird, die über die neue Straßentrasse erschlossen werden kann. Nördlich davon sind Ergänzungen des Baubestandes bzw. Baulückenschließungen möglich. Der Verlauf der Baugrenzen berücksichtigt den erhaltenswerten Baumbestand. Bedenken und Anregungen zum rückwärtig großzügigeren Zuschnitt der Baugrenzen wurden nach der ersten öffentlichen Auslegung berücksichtigt.

Im mit MI 1 bezeichneten Mischgebiet westlich der neuen Erschließungsstraße wird durch die getroffene Festsetzung u. a. zweigeschossiger Wohnungsbau (vgl. Teil B, Ziffer 1.2) in offener Bauweise mit auch vielfältiger Baukörperstellung ermöglicht. Die Ortsrandlage im Übergang zur offenen Landschaft und die unmittelbare Nachbarschaft eines öffentlichen Spielplatzes, die gewählte Erschließungsform mit gesonderter Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Gemeinschaftsanlage an der neuen Erschließungsstraße prädestinieren diese Fläche für familiengerechte Wohnformen im verdichteten Wohnungsbau oder auch Nutzungsmischungen mit den gemäß Nr. 1 der Satzung (Teil B) darüber hinaus zulässigen Nutzungen.

Da zur Zeit nicht bekannt ist, welche Art der Nutzung innerhalb dieses MI-Gebietes realisiert wird, wird im Bebauungsplanverfahren auf weitere Festsetzungen hinsichtlich der inneren Erschließung verzichtet. Falls erforderlich, wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren dafür gesorgt, daß die Erschließung der neu entstandenen Baugrundstücke durch Baulastregelungen bzw. durch städtebauliche Verträge mit der Stadt dauerhaft gesichert wird. Durch den Zuschnitt der überbaubaren Flächen wird neben nach Südwesten gerichteten vorhandenen Gebäuden auch eine zur Kaltenweide parallele Baukörperstellung ermöglicht, die zwar nicht optimal nach der Himmelsrichtung ausgerichtet ist, aber dafür zur Abschirmung des Verkehrslärmes von der Kaltenweide beiträgt.

Die um den Kehrenbereich der neuen Planstraße angeordnete überbaubare Fläche ermöglicht gleichfalls unterschiedlich ausgerichtete Gebäudestellungen der hier zulässigen Einzel- und Doppelhäuser und der weiteren gemäß Teil B Ziffer 1.2 zulässigen Nutzungen. Die nordöstlichen Teile des neuen Baugebietes sind über einen privaten Weg zu erschließen, dessen Trasse durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Verlängerung der öffentlichen Erschließung gesichert ist.

Die unmittelbar benachbarte "Dittchenbühne" ist im Rahmen der Ortsbildbetrachtung als "Ausreißer" einzuordnen. Das vorgelagerte freistehende Einfamilienhaus ist erschließungsmäßig weiterhin der Straße Voßkuhlen zugeordnet.

Der vorhandenen kulturellen Einrichtung, die an die neue Straßentrasse anzubinden ist, werden über die planungsrechtliche Bestandssicherung hinaus bauliche Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt, die auch die kulturelle Entwicklungsmöglichkeit und damit Lebensfähigkeit dieser Einrichtung gewährleisten.

### **3.2.3 Vorschriften zur baulichen Gestaltung**

#### **Fassaden**

Für Hauptgebäude in dem als MI 1 zwingend zweigeschossig festgesetzten Teil des Mischgebietes sind als Fassadenmaterialien nur rotes Vormauerwerk, Holz in grauen, grünen und braunen Farbtönen und Glas zulässig. 10 % der Fassadenfläche können auch anderweitig gestaltet werden (vergleiche Teil B, Nr. 2.1). Mit

dieser Vorschrift für eine ortstypische Material- und Farbwahl soll ein möglichst zurückhaltendes landschaftsbezogenes Erscheinungsbild der Neubebauung erreicht werden. Städtebauliche Dominanten mit völlig abweichender Gestaltung sind in der Ausbildung des Ortsrandes aus stadtgestalterischen Gründen nicht erwünscht.

### **Dächer**

Hauptgebäude mit einem Vollgeschoß sind mit Neigungen zwischen 35° und 48° zu errichten. Zweigeschossige Bauten sind mit Dachneigungen zwischen 30° und 40° zulässig (vergleiche Teil B, Nr. 2.2). Damit werden ortstypische Dachformen und Dachneigungen, die auch bei einer Zweigeschossigkeit stadtrandverträgliche Bebauungshöhen gewährleisten, erzielt. Abweichend hiervon sind auf dem mit A bezeichneten Teil des Mischgebietes (kulturellsoziale Einrichtung) auch geringere Dachneigungen zulässig. Damit werden direkt am Ortsrand überhöhte Dachaufbauten, die sich auch durch eine relativ tiefe Gebäudeausbildung ergeben können, unter Berücksichtigung auch des vorhandenen Dachaufbaues vermieden. Hierzu trägt auch die Beschränkung der Drempeelhöhe auf 0,6 m und der Sockelhöhe auf 0,5 m bei (vergleiche Teil B, Nr. 2.3). Die Festsetzung vorhandener Geländehöhen läßt Abänderungen des Geländeniveaus nicht zu.

Die Vorschriften zur Material- und Farbwahl der Dacheindeckung (vergleiche Teil B, Nr. 2.2) berücksichtigen ortsübliche auch für landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich verwendete Materialien und Farben. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in Dachform und Dachmaterial den Hauptgebäuden anzupassen. Mit dieser Vorschrift wird auf eine gestalterische Geschlossenheit baulicher Anlagen abgestellt.

Begrünte Dächer - ein Beitrag zur landschaftlichen Einbindung der Bebauung am Ortsrand - sind auch mit geringeren Dachneigungen zulässig. Eine Dachbegrünung trägt außerdem durch die Reduzierung und Abflußverzögerung des Oberflächenwassers dazu bei, die Vorflutkapazität zu entlasten.

## **4. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, EINGRIFFS- / AUSGLEICHSREGELUNG**

Die Umwandlung und Versiegelung bisher intensiv genutzter landwirtschaftlicher Weideflächen, die 1995 zu Ackerflächen umgebrochen wurden (Flurstück 17/8), stellen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild dar. Die Bewertung dieser zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe und die Bestimmung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind in einem Grünordnungsplan entwickelt und dargestellt. Folgend wiedergegeben ist die Bestandsbewertung des Grünordnungsplanes für die einzelnen Schutzgüter Naturhaushalt, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbildung und Erholung.

### **Bestandsbewertung**

#### **Naturhaushalt**

Die unversiegelten, vegetationsbestandenen Flächen haben aufgrund des leicht durchlässigen sandigen Untergrundes und des Flurabstandes von ca. 2 m eine besondere Bedeutung für die Versickerung von Niederschlägen und die Grundwasserneubildung.

Aufgrund des geringen Flurabstandes des Grundwassers und der durchlässigen und schlecht puffernden Sandschichten ist von einem hohen Risiko der Grundwasserverschmutzung auszugehen.

Aus klimatischer Sicht sind die großen zusammenhängenden Freiflächen als Kaltluftentstehungsgebiete zu bewerten.

### **Biotop- und Artenschutz**

Durch die fortschreitende Siedlungsentwicklung verringert sich der Anteil der Landwirtschaftsflächen innerhalb des Stadtgebietes Elmshorn immer mehr. Größere zusammenhängende Flächen beschränken sich ausschließlich auf den Stadtrand, wozu im Nordosten die Flächen des Planungsgebietes gehören. Auch die Anzahl zahlreicher Strukturelemente, zu denen Knicks, Hecken und Baumbestände zählen, haben in den letzten Jahren einen starken Rückgang erfahren.

Aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes nehmen deshalb der Obstbestand, die zahlreichen Knicks, Heckenstrukturen und Gräben einen besonderen Stellenwert ein.

Diese Flächen bieten Lebens- und Nahrungsraum für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren und sind innerhalb des Stadtgebietes von Elmshorn wichtige lineare Strukturen, die maßgeblich zur Vernetzung der Landschaft beitragen.

Trotz des zum Teil gestörten Zustandes stellen die Knicks ein hohes Potential für eine qualitative Aufwertung über entsprechende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dar und sind somit als wichtige Strukturelemente unbedingt erhaltenswert. Die Knicks sind gemäß § 15 b Landesnaturschutzgesetz geschützt.

Die Obst- und Nutzgärten, die Einzelbäume sowie die Grundstücke mit Brachevegetation stellen ebenfalls wichtige und erhaltenswerte Strukturen dar.

Nur eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz haben die Ziergärten und die Fettweiden. Ihre Funktion ist durch die intensive Nutzung, den landschaftsfremden Bewuchs und die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden eingeschränkt. Die Artenzahl der Weiden ist gering. Der Standort ist anthropogen geschaffen und beeinträchtigt. Er besitzt zur Zeit einen stark eingeschränkten Biotopwert im Vergleich für das gesamte Stadtgebiet. Allerdings weisen diese Flächen aufgrund des Bodens und der Grundwasserverhältnisse ein hohes Entwicklungspotential auf.

Die versiegelten Flächen sind ohne Bedeutung bzw. wirken sich sogar negativ auf den Biotop- und Artenschutz aus.

### **Landschaftsbild**

Vom Geelbeksdamm und Voßkuhlen ist die offene Landschaft weiterhin erlebbar (Stadtwald Sibirien). Dem Obstbestand und den zahlreichen Knicks und Hecken kommt inmitten der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Sie stellen für das Stadtgebiet Elmshorn Reste der ehemals typischen Nutzung für den Stadtrand dar.

In dem bebauten Teil des Plangebietes sind die dichten standortuntypischen Koniferenhecken negativ zu bewerten, die an einigen Stellen mangelhaft den Übergang des Siedlungsrandes in die nordwestlich anschließende offene Landschaft markieren. Den wenigen Obst- und Nutzgärten im Planungsgebiet kommt dagegen als typische dörfliche Nutzung eine besondere Bedeutung zu. Fremd und störend wirken die Tannen- und Fichtenaufforstung sowie die Lagerfläche für Baumaterialien.

Die Straßenraumgestaltung der Kaltenweide ist verbesserungsbedürftig.

### **Erholung**

Aus Sicht der Erholung stellen Voßkuhlen und der Geelbeksdamm für die Anwohnerinnen und Anwohner des näheren und weiteren Umfeldes bedeutende Wegeverbindungen zur offenen Landschaft dar, die als Erholungsraum dient und im Nordwesten auch mit dem wichtigen Naherholungsziel Sibirien vernetzt ist.

Es ist davon auszugehen, daß darüber hinaus dieser Landschaftsraum durch die Lage am Stadtrand von Elmshorn von Erholungssuchenden aus dem weiteren Einzugsbereich der Stadt zum Spazierengehen und Radfahren aufgesucht wird.

Das Erreichen der südlich gelegenen Krückauniederung mit Wegeverbindungen nach Nordende, Barmstedt und dem Krückaupark ist nur über die Wegeverbindung südlich des Gasthofes Wilhelmshöhe möglich.

Auf dieser Höhe ist der Kreuzungsbereich Kaltenweide, Voßkuhlen als besondere Gefahrenstelle zum Überqueren der Straße anzusehen. Die Kaltenweide besitzt aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens insgesamt eine hohe Barrierewirkung.

### **Vermeidung und Minimierung von Eingriffen**

Zur Vermeidung und Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind insbesondere folgende Maßnahmen im Grünordnungsplan vorgesehen:

- Mindestbepflanzung der Baugrundstücke,
- Ausschluß vollständig bodenversiegelnder Materialien für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen,
- Straßenraumbepflanzung und Stellplatzbegrünung,
- Erhalt von Knicks und Gehölzbeständen,
- Freihalten der Knickschutzstreifen von Bebauung,
- Erhalt von Gräben,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Ableitung sämtlicher Niederschläge in Versickerungsmulden mit Möglichkeit zum Überlauf in die vorhandenen Gräben,
- Ausschluß der Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel,
- Deckung des Bedarfs an Spielplatzflächen im Gebiet.

### **Eingriffs- / Ausgleichsregelung**

Die Eingriffsregelung für den durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft, der trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erwarten ist, ist im Grünordnungsplan, basierend auf unterschiedliche Bewertungskriterien, erarbeitet worden. Eine aus subjektiv-fachlicher Sicht vom beauftragten Landschaftsarchitekten erarbeitete Eingriffs- / Ausgleichsregelung ist der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach gemeinsamem Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt vom 08. November 1994 (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8 a bis 8 c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG)) gegenübergestellt.

Die Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung (Anlage zum gemeinsamen Runderlaß) sind mit ihrem Kompensationsansatz als Regelanforderung an die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu werten und nicht als Mindestanforderung - wie im Grünordnungsplan erläutert.

In der Abwägung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, findet die Eingriffs- / Ausgleichsregelung, die sich allein aus fachlicher Sicht des bearbeitenden Büros ergibt, keine Berücksichtigung bei der Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan.

Maßgebend ist die im Grünordnungsplan der subjektiv-fachlichen Sicht als "Überprüfung" gegenübergestellte Bilanzierung auf der Basis des gemeinsamen Runderlasses, dessen Hinweise zur Bemessung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 6.3 des Grünordnungsplanes anerkannt werden.

Im Widerspruch zu vorhergehenden Abschnitten wird die Empfehlung gegeben, bei der Zuordnung der Ausgleichsflächen das durch den Erlaß gerechtfertigte Maß nicht zu überschreiten.

Laut Grünordnungsplan-Entwurf ergibt sich folgender

**Ausgleichsflächenbedarf für die Kompensation der Eingriffe in den Boden:**

Ausgleichsbedarf für Versiegelung durch Verkehrsflächen: 2.650 qm x 0,3	800 qm
Ausgleichsbedarf für Versiegelung durch Gebäude: 4.890 qm x 0,3	1.470 qm
Ausgleichsbedarf für Versiegelung durch Nebenanlagen: 2.410 qm x 0,3	720 qm
Ausgleichsbedarf für die Bodenveränderung durch den Spielplatz: 2.200 qm x 0,2	440 qm
Ausgleichsflächenbedarf	<u>3.430 qm</u>

**Im Grünordnungsplan vorgesehene Ausgleichsflächen:**

Sukzessionsfläche/Versickerungsmulden im Umlauf des Baugebietes	5.500 qm
Streuobstwiese	10.000 qm
Naturnahe öffentliche Grünfläche	3.000 qm
Maßnahmenflächen	<u>18.500 qm</u>

Aus der Sicht der Stadtplanung muß dem jedoch eine modifizierte Betrachtung entgegengestellt werden.

Nicht einbezogen in die Bilanz sind 600 qm Flächen Straßenbegleitgrün, für die die Ausgleichsmaßnahme Knickanpflanzung in Abschnitt 3.1.1 der Satzung, Teil B, festgesetzt ist und die somit als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen.

Die sogenannte Sukzessionsfläche (Knick) / Versickerungsmulden im Umlauf des Baugebietes steht nur etwa hälftig als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Die Versickerungsflächen sind nicht als Ausgleichsflächen anrechenbar, sondern sind der Erschließung zuzuordnen.

Die Teile der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen, sind entsprechend durch eine sonstige Abgrenzungslinie abgetrennt und den Eingriffsflächen zugeordnet.

Dem <b>Ausgleichsflächenbedarf</b> von	3.430 qm
stehen als Sukzessionsfläche (Knick) im Umlauf des Baugebietes	ca. 2.800 qm
+ Sukzessionsfläche (Knick) Straßenbegleitgrün	ca. 600 qm =
	3.400 qm

gegenüber.

Die weiteren aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht erforderlichen Maßnahmen - Ortsrandausbildung durch die Streuobstwiese und Anlage einer naturnahen öffentlichen Grünfläche - sollten gemäß Grünordnungsplan Abschnitt 6.3 als Eigenleistungen der Stadt durchgeführt werden.

**Grundwasser**

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagene Maßnahme der Sammlung von Dachflächenniederschlagswasser in Zisternen kann aus planungsrechtlichen Gründen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dem Ausgleich dient die Festsetzung (gemäß Abschnitt 3.1.2 der Satzung, Teil B) zur Versickerung des in den Mischgebieten anfallenden unbelasteten bzw. gering verschmutzten überschüssigen Regenwassers.

Die Straßenentwässerung soll wegen des zu erwartenden Verschmutzungsgrades nicht versickert werden, sondern über einen Regenwasserkanal erfolgen. Anlagen zur Regenwasserbehandlung würden zu einer weiteren Inanspruchnahme von Bauflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft führen.

### **Klima**

Gemäß Runderlaß können aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten im Lande Schleswig-Holstein erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen- / Standortwahl vermieden werden, so daß im Bebauungsplan besondere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht mehr erforderlich werden.

Der Grünordnungsplan geht von einem Ausgleich der klimatischen Beeinträchtigungen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes durch die geplante Bepflanzung des verbleibenden Freiflächenanteils mit Bäumen und Sträuchern sowie Fassadenbegrünung aus.

### **Biotop- und Artenschutz**

Nach gemeinsamen Runderlaß und Grünordnungsplan werden bei Flächen "mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" - und das trifft für den Plangeltungsbereich zu - in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen verursacht, und es bedarf somit keiner Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die vorhandenen Knicks (besonderer Kompensationsbedarf gemäß Runderlaß) sollen durch Festsetzungen gesichert und weiterentwickelt werden. Die erforderliche Beseitigung von 40 m Knickstrukturen findet ihren Ausgleich in ca. 140 m geplanter Knickanpflanzung / Straßenbegleitgrün. Gemäß Runderlaß ist ein Ausgleich mindestens im Verhältnis 1 : 2 erforderlich.

### **Landschaftsbild**

Der Grünordnungsplan geht von keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus, da die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes und zur Gestaltung des neuen Ortsrandes eine Neugestaltung und Wiederherstellung des Landschaftsbildes leisten. Die im Bebauungsplan festgeschriebene Höhenlage der Bauflächen und der Bebauung und die Gestaltungsvorschriften für die Bebauung sollen zu einer landschaftstypischen Gestaltung des Ortsrandes beitragen.

### **Zusammenfassung der Abweichungen vom Grünordnungsplan**

#### **- Entwicklung und Pflege von Knicks**

Die Freihaltung eines 10 m breiten Knickschutzstreifens von Bebauung wird teilweise nicht eingehalten, die überbaubaren Flächen halten zum Teil nur einen Abstand von 5 m zum Knick ein. Hier sind private Belange der baulichen Nutzungen auf den Grundstücken, der auch teilweise schon Bestand hat, höher bewertet worden.

Die Knickstruktur im südwestlichen Plangeltungsbereich entspricht nicht der Geschlossenheit, wie sie im Bestandsplan zum Grünordnungsplan und im Grünordnungsplan dargestellt ist. Die Schließung der vorhandenen Lücken würde letztendlich erhebliche Nutzungseinschränkungen für vorhandene und genehmigte Nutzungen auf den Flurstücken 25/3 und 25/4 zur Folge haben. Die Knickstruktur wird deshalb nur in ihrem Bestand gesichert. Unter Berücksichtigung der privaten Belange sollen dort Lückenschließungen und Erweiterungen in der Knickstruktur nicht vorgesehen werden.

#### **- Entwicklung und Pflege von Gräben**

Zur Aufrechterhaltung der Entwässerungsfunktion vorhandener und geplanter Gräben / Mulden ist periodische Grabenräumung bzw. Vertiefung der Grabensohle erforderlich. Die Entwicklung und Pflege naturnaher Böschungen und die Eigenentwicklung von Gehölzen im Grabenbereich könnte der Sicherstellung der Entwässerungsfunktion entgegenstehen. Diese landschaftsplanerische Maßnahme wird deshalb nicht festgesetzt.

- **Niederschlagsrückhaltung und -versickerung**

Eine Festsetzung zum Bau von Zisternen zur privaten Sammlung und Rückhaltung von Regenwasser ist planungsrechtlich (§ 9 BauGB enthält dafür keine Rechtsgrundlage) im Bebauungsplan nicht möglich. Ansonsten siehe Abschnitt 4.2

- **Straßenbäume / alleartige Bepflanzung**

Die im Grünordnungsplan vorgesehene alleartige Straßenbaumbepflanzung wird nicht festgesetzt bzw. modifiziert festgesetzt. Der relativ gering bemessene Straßenraum der Kaltenweide gibt keine zusätzlichen Pflanzflächen für Bäume her, dafür sind Anpflanzgebote für Bäume in den Vorgärten festgesetzt, die jedoch nur als Auflage über Baugenehmigungen durchsetzbar sind. Die Planstraße soll nur einseitig Straßenbegleitgrün (Knickanpflanzung) aufnehmen. Gegenüberliegend ist eine Begrünung durch vorhandene gesicherte Bäume und Knickstrukturen und festgesetzte Neuanpflanzungen angrenzend an den Straßenraum landschaftstypisch gesichert.

- **Pflegemaßnahmen**

Die Pflege von Knicks ist durch das Landesnaturschutzgesetz geregelt und keine Festsetzung der Gemeinde. Zeitliche Regelungen und Regelungen über die Entfernung von Mähgut sind keine bodenrechtlich begründbaren und städtebaulich wirksamen Festsetzungen.

- **Öffentliche Flächen**

Festsetzungen zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen in öffentlichen Grünflächen und von Parkplätzen und zur Pflege von öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

Die Stadt Elmshorn wird die Ausführungen des Grünordnungsplanes bei der Anlage und der Pflege der öffentlichen Flächen berücksichtigen, wenn nicht Gründe der Verkehrssicherheit oder andere zwingende Gründe dem entgegenstehen. Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen wird standortgerecht und gebietstypisch erfolgen.

- **Pflanzenbehandlungsmittel**

Ein Anwendungsverbot künstlich hergestellter chemischer Pflanzenbehandlungsmittel über eine Bebauungsplan-Satzung wird als planungsrechtlich bedenklich und als auch nicht überprüfbar und damit auch nicht als realisierbar bewertet.

- **Arten**

Grundlage für die Arten der festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen ist die Anlage 2 zur Begründung (Liste des Landesamtes für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein). Eine Festlegung auf eine oder nur wenige Arten wird als zu einschränkend für die privaten und öffentlichen Belange bewertet.

- **Anpflanzung "Dittchenbühne"**

Die im Grünordnungsplan auf dem Grundstück der "Dittchenbühne" zur Parkanlage dargestellte Abpflanzung ist unverhältnismäßig. Diese Flächen sind bereits versiegelt und sind als Verkehrs- bzw. Stellplatzflächen für die Einrichtung erforderlich. Eine Abpflanzung erfolgt bei Realisierung in der angrenzenden öffentlichen Grünfläche.

- **Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

Die vorgeschlagenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen und über die Gestaltung der Stellplätze und die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen werden als zu einschränkend für die privaten Belange bewertet.

Wie oben belegt, weicht der Bebauungsplan in vielen einzelnen Punkten vom Grünordnungsplan ab. Substantiell ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan Nr. 156 uneingeschränkt eingeflossen. Insgesamt wird der Vermeidung, der Minimierung und dem Ausgleich der vorbereitenden Eingriffe vollständig Rechnung getragen.

## 4.1 Anlegen von Knicks

Auf den mit 1 bezeichneten Flächen ist der teilweise vorhandene Knick zu ergänzen und zu schließen. Entlang der vorhandenen und anzulegenden Knicks ist ein 5 m breiter Streifen beidseitig von Bebauung freizuhalten (Knickschutzstreifen). Davon sind jeweils 2 bis 5 m ab Wallfuß als extensiv zu pflegender Wildkrautsaum und Altgrasstreifen zu entwickeln.

Neu anzulegende Knicks sind als "bunte Knicks" aus mehreren Arten, die in Knicks der Umgebung vorkommen (siehe Liste Anlage 3 zur Begründung) anzupflanzen.

Der Erhalt und die Ergänzung des Knick- und Heckennetzes, zusammen mit der Sicherung ausreichend breiter Knickenschutzstreifen, ist wichtige Maßnahme für den Biotop- und Artenschutz. Diese Flächen bieten nicht nur Lebens- und Nahrungsraum für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren, sondern tragen aufgrund ihrer linearen Struktur auch maßgeblich zur Vernetzung der Landschaft bei.

## 4.2 Schutz des Grundwassers

### 4.2.1 Versickerung

Die Vorschrift zur Versickerung von unbelastetem Grundwasser (vergl. Teil B, Nr. 3.1.2) ist eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, da einerseits die Anreicherung des Grundwassers durch die Regenwasserversickerung erreicht und auch eine natürliche Entwicklung der Vegetation auf den zur Versickerung vorgesehenen Flächen zu erwarten ist.

Für geplante Versickerungsmaßnahmen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Kreises Pinneberg zu beantragen.

Das landschaftsplanerische Konzept geht von einer Sammlung und Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers von den Dachflächen auf den Grundstücken in Zisternen oder offenen Wasserflächen aus. Es sollte für die Bewässerung der Gärten und Grünanlagen verwendet werden und spart damit wertvolles und teures Trinkwasser. Die Zisternen können durch Überlauf an die Versickerungsmulden angeschlossen werden, welche im weiteren Verlauf in die vorhandenen Gräben entwässern.

Das über eine wasserrechtliche Erlaubnis realisierbare bzw. auszubauende Mulden- / Grabensystem ist im Bebauungsplan durch eine unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet. Die Bemessung und Bauausführung ist nach dem ATV-Regelwerk "Abwasser-Abfall", Arbeitsblatt A 138, vorzunehmen.

Die Wasserbehörde weist darauf hin, daß Rigolen-, Rohr- und Schachtversickerung wegen des zu geringen Flurabstandes des Grundwassers nicht zulässig ist.

Das im Gebiet vorhandene Grabensystem, dessen Lebensraum und Vernetzungsfunktion durch die Ergänzung mit Versickerungsmulden in seiner Bedeutung gesteigert werden kann, hat einen hohen Stellenwert für den Biotop- und Artenschutz.

### 4.2.2 Keller

Keller sind in wasserdichtem Beton auszuführen, Drainagen sind nicht zulässig (vergleiche Teil B, Nr. 3.1.2).

Der vorhandene geringe Flurabstand des Grundwassers hätte bei tieferen Gründungen und dem Bau von Drainagen eine direkte Forderung und Absenkung von Grundwasser zur Folge.



#### **4.3 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die am nordwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Wiese anzulegen. Je 100 qm Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen zu entwickeln.

Die Rahmenuntersuchung zum Grünordnungsplan hat die Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft als Ziel formuliert. Die im Plan als Flächen für Maßnahmen bezeichneten Bereiche sind zukünftig mit Vorrangfunktion für den Naturhaushalt bzw. den Biotop- und Artenschutz belegt.

Der Entwicklung einer Streuobstwiese unter Berücksichtigung und Pflege des vorhandenen Obstbestandes kommt in dieser Hinsicht eine hohe Bedeutung zu.

### **5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

Für alle Baugrundstücke ist eine Mindestbepflanzung vorgesehen, die ab einer Grundstücksgröße von 200 qm je angefangene 200 qm Grundstücksfläche das Anpflanzen von je einem Baum (siehe Liste Anlage 2 zur Begründung) vorschreibt. Die durch Planzeichen vorgesehene Konzentration dieser Baumpflanzungen in den Vorgärten an der Straße Kaltenweide und an dem Endstück der neuen Erschließungsstraße erlaubt eine dörflich geprägte alleearartige Bepflanzung des Straßenraumes neben den knapp bemessenen öffentlichen Verkehrsflächen (vergleiche Teil B, Nr. 4.1).

Dem noch dörflichen Charakter im Übergang zur freien Landschaft entspricht auch die vorgeschriebene alleearartige Baumpflanzung an der privaten Erschließung des geplanten westlichen Mischgebietes (vergleiche auch Teil B, Nr. 4.3).

Die Mindestanpflanzung von Stellplatz-, Parkplatz- und Garagenanlagen, die mehr als fünf Stellplätze umfassen, mit dichtwachsenden Sträuchern und auch die festgesetzten Baumpflanzungen auf Stellplatz- und Garagenanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen (vergleiche Teil B, Nr. 4.2) sind Bausteine einer intensiven Durchgrünung und Eingliederung des neuen Baugebietes in das Landschafts- und Ortsbild.

Zur Einpassung in das Landschaftsbild sind unter Berücksichtigung der Belange des Biotopschutzes und Artenschutzes bei Anpflanzungen standortgerechte Sträucher und Bäume, die auch vorgeschriebene Mindestgrößen (vergleiche Teil B, Nr. 4.5) aufzuweisen haben. So kann einer Vielzahl von Tieren Lebens- und Nahrungsmöglichkeiten gegeben werden.

Für die Garagenfassaden und auch in geringem Maße für Hauptgebäude ist eine Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen vorgesehen (vergleiche Teil B, Nr. 4.4). Diese vertikalen Vegetationsstrukturen stellen ein zusätzliches Lebensraumangebot dar und wirken bereichernd auf die optische und ökologische Verzahnung des Ortsrandes mit der freien Landschaft. Positive Auswirkungen auf das Kleinklima sind ebenfalls zu erwarten.

## 6. IMMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFT

Die von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein durchgeführten Erhebungen führten bei einem östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb zu dem Ergebnis, daß eine künftige Wohnbebauung einen Abstand von 150 m zur Gewährung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einhalten muß. Grundlage für die Beurteilung der zu erwartenden Emissionen aus der Schweinehaltung ist die VDI-Richtlinie 3471 in Verbindung mit der Bewertung der vom Betrieb vorzuhaltenden technischen Einrichtungen zur Verminderung des von der Anzahl der gehaltenen Tiere abhängigen Immissionspotentials. Von dem 150 m-Radius werden zwei Grundstücke im festgesetzten Mischgebiet an der Kaltenweide tangiert. Ein Grundstück ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die festgesetzten Neubaugebiete im Plangeltungsbereich werden nicht berührt. Da die außerhalb des Plangebietes nordöstlich angrenzende Wohnbebauung zum Teil geringere Abstände zum Emissionsschwerpunkt hat, kann in diesem Einzelfall die Tangierung des Mischgebietes toleriert werden.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes mit einer Reduzierung des erforderlichen Abstandes auf die Hälfte (75 m) stünde im Widerspruch zur weiteren geordneten Stadtentwicklung.

Da der 150 m-Abstand den doppelten Geruchsschwellenwert beinhaltet, wird die Unterschreitung dieses Abstandes in diesem geringen Maße für hinnehmbar gehalten.

## 7. ERSCHLIESSUNG UND INFRASTRUKTUR

### 7.1 Verkehr und Verkehrslärm

#### 7.1.1 Äußere Erschließung

Über die Straße Kaltenweide (L 75) ist das Planungsgebiet in das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz eingebunden.

Innerhalb der festgesetzten und nur äußerst geringfügig in die vorhandenen Vorgärten erweiterten Straßenverkehrsfläche der Kaltenweide ist die Einrichtung eines zweiten kombinierten Geh- und Radweges und einer Fahrbahnverbreiterung auf 6,5 m vorgesehen.

#### 7.1.2 Innere Erschließung

Die vorhandene Bebauung einschließlich Bestands- und Baulückenergänzungen an den Randbereichen der Straßen Kaltenweide, Geelbeksdamm und Voßkuhlen soll - mit Ausnahme der "Dittchenbühne" - weiterhin über die genannten Straßen erschlossen werden.

Die Straße Voßkuhlen wird nach der vorhandenen Querschnittsgestaltung und der Knotenpunktausbildung mit der Straße Kaltenweide den Erschließungserfordernissen für die kulturelle und schulische Einrichtung "Dittchenbühne" nicht mehr gerecht. Die Planstraße wird die bisherige Erschließungsfunktion der Straße Voßkuhlen für die "Dittchenbühne" ersetzen (vergleiche Teil B, Nr. 6.2). Der Straßenquerschnitt ist für eine Fahrbahnbreite von 5,5 m und beidseitigen Gehwegen von 2,0 m ausgelegt. Die Planung sieht auf der Straße Kaltenweide aus Richtung Elmshorn einen Linksabbiegestreifen für Pkws von 2,0 m Breite vor. Innerhalb der neuen Knotenpunktausbildung sind ein sicherer Fußgängerübergang zur Querung der Kaltenweide und der Bau einer Pflanzinsel zwischen den Fahrstreifen der Kaltenweide als geschwindigkeitsreduzierende Maßnahme geplant. Die Anbindung der neuen Planstraße erfolgt über das unbebaute Flurstück 24 an die Kaltenweide.

Der letzte Teil der Planstraße dient der Erschließung von Einzel- und Doppelhäusern bzw. der in diesem Teil des Mischgebietes gem. Ziffer 1.2 Satzung Teil B zulässigen sonstigen Nutzungen. Der Ausbau ist als Mischfläche ohne separierte Gehwege geplant.

Das im westlichen Geltungsbereich festgesetzte Mischgebiet ist im Bereich der überbaubaren Fläche zur Freihaltung dieser Bauflächen vom ruhenden Verkehr nicht öffentlich erschlossen. Der zugeordnete ruhende Verkehr ist ausschließlich in der an der Planstraße festgesetzten Gemeinschaftsanlage unterzubringen (vergleiche Teil B, Nr. 5). Gegebenenfalls sind private Stichwege erforderlich.

Die Straßen Voßkuhlen und Geelbeksdamm genügen in ihrem Ausbau der vorhandenen Verkehrsbelastung, wenn die "Dittchenbühne" separat erschlossen wird.

Insgesamt wird insbesondere auch durch festgesetzte private Erschließungen geringen Querschnitts eine den zulässigen Nutzungen angemessene Erschließung festgesetzt, die mit Grund und Boden sparsam umgeht.

### **7.1.3 Notwendige Stellplätze und Parkplätze**

Notwendige Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücken bzw. auf Gemeinschaftsstellplätzen anzulegen.

Die festgesetzten Parkplätze an der Planstraße decken den öffentlichen Stellplatzbedarf der neuen Bebauung (ca. 18 Parkplätze) und der vorhandenen kulturellen und schulischen Einrichtung (ca. 9 Parkplätze) ab.

### **7.1.4 Verkehrslärm**

Im Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 sind in den Mischgebieten Lärmschutzmaßnahmen gegen Immissionen von der Kaltenweide erforderlich.

Aus stadtgestalterischen und Platzgründen und zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wälle, Wände) nicht möglich.

Zur Reduktion der Innenraumpegel werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt bzw. Vorschriften zur Anordnung von Balkonen, Hausgärten, Terrassen, Garagen und Nebenanlagen getroffen (vergleiche Teil B, Nr. 7) und Lärmschutzgutachten als Anlage 1.

Der durch den Betrieb des im rückwärtigen Bereich ansässigen Theaters verursachte Kfz-Verkehr wird auf der neuen Planstraße insbesondere nach Abendvorstellungen zu Nachtzeiten als nicht angenehm empfunden werden. Auf den Beurteilungspegel für den Schallschutz gem. DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, wird sich dieses jedoch nur unwesentlich auswirken, da Mittelungspegel für die Beurteilungszeiten 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr und 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr zu bilden sind. Durch die festgesetzte Knickpflanzung als Straßenbegleitgrün wird eine optische Abschirmung des angrenzenden Mischgebietes erreicht.

Das Mischgebiet im westlichen Plangebiet ist durch den davorliegenden Kinderspielplatz und die Gemeinschaftsanlage hinreichend von der neuen Planstraße abgeschirmt.

### **7.1.5 Öffentlicher Personenverkehr**

Die im und unmittelbar außerhalb des nördlichen Geltungsbereiches an der Straße Kaltenweide vorhandenen Bushaltestellen sollen direkt an die Anbindung der neuen Erschließungsstraße verlegt werden. Entsprechend erforderliche Straßenerweiterungsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Teilfläche des südöstlich der Kaltenweide gelegenen Flurstückes 25/4 mußte deshalb nach der ersten Bürgerbeteiligung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Das Flurstück 25/4 ist nicht bebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Die vorgenommene Veränderung des Plangebietes berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Gleichfalls unbebaut ist das von der geplanten nördlichen Busbucht tangierte Flurstück 24.

Einerseits ist damit auch das neue Wohngebiet gut und auch im Bereich eines Fußgängerüberweges an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Andererseits sollen die Busbuchten auch im Zubringerbusverkehr für die "Dittchenbühne" genutzt werden.

## **7.2 Ver- und Entsorgung**

### **7.2.1 Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation. Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern (vergleiche Teil B, Nr. 3.2).

In der Planstraße sind Schmutzwasser- und Regenwasserkanal zur Straßenentwässerung herzustellen und an die vorhandenen Netze anzuschließen.

### **7.2.2 Leitungsnetze**

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

In der Planstraße sind diese Leitungen jeweils herzustellen.

### **7.2.3 Abfallbeseitigung**

Die Müllabfuhr erfolgt durch den dafür zuständigen Landkreis Pinneberg. Für das Mischgebiet - nur Wohnen zulässig - im westlichen Planungsgebiet ist ein mit der Gemeinschaftsstellplatzanlage kombinierter Standplatz für Abfallbehälter festgesetzt. Integriert in den Parkstreifen ist als Entsorgungsfläche ein Standplatz für einen Mehrkammermüllcontainer vorgesehen.

## **7.3 Nichttechnische Infrastruktur**

### **7.3.1 Schulen und Kindertagesstätte**

Die Koppeldammschule (Grund- und Hauptschule) und die Elsa-Brändström-Schule (Gymnasium) befinden sich jeweils in ca. 1 km Entfernung vom Planungsgebiet. Im Stadtteil Hainholz in ca. 3 km Entfernung liegt das Schulzentrum mit Real- und Gesamtschule, Berufsausbildungsstätte mit Sportanlagen und Grünflächen.

Eine Kindertagesstätte befindet sich im Plangebiet an der Straße Voßkuhlen.

### 7.3.2 Kinderspielplatz und öffentliche Grünfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 liegt außerhalb der Spielbezirke gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Im Bereich der äußeren Kaltenweide existierte bisher kein Kinderspielplatz. Alle nahegelegenen Spielplätze sind nur durch Überquerung der Kreisstraße Nr. 23 zu erreichen. Dieses ist insbesondere für kleine Kinder nicht gefahrlos möglich.

Daher wird an der Planstraße eine Fläche von ca. 2.200 qm als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" festgesetzt.

Die Größe des Kinderspielplatzes ist auf die Mitbenutzung durch die vorhandene Kindertagesstätte und eine großzügige sinnvolle Gestaltung und Begrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern ausgelegt.

Die festgesetzte Parkanlage soll eine Fuß- und Radwegeverbindung im Grünen, abseits - aber parallel - der vielbefahrenen Straße Kaltenweide aufnehmen.

## 8. UMLEGUNG, ENTEIGNUNG, VORKAUFRECHT

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 gemäß §§ 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 gemäß §§ 24 ff. BauGB (Vorkaufsrechte Gemeinde) Anwendung.

## 9. KOSTEN

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

<b>1. Straßenbau</b>		
Grunderwerb	=	16.000,— DM
	=	10.000,— DM
Herstellung	=	400.000,— DM
<b>2. Kanalbau</b>		
SW-Kanal	=	60.000,— DM
RW-Kanal	=	80.000,— DM
<b>3. Kinderspielplatz</b>		
Grunderwerb	=	55.000,— DM
Herstellung	=	132.000,— DM
(Anrechnung erfolgt nur zu 50 %, da der Kinderspielplatz für das Baugebiet überdimensioniert ist)		

4. Beleuchtung	=	25.000,— DM
5. Grünanlagen	=	105.000,— DM
6. Entwässerung	=	150.000,— DM

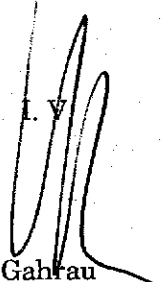
Gemäß § 129 Abs. 1 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

## 10. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca.	68.650 qm
davon:		
Mischgebiete	ca.	35.300 qm
Verkehrsflächen	ca.	12.450 qm
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	ca.	3.000 qm
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	ca.	2.200 qm
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	15.700 qm
- davon Ausgleichsflächen	ca.	5.700 qm

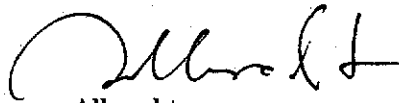
Elmshorn, 20.05.97

Stadt Elmshorn  
Der Magistrat

  
Gahrau  
Erster Stadtrat



I. A.

  
Albrecht  
Städt. Baudirektor