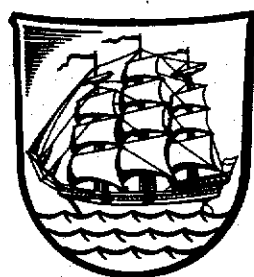


BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 163

der Stadt Elmshorn



# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ALLGEMEINES .....	1
1.1 Geltungsbereich .....	1
1.2 Rechtsgrundlagen .....	1
1.3 Bestand .....	2
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL .....	4
2.1 Ziele der Stadtentwicklung .....	4
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
2.3 Gestalterische Festsetzungen .....	7
2.4 Gestaltung der privaten Freiflächen .....	7
3. GRÜNORDNUNG .....	8
3.1 Eingriffsregelung .....	8
3.2 Öffentliche Grünfläche / Parkanlage .....	8
3.3 Kinderspielplatz .....	8
3.4 Naturnahe Grünflächen .....	9
3.5 Anpflanzgebote .....	9
3.6 § 15 a - Flächen gemäß Landesnaturschutzgesetz .....	9
3.7 Dauerkleingärten .....	9
4. ERSCHLIESSUNG .....	9
4.1 Aufhebung der niveaugleichen Kreuzung Kaltenhof der Bahnstrecke Elmshorn - Westerland .....	9
4.2 Äußere Erschließung .....	10
4.3 Velorouten .....	10
4.4 Busverkehr .....	10
4.5 Motorisierter Individualverkehr (MIV) .....	10
4.6 Innere Erschließung .....	10
4.7 Ruhender Verkehr .....	11
5. VER- UND ENTSORGUNG .....	11
5.1 Abwasser .....	11
5.2 Oberflächenwasser .....	11
5.3 Wasser, Strom, Gas, Telefon .....	11
5.4 Trafostation .....	12
5.5 Abfallbeseitigung .....	12
5.6 Maßnahmen zur Verminderung des Energiebedarfs und des CO <sub>2</sub> -Ausstoßes .....	12
6. LÄRMSCHUTZ / IMMISSIONSSCHUTZ .....	12
6.1 Lärmschutz .....	12
6.2 Immissionsschutz .....	13
7. BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN .....	13
7.1 Umlegung und Enteignung .....	13
7.2 Vorkaufsrecht .....	13
8. KOSTEN .....	13
9. FLÄCHENBILANZ .....	14

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 umfasst das Gebiet südlich der vorhandenen Bebauung der Wrangelpromenade bzw. südlich der Wrangelpromenade, westlich der DB-Anlage (ehemaliger Güterbahnhof), nördlich des Flurstückes 10/1 der Flur 14 sowie östlich des Flurstückes 3 der Flur 24 und der Straße Papenhöhe (L 100). Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ca. 20 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. 163 beschlossen.

### 1.2.2 Flächennutzungsplan

Der städtebauliche Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 163 stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Elmshorn (FNP 1980) nicht überein. Aus diesem Grunde wird die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Um die Ziele des Bauleitverfahrens umzusetzen, sind folgende Umwidmungen erforderlich: gewerbliche Baufläche und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen, Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Wasserfläche.

Ein neuer vorbereitender Bauleitplan, der Flächennutzungsplan 2010, ist bereits am 6. Mai 1999 von der Stadt Elmshorn beschlossen worden. Da die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 163 bereits in diesem neuen Flächennutzungsplan Berücksichtigung gefunden haben, erübrigt sich nach dessen Genehmigung durch das Innenministerium die Weiterführung der 32. Änderung des dann nicht mehr wirksamen Bauleitplanes.

(Redaktionelle Anmerkung:

Der Flächennutzungsplan 2010 ist inzwischen rechtswirksam geworden.)

### 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 Straße Kaltenhof und des Richard-Drews-Weges liegen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Sie sind als allgemeines Wohngebiet einzustufen.

### 1.2.5 Bebauungsplan Nr. 121

Ein Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes berührt den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 121. Dieser setzt Straßenverkehrsflächen fest.

### 1.2.6 Naturdenkmäler und archäologische Besonderheiten

Nach Auskunft des Landesamtes für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holsten (obere Denkmalschutzbehörde) bestehen aus archäologisch-denkmalschutzpflegerischer Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung von Wohngebieten im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 163, da durch die Maßnahmen kein zur Zeit bekanntes archäologisches Denkmal betroffen ist.

### 1.2.7 Wald

Im nordwestlichen Bereich befinden sich drei Laubgehölz-Parzellen. Es handelt sich um naturnahe bodensaure Laubwälder. Bestandsbestimmend sind Stieleichen. Außerdem finden sich noch Bergahorn, Birken, Buchen, Eschen, Kastanien sowie Weiden. Des Weiteren gibt es im südlichen Teilgebiet einen Bereich, der auch als Wald zu bezeichnen ist. Diesen kann man dem Weiden-Pionierwald-Stadium zurechnen.

### 1.2.8 Landschaftspläne

Die Stadt Elmshorn verfügt inzwischen über einen Landschaftsplan. Die landschaftsplanerische Bewertung, welche in Verbindung mit der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) ausgearbeitet worden ist, beinhaltet das gesamte Elmshorner Gemeindegebiet.

### 1.2.9 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.

### 1.2.10 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 10.11.1998 statt. Am 19.11.1998 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.

### 1.2.11 TöB-Verfahren

Am 03.02.1999 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 1,5 km nordwestlich vom Stadtzentrum entfernt.

### 1.3.1 Nutzung

Der zentrale Teil des Plangeltungsbereiches wurde jahrzehntelang als Baumschulfläche genutzt. Parallel zum Bahngelände im südöstlichen Randbereich befindet sich eine Kleingartensiedlung. Entlang der Straßen Kaltenhof und Wrangelpromenade befinden sich Einzelhausbebauungen mit großen Gartengrundstücken.

### 1.3.2 **Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt außerhalb der beabsichtigten Festsetzung eines Wasserschutzgebietes.

### 1.3.3 **Geologie**

Der Geltungsbereich gehört zum so genannten "Hamburger Ring" und damit naturräumlich zur Holsteinischen Geest. Die geologischen Formationen sind eiszeitlichen und nacheiszeitlichen Ursprungs. Im Gebiet des Bebauungsplanes kommen zwei unterschiedliche Bodentypen vor. Der westliche Teil wird durch Gley-Podsol (Feuchtpodsol) bestimmt. Kennzeichnend für diesen Boden ist ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe und eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Ein schmaler Teil wird durch den Braunerde-Podsol geprägt. Er besitzt ein geringes bis mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe und ebenfalls eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

### 1.3.4 **Topographie**

Das Gelände des Geltungsbereiches ist im wesentlichen eben, ohne bedeutsame Bodenbewegungen. Es variiert zwischen 4,81 m über NN im südlichen sowie 3,84 m über NN im südöstlichen Randbereich.

### 1.3.5 **Bodenwasser**

Nach der Bodenkarte des geologischen Landesamtes Schleswig-Holstein steht das Grundwasser in den feuchteren Zeiten nur zwischen 50 bis 100 cm unter der Flur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Einfluss der Niederschläge auf die Grundwasserbildung ist nachweisbar. Die Bodenschichten sind in der Lage, viel Wasser aufzunehmen (Feldkapazität).

### 1.3.6 **Offene Gewässer**

An der Nordgrenze des Geltungsbereiches befindet sich ein Graben. Er nimmt u. a. das Regenwasser der Hausgrundstücke der Wrangelpromenade auf und führt es nach Westen in den Straßenseitengraben der Straße Kaltenhof. Dieser mündet in den Bahnseitengraben der Klaus-Groth-Promenade und zeichnet sich durch einen sehr extensiven Nutzungsgrad aus.

Darüber hinaus befinden sich in den Randbereichen des Plangebietes mehrere gradlinig verlaufende Gräben, die in den Horster Graben münden. Dieser dient als Vorfluter.

### 1.3.7 **Vegetation**

Die vegetationskundliche Kartierung erfolgte in den Jahren 1994, 1995 und 1998 in der Vegetationszeit.

Der westliche und nördliche Teil des Geltungsbereiches werden durch Grünlandnutzung bestimmt. Es handelt sich größtenteils um Intensiv-Grünland. Vom Osten ragen zwei Flächen bestehender Kleingartenanlagen in das Gebiet hinein. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird jedoch durch Baumschulgehölze bestimmt. Im Grünordnungsplan werden unter Kapitel 4.6 genauere Ausführungen gemacht.

### 1.3.8 **Landschafts- und Ortsbild**

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des verdichteten Stadtgebietes, was durch Wohn- und Gewerbenutzung geprägt wird. Durch die geschlossene Lage des Gebietes zwischen vorhandener Bebauung, Kleingärten, Gewerbe- und Bahngelände übernimmt die Fläche u. a. die Funktion einer Grünfläche im Übergangsbereich zwischen dem offenen Stadtrandgebiet und der verdichteten Stadtlandschaft. Das Landschaftsbild wird darüber hinaus durch die Strukturvielfalt geprägt, die durch so unterschiedliche Landschaftsbestandteile wie hain- bzw. reihenartige Gehölzstrukturen, waldartige Laubgehölzbereiche, alte, einzeln stehende Laubgehölzsolitäre, offene grasartige Ruderalfluren, weiträumige Hochstaudenfluren, Tümpel und deren feuchte Übergangszonen, orthogonal ausgebildete Hecken, Gräben und Gebüschgruppen feuchter Ausprägung gekennzeichnet sind.

### 1.3.9 Altlasten

Ein Verdacht auf Bodenverunreinigung oder ehemalige Deponien besteht nach den zur Zeit zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht. Aus Gründen der Vorsorge sollten 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.

### 1.3.10 Baumbestand

Im Plangebiet befinden sich vorhandene Bäume. Bäumen steht ein hoher Wert für den Arten- und Biotopschutz zu. Außerdem gliedern und beleben sie als lineare Strukturen das Landschafts- bzw. Ortsbild. Aus diesem Grunde werden im Bebauungsplan vorhandene Bäume mit einem Erhaltungsgebot belegt.

### 1.3.11 Unterirdische Stromleitung

Der Planbereich wird von zwei Mittelspannungskabeln (10 kV) der Schlesweg durchquert. Bei der Überplanung des Gebietes wird es notwendig, bei dem Kabel im Bereich des geplanten Kreisels eine Neuverlegung vorzunehmen.

## 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

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Stadt Elmshorn wird z. Z. ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt (FNP 2010). Dieser Plan ist als Entwurf beschlossen, die öffentliche Auslegung hat stattgefunden. Somit ist davon auszugehen, dass der abschließende Beschluss demnächst von den Selbstverwaltungsgremien der Stadt Elmshorn gefasst wird und dass die Genehmigung des Flächennutzungsplanes 2010 durch das Innenministerium bis Mitte 1999 vorliegen kann. Aus diesem Grunde werden die Ziele des neuen Flächennutzungsplanes zugrunde gelegt. Danach gehört der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 zum städtebaulichen Entwicklungsbereich IV bzw. zum Stadtgebiet Papenhöhe. Laut Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 2010 sind für dieses Stadtquartier folgende städtebauliche Orientierungswerte vorgesehen:

- Bevölkerungsentwicklung von 11.010 EW (Stand: 31.12.1994) auf 14.000 EW (Zieljahr 2010),
- Wohnbaufläche als Richtgröße 1,44 ha,
- gemischte Baufläche als Richtgröße 34,6 ha,
- gewerbliche Baufläche als Richtgröße 27,00 ha,
- Sonderbaufläche als Richtgröße 2,75 ha,
- Gemeinbedarfsflächen als Richtgröße 19,00 ha,

- Grünflächen / Parkanlagen als Richtgröße 9,6 ha,
- Grünflächen / Dauerkleingarten als Richtgröße 6,0 ha,
- Grünflächen / Sportanlagen als Richtgröße 10,00 ha,
- Grünflächen / Kinderspielplätze als Richtgröße 2,4 ha,
- Realisierung einer S-Bahn-Haltestelle Elmshorn-Nord,
- Schaffung eines Stadtteilzentrums.

## 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.

Die Stadt Elmshorn hat sich in den letzten zehn Jahren erheblich entwickelt. Allein die Einwohnerzahl nahm während des genannten Zeitraumes um mehr als 5.500 Personen zu. Im gleichen Zeitraum wurden mehr als 2.500 Wohneinheiten durch Inanspruchnahme der vorhandenen und geplanten Baulandreserven verwirklicht. Infolge dieser Entwicklung ist in der Stadt eine anhaltende Baulandknappheit entstanden und die Baulandpreise sind 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 den Bodenpreis günstig gestalten zu können, ist es erforderlich, zusätzliches Bauland zu schaffen. Entsprechend der Konzeption des Flächennutzungsplanes 2010 sollen innerhalb des Stadtquartiers IV neue Wohnbaugebiete ausgewiesen werden.

### 2.2.1 Wohnbaugebiete

Die Einwohnerzahl der Stadt Elmshorn lag am 30.09.98 bei 47.460 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. 163 werden die geplanten Wohnbaugebiete als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Insgesamt soll ein Areal von 5,98 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. 41 Einfamilien- bzw. Doppelhäuser, ca. 78 Reihenhäuser und ca. sieben Geschosswohnungsbauten entstehen.

### **Einschränkung der allgemeinen Wohngebiete**

Zur Zeit ist in Elmshorn ein Überangebot an Alten- bzw. Altenpflegeheimen festzustellen. Diese Einrichtungen sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO in der Regel in WA-Gebieten zulässig. Um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden, wird für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzt, dass innerhalb der geplanten WA-Gebiete die Errichtung von Alten- und Altenpflegeheimen unzulässig ist.

### **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 B-Planes Nr. 163 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 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 Ressourcen sparenden 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 Geschosswohnungsbauten 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 höchstbesiedelte 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 0,35 für die Reihenhaushausquartiere und 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. 163 könnten mindestens 250 bis 290 Wohneinheiten gebaut werden.



## 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 und der Werkstoff nicht verunstaltend wirken. Im Rahmen einer liberalen Baugestaltung wird auf die Festsetzung einer bestimmten Farbe oder Helligkeit verzichtet.

### 2.3.1 Fassaden

Im Plangeltungsbereich sind Fassaden aus Vormauerziegeln, Putz, Holz oder Glas zulässig.

### 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 40° 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. 0,80 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 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 frei stehende Werbeanlagen ausgeschlossen, da diese, z. B. im Vorgarten platziert, das Straßenbild nachhaltig verunstalten.

### 2.3.5 Gemeinschaftsgaragen

In dem nur für Reihenhäuser / Hausgruppen vorgesehenen Gebiet östlich der Planstraße C sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen zulässig.

## 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:

- An der Planstraße B sind hinter den Straßenbegrenzungslinien auf privatem Grundstück in einer Breite von 2,0 m, abgesehen von den Zufahrten und Zuwegungen, keine Nebenanlagen und Garagen zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen, für die es gem. § 69 LBO keiner Baugenehmigung bedarf.
- 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. 163 geplante Umwandlung und Versiegelung von 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 den geplanten Kinderspielplatz miteinander zu verbinden.

#### **3.3 Kinderspielplatz**

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, ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen.

Der Spielplatz soll zur Begegnung der Kinder unterschiedlicher Altersgruppen und deren Familien dienen. Er liegt eingebettet in den öffentlichen Grünflächen / Parkanlage und ist 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 auf und wirken strukturbildend zwischen den einzelnen Bauflächen.

### **3.5 Anpflanzgebote**

Im Straßenraum der Planstraßen werden gemäß Grünordnungsplan großkronige Bäume zu pflanzen sein. Mit den vorhandenen und geschützten Großbäumen wird im Bebauungsplangebiet ein lebendiges Straßen- und Siedlungsbild entstehen.

### **3.6 § 15 a - Flächen gemäß Landesnaturschutzgesetz**

Der südliche Bereich des Bearbeitungsgebietes ist im Rahmen einer Kartierung des Landesamtes für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein am 08.12.1993 während einer Ortsbesichtigung aufgenommen und bewertet worden.

Danach handelt es sich hier "um ein strukturreiches und vielfältiges Gebiet verschiedener nach § 15 a LNatSchG geschützter Biotoptypen, die in kleinflächigem Wechsel vorkommen bzw. sich gegenseitig durchdringen".

Hierzu zählen u. a. größere "Sumpfwälder", die als Weiden-Pionierwald-Stadien auf Nassböden klassifiziert wurden, sowie kleinere, als "Rörichtbestände" bezeichnete Partien und ein als "stehendes Kleingewässer" bezeichnetes altes Bewässerungsbecken. Darüber hinaus finden sich weite Bereiche, die als "Staudenfluren" und / oder "sonstige Sukzessionsflächen" im Sinne des § 15 a LNatSchG als gesetzlich geschützte Biotope einzustufen sind.

Im nordwestlichen Bereich liegt ebenfalls eine Fläche (siehe auch Kapitel 1.2.7), die dem gesetzlichen Status nach § 15 a LNatSchG unterliegt. Es handelt sich um strukturreiche Laubgehölz-Aufforstungen und deren Sukzessionsflächen.

### **3.7 Dauerkleingärten**

Am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches ist z. Z. eine Kleingartenanlage mit einer Gesamtfläche von 1,25 ha vorhanden. Diese Anlage soll als ein fester und dauernder Bestandteil der städtebaulichen Gestaltung erhalten bleiben und Dauerkleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes werden. Sie verbindet sich mit anderen Grünflächen in- und außerhalb des Bebauungsplanes zu einem zusammenhängenden Grünzug, wodurch die Biotopvernetzung im Norden von Elmshorn weiter gefördert bzw. sichergestellt wird.

## **4. ERSCHLIESSUNG**

### **4.1 Aufhebung der niveaugleichen Kreuzung Kaltenhof der Bahnstrecke Elmshorn - Westerland**

Die vorhandenen Wohngebiete Klaus-Groth-Promenade / Kaltenhof / Wrangelpromenade und Bockelpromenade sind über zwei niveaugleiche Kreuzungen mit den örtlichen bzw. überörtlichen Hauptverkehrsstraßen Papenhöhe und Fuchsberger Damm

verbunden. Die Bahnstrecke Elmshorn - Kiel ist eine der höchstbelasteten Bahnstrecken Deutschlands. Die Beseitigung dieser Kreuzungen ist eine der dringlichsten städtebaulichen Aufgaben der Stadt und der Bahn.

Aufgrund der Abstimmungen mit der Deutschen Bahn und mit dem Landesstraßenbauamt in Kiel sollen als erste Maßnahme die niveaugleiche Kreuzung Papenhöhe und danach die höhengleiche Kreuzung Kaltenhof beseitigt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 ist die künftige Verkehrsführung des Knotenpunktes Kaltenhof / Bahn dargestellt. Danach soll eine Fuß- und Radunterführung die beiden Teile Kaltenhof miteinander verbinden. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) soll über die Planstraße (Verlängerung Kaltenhof), die die Straßen Wrangelpromenade bzw. Kaltenhof mit der Straße Papenhöhe verbindet, weiterfließen.

#### **4.2 Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung der Wohngebiete Richard-Drews-Weg, Klaus-Groth-Promenade und Teile der Wrangelpromenade wird über die Straße Kaltenhof sichergestellt. Diese Straße verbindet das Wohngebiet mit der örtlichen bzw. überörtlichen Hauptverkehrsachse Papenhöhe, verfügt aber über eine höhengleiche Kreuzung (Bahnstrecke Elmshorn - Westerland). Um dieses Hindernis zu beseitigen und das ganze Wohnviertel direkt mit der Hauptverkehrsachse Papenhöhe zu verbinden, ist der Ausbau der Planstraße (Verlängerung Kaltenhof) vorgesehen.

#### **4.3 Velorouten**

Das Plangebiet ist an die im von den politischen Gremien der Stadt Elmshorn beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan projektierte Veloroute 11 (ausgeschilderte städtische Hauptverbindung des Radverkehrs) angebunden.

#### **4.4 Busverkehr**

Der Plangebietsbereich ist an die Linien des Stadtbusverkehrs, die die Innenstadt und den Bahnhof bedienen, angeschlossen. Haltepunkte befinden sich in einiger Entfernung am Friedhof in der Danziger Straße (Haltestelle "Danziger Straße") und an der Straße Papenhöhe (Haltestelle "Tivoli").

#### **4.5 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die Straße Kaltenhof sowie die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen Papenhöhe und Flamweg 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, C und D 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 Planstraße B wird im Mischungsprinzip ausgeführt. Die Straße wird im Bebauungsplan als „Verkehrsberuhigter Bereich“ dargestellt. Da an dieser Straße lediglich kleinere Bauflächen realisiert werden, entsteht nur ein geringes Verkehrsaufkommen.

#### **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. 163 innerhalb neuer Verkehrsflächen nachgewiesen.

### **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 Wrangelpromenade, Kaltenhof und Klaus-Groth-Promenade eingeleitet.

#### **5.2 Oberflächenwasser**

Das anfallende Oberflächenwasser kann aufgrund der festgestellten hohen Grundwasserstände nicht versickert werden. Jedoch wurde durch ein Ingenieurbüro eine Konzeption erarbeitet, das Regenwasser über offene Gräben bzw. Muldensysteme einem Regenrückhalteraum zuzuführen. Diese Fläche wird im Südosten des Bebauungsplangebietes angeordnet. Die Gestaltung wird naturnah erfolgen mit verschiedenen Böschungswinkeln und Wassertiefen sowie einer landschaftstypischen Bepflanzung. Als Vorfluter wird der Horster Bahndammgraben dienen.

#### **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 an der Planstraße A 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. 163 wurde die neue Trafostation so platziert, dass zur vorhandenen Bebauung entlang der Planstraße A 10 bzw. 13 m Abstand gehalten werden.

Der Abstand ist so gewählt worden, dass die zu empfangenden magnetischen Feldstärken nicht mehr als 1  $\mu$ T (Mikrotesla) erreichen werden.

Aufgrund einer Studie vom Bundesamt für Strahlenschutz liegt das magnetische Feld einer ähnlichen Trafostation in der unmittelbaren Nähe dieser Einrichtung und erreicht in 1 m Entfernung eine Stärke von ca. 30  $\mu$ T und in 2 m Entfernung eine Stärke von ca. 5  $\mu$ T. Daher ist davon auszugehen, dass bei 10 m bzw. 13 m Abstand die magnetische Feldstärke gleich oder kleiner als 1  $\mu$ T sein wird. Aus diesem Grunde ist anzunehmen, dass die Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner der geplanten Wohnhäuser nicht gefährdet wird.

## 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 CO<sub>2</sub>-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 Warmwasseraufbereitungen 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. LÄRMSCHUTZ / IMMISSIONSSCHUTZ

## 6.1 Lärmschutz

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 wird im Westen von der Bahnstrecke Elmshorn - Westerland und im Osten von der Bahnstrecke Elmshorn - Kiel begrenzt. Die Anlage 2 zur Begründung beinhaltet ein Gutachten mit der lärmtechnischen Berechnung. Es wurde festgestellt, dass die ermittelten Dauerschallpegel unterhalb der vorgeschriebenen Orientierungspegel zu DIN 18005, Beiblatt 1, liegen. Daher sind, über das Bestehende hinaus, weder aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. -wällen noch passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

## 6.2 Immissionsschutz

Zum geplanten allgemeinen Wohngebiet liegt in einer Entfernung von ca. 450 m in südlicher Richtung eine bestehende Kaffeerösterei. Es handelt sich dabei um eine Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Gemäß Erlass sind Abstände von 300 m zwischen Wohngebieten und Anlagen dieser Art einzuhalten, um Geräusch- und Geruchsproblemen vorzubeugen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde dieser Abstand deutlich größer gehalten (siehe oben). Lärmmessungen, die in den letzten Jahren vom Staatlichen Umweltamt Itzehoe sowie von einer Firma durchgeführt wurden, haben bestätigt, dass die Immissionswerte für WA-Gebiete am Tag und nachts eingehalten werden.

Außerdem befinden sich die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 163 außerhalb der Hauptwindrichtung. Damit ist davon auszugehen, dass auch die Geruchsbelästigung nur sehr geringfügig sein wird.

## 7. BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN

### 7.1 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.

### 7.2 Vorkaufsrecht

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

## 8. KOSTEN

Zu den Kosten verursachenden 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 22.530 m <sup>2</sup> x 200,00 DM	=	4.506.000,00 DM
2. Schmutzwasserkanal 1.195 lfm x 350,00 DM	=	418.250,00 DM
3. Regenwasserkanal 1.195 lfm x 350,00 DM	=	418.250,00 DM
4. Gestaltung der Grünflächen 35.765 m <sup>2</sup> x 15,00 DM	=	536.475,00 DM
5. Nebenkosten (10 %)	=	587.897,50 DM
16 % Umsatzsteuer	=	1.034.699,60 DM
<b>Gesamtkosten</b>	=	<b>7.501.572,10 DM</b>

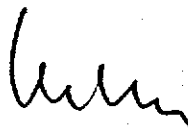
## 9. FLÄCHENBILANZ

Nettobauland	=	59.828 m <sup>2</sup>
vorh. § 34-Quartier	=	15.251 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	=	22.530 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	=	95.013 m <sup>2</sup>
- davon Kinderspielplatz:	2.300 m <sup>2</sup>	
- davon Parkanlage:	6.578 m <sup>2</sup>	
- davon naturnahe Flächen:	26.887 m <sup>2</sup>	
- davon Dauerkleingärten:	12.511 m <sup>2</sup>	
- davon § 15 a-Flächen:	46.737 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt-Geltungsbereich B-Plan Nr. 163</b>	=	<b>192.622 m<sup>2</sup></b>

Elmshorn, 17. Aug. 2000

**Stadt Elmshorn**  
**Die Bürgermeisterin**

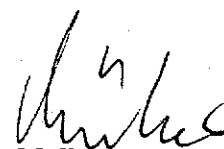
i. V.



Lützen  
Stadtrat



i. A.



Müller  
Amtsrat