

Stadt Elmshorn

Bebauungsplan Nr. 173

„Amandastraße, Friedensallee, altes Krankenhaus“

für den Bereich

südlich der Straße Moordamm, westlich des Flurstücks 155/3, westlich und südlich des Flurstücks 121/14, nordwestlich und südwestlich des Flurstücks 121/19, nordwestlich der Flurstücke 153/3, 153/4, 153/5 und 153/9, nordwestlich und südwestlich des Flurstücks 153/8 der Flur 38, Gemarkung Elmshorn nordwestlich der Amandastraße, ausgenommen die Flurstücke 29/1 und 30/10 der Flur 39, Gemarkung Elmshorn, östlich der Friedensallee und südlich und westlich der Niedermoorstraße



Begründung

Amt für Stadtentwicklung - Stadtplanung
Stand: 20. März 2013

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Planungsziele	3
1.3 Lage im Stadtgebiet/Geltungsbereich	3
1.4 Rechtsgrundlagen	4
1.5 Bezug zu übergeordneten Planungen	4
1.6 Verfahren und Bürgerbeteiligung, Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitplanung	5
1.7 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation	6
2 PLANUNGSZIELE/BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	8
2.1 Umsetzung der Planungsziele	8
2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)	8
2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)	9
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	10
2.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
2.6 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	12
2.7 Verkehrslärmschutz	10
2.8 Bodenbelastungen, Altlasten, Kriegsaltlasten, Archäologische Kulturdenkmale	12
2.9 Schutz des Grundwassers und der Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
2.10 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO)	14
3 ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG	15
3.1 Verkehrserschließung	13
3.2 Technische Erschließung	14
4 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT	17
4.1 Umweltprüfung	17
4.2 Zur Eingriffsregelung	17

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Planungsanlass

Geplante bauliche Veränderungen auf dem Grundstück des als Alten- und Pflegeheim genutzten ehemaligen Krankenhauses lösten im Jahre 2002 Planungsbedarf aus. Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollten geplante Zubauten auf den als Park mit großen erhaltenswerten Baumbestand angelegten Freiflächen in dem bisher unbeplanten Innenbereich ermöglicht werden.

Südlich an das Grundstück des Alten- und Pflegeheimes bis zur Friedensallee schloss der Geltungsbereich der übergeleiteten im Jahre 1964 aufgestellten zweiten Änderung des Durchführungsplans Nr. 27 an. Dieser entsprach mit seiner ausschließlich zulässigen Blockrandbebauung nicht modernen städtebaulichen Leitlinien und der dort auch von Bürgern gewünschten aber bisher unzulässigen baulichen Innenverdichtung.

Im August 2002 wurde deshalb vom Bauausschuss der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 173 mit den Planungszielen der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes Alten- und Pflegeheim, der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und der Festsetzung von Erhaltungsgeboten für den schützenswerten Baumbestand beschlossen.

Eine bauliche Entwicklung für Wohnungsbau auf dem nordöstlichen Teil des ehemaligen Krankenhausgrundstücks an der Amandastraße wurde jedoch ohne Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens unter Wahrung des erhaltenswerten Baumbestands nach § 34 BauGB genehmigt.

Da weitere Zubauten auf den parkartig angelegten Freiflächen des Alten- und Pflegeheimes geplant waren und der Regelungsbedarf für die Bebauung anschließender Blockinnenbereiche besteht, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt den Aufstellungsbeschluss im Jahre 2009 erneut gefasst. Gleichzeitig wurde auf ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung umgestellt.

1.2 Planungsziele

Der Bebauungsplan dient der weiteren moderaten Innenentwicklung für Wohnungsbau, um das Wohnungsangebot innerstädtisch zielgruppengerecht weiter zu qualifizieren. Gleichzeitig ist der erhaltenswerte Baumbestand zu schützen.

Es werden daher folgende Planungsziele angestrebt:

- Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der näheren Zweckbestimmung Alten- und Pflegeheim mit maßvollen Verdichtungsmöglichkeiten unter Erhalt der parkartig angelegten Freiflächen mit Baumbestand
- Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten
- Erhaltungsgebote für schützenswerten Baumbestand

1.3 Lage im Stadtgebiet/Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gem. Flächennutzungsplan im Stadtteil Langenmoor/Kaltenweide, ca. 1 km nordöstlich von der Innenstadt und dem Bahnhof entfernt.

Das Plangebiet liegt östlich der innerörtlichen Nord-Süd-Verkehrstangente Friedensallee, westlich der Amandastraße und südlich der Straße Moordamm.

1.4 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten:

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts 1990 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- die Landesbauordnung Schleswig Holstein in der jeweils gültigen Fassung (LBO).

1.5 Bezug zu übergeordneten Planungen

- Regionalplanung

Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Elmshorn ist der Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd - (Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn) vom 5. Oktober 1998 eine wichtige Grundlage. Hier wird folgendes Ziel dargestellt:

Z (3) Im Planungszeitraum gelten die folgenden Entwicklungsziele für die einzelnen Siedlungsachsen:

Auf der Achse Hamburg- Elmshorn soll eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung insbesondere in den Schwerpunkten außerhalb des Verdichtungsraums stattfinden; dabei kommt der Stärkung des äußeren Achsenswerpunktes Elmshorn, dessen Siedlungsraum sich inzwischen über die Kreisgrenze hinaus erstreckt, eine besondere Bedeutung zu. Die regionalplanerischen Ziele werden durch diesen Bebauungsplan umgesetzt.

- Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK)

Das Plangebiet ist bebaut. Die festgesetzten Maßnahmen der Innenentwicklung sind im Sinne der SUK nicht abstimmungsrelevant.

- Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn stellt das Grundstück des ehemaligen Krankenhauses einschließlich der zur Niedermoorstraße orientierten abgeteilten Wohngebietsflächen als Sonderbaufläche mit der näheren Zweckbestimmung Altenpflegeheim dar. Für letztere nicht in das festgesetzte Sondergebiet einbezogenen Bereiche ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die übrigen Teile des Geltungsbereiches sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Im hier gewählten beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindege-

bietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Voraussetzung ist erfüllt. Daher wird der Flächennutzungsplan nach der Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

- Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das ISEK postuliert die Innenentwicklung als städtebaulichen Leitgedanken für die Gesamtstadt. Darüber hinaus empfiehlt das ISEK, das vorhandene Wohnangebot in seiner Attraktivität durch stadtgestalterische Maßnahmen zu unterstützen und vor allem durch zielgruppengerechten Um- und Zubau zu qualifizieren.

Die Ziele des ISEK werden durch diesen Bebauungsplan umgesetzt.

- Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt den Bereich als Siedlungsfläche mit erhaltenswerten Baumbestand dar. An der Friedensallee ist eine Baumreihe gekennzeichnet. Der Bebauungsplan entspricht dem Landschaftsplan.

1.6 Verfahren und Bürgerbeteiligung, Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 173 der Stadt Elmshorn wurde am 26. Februar 2002 vom Bauausschuss beschlossen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 24.09.2009 den Beschluss für ein beschleunigtes Verfahren modifiziert.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach den §§ 2 und 2a BauGB abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung vom 19.10.2009 bis 02.11.2009 unterrichten und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern.

Am 11.09.2012 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. In der Zeit vom 26.10.2012 - 26.11.2012 lag der Entwurf der Satzung und der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 173 in der Stadtverwaltung Elmshorn öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Es sind während der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung und der öffentlichen Auslegung mehrere schriftliche Anregungen von Bürgern über die Festsetzung von Bebauungsmöglichkeiten an der Amandastraße und eine Anregung für die weitere Nutzungsmöglichkeit des ehemaligen Krankenhausparkes für die Kinder der dort bestehenden Betreuungseinrichtung eingegangen. Auch von den Trägern öffentlicher Belange liegen mehrere Stellungnahmen vor.

Da für bereits realisierte Wohnnutzungen im nordwestlichen Teil des bisherigen Aufstellungsgebietes kein Planungsbedarf mehr besteht, wurde das Plangebiet mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 2012 entsprechend verkleinert.

Die zweite Änderung des Durchführungsplans Nr. 27 wird für die in den Geltungsbe-
reich einbezogenen Flächen mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 173 auf-
gehoben.

1.7 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

- Nutzungen

Das nördliche Plangebiet wurde bis 1988 vom Krankenhaus Elmshorn mit den ange-
bundenen Einrichtungen wie Schwesternschule und Schwesternwohn-
heimen dominiert. Nach der Inbetriebnahme des neuen Schwerpunktkrankenhau-
ses an der Agnes-Karll-Allee erfolgte die Umnutzung des alten Krankenhau-
ses zu einem Alten- und Pflegeheim. Das bis zu 6-geschossige Hauptgebäude wurde für diese Nutzung nach Norden baulich erweitert. Baulich integri-
ert in diesen Bereich ist eine Kindertagesstätte. Die betreuten Kinder nut-
zen auch die als private Parkanlage angelegten Freiflächen der Einrichtung,
die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans keinen gepflegten Eindruck
machten. Die bisher betrieblich angebotenen separaten größeren Gebäude
wurden nicht mehr benötigt und bis auf das privater Wohnnutzung zugeführte
Wohnheim für Pflegepersonal an der Niedermoorstraße beseitigt.

Abgeteilt vom Stammgrundstück entstanden an der Amandastraße weiterhin
anschließend an die rückwärtig bestehende private Stellplatzanlage des Al-
tenpflegeheimes Grundstücke für den Einfamilienhausbau und später auch für
Geschosswohnungsbau nördlich davon. Die planungsrechtliche Zulässigkeit
dieser Neubauten wurde nach § 34 BauGB ohne verbindliche Bauleitplanung
beurteilt.

Da für diese Nutzungen und auch für ein Versorgungsgrundstück der Telekom
am Eckbereich Amandastraße/Moordamm kein Planungsbedarf mehr besteht,
wurde das Plangebiet im Aufstellungsverfahren 2012 entsprechend verkleinert.

Im Eckbereich Moordamm/Niedermoorstraße befindet sich zweigeschossiger
Einfamilienhausbau in offener Bauweise mit unterschiedlich geneigten Dach-
formen. Auf einem Grundstück steht rückwärtig ein eingeschossiges Einfami-
lienhaus.

Etwas zurückgesetzt befinden sich an der Friedensallee im nordwestlichen
Plangebiet auf tief geschnittenen Grundstücken überwiegend zweigeschossi-
ge Einfamilienhäuser mit vorwiegend flach geneigten Dächern in abweichen-
der Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung und teilweise auch offener Bau-
weise. Zusätzlich zur Wohnnutzung sind in der Gebäudezeile eine Versiche-
rungsvertretung und eine handwerkliche Rennradfertigung vorhanden. Im
rückwärtigen Bereich befinden sich auf abgeteilten Grundstücken in unter-
schiedlicher Tiefe und eingeschossiger offener Bauweise 2 Einfamilienhäuser
und ein Doppelhaus.

Für die weiteren Flächen im südlichen Plangeltungsbereich bestand bis zur
Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 173 mit der übergeleiteten zweiten Än-
derung des Durchführungsplans Nr. 27 verbindliches Planungsrecht. Auf der
planungsrechtlichen Grundlage dieses Durchführungsplanes wurde der be-
stehende viergeschossige Mietwohnungsbau an der Friedensallee beiderseits
der Esmarchstraße errichtet.

Für die eingeschossige bestehende Einfamilienhausbebauung an der Amandastraße auf z.T. über 70 m tiefen Grundstücken und an der Esmarchstraße sah der Durchführungsplan keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in die rückwärtigen Grundstücksbereiche vor.

Die Stichstraße Esmarchstraße verfügt über keine ausreichend bemessene Wendemöglichkeit für Lkw. Eine private Kehre besteht am Ende der Straße auf dem Grundstück des Alten- und Pflegeheimes.

- Baum- und Heckenbestand

Für die Bäume auf dem Grundstück des Alten- und Pflegeheimes und über die Straßenbäume der Esmarchstraße ist im Jahre 2011 ein Gutachten über den Zustand und die Erhaltenswürdigkeit erstellt worden, dessen Zusammenfassung im Folgenden nur für die absolut erhaltenswürdigen Bäume wiedergegeben ist.

Danach ist die Zufahrt des Alten- und Pflegeheimes von der Amandastraße von einer absolut erhaltenswürdigen Lindenallee gesäumt, die für diesen Bereich als ortsbildprägend einzustufen ist. Gleiches gilt für die an der südwestlichen Grundstücksgrenze stehende Lindenreihe.

Nordwestlich des Hauptgebäudes wachsende große Linden und Eichen sind als erhaltenswürdig mit hoher Priorität einzustufen.

Eine ca. 120 Jahre alte Trauerbuche im nördlichen Grundstücksteil mit 22 m Kronendurchmesser ist der prägendste und wertvollste Baum auf dem Grundstück. Die sehr erhaltenswürdige Eibe an der dortigen Grundstücksgrenze zum ehemaligen Schwesternwohnheim hat noch eine Lebenserwartung von ca. 80 Jahren.

Der Straßenraum der Esmarchstraße wird von einer Allee aus Zierkirschen geprägt. Die Kirsche wird im Gutachten als eine nicht geeignete Baumart an diesem Standort beurteilt. Der fächerförmige Wuchs der Zierkirschen in das Lichtraumprofil der Straße hat zu vielen Anfahrschäden in den Kronen der Bäume durch Lkw mit hohen Aufbauten geführt.

Auf den weiteren Flächen des Plangeltungsbereiches stehen in rückwärtigen Hausgärten wenige erhaltenswerte Einzelbäume. Prägend für Straßenräume sind die mit lebenden Hecken eingefassten Vorgärten.

- Lärmimmissionen

Die derzeitige Situation im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Planungsrelevante Immissionen werden vom motorisierten Straßenverkehr der Friedensallee mit den Verkehrsknotenpunkten und der Amandastraße erzeugt. Die Friedensallee ist mit der Prognosebelastung von durchschnittlich 18.900 Kfz pro Tag zwischen der Friedensallee und der Amandastraße eine hoch belastete innerstädtische Hauptverkehrsstraße. Der vorgenannte Abschnitt steht gem. Lärmaktionsplanung der Stadt Elmshorn aus 2001 und 2010 in der Gesundheitsgefährdung tagsüber mit über 60 Gesundheitsgefährdeten je 100 m Straßenlänge mit an erster Stelle in Elmshorn.

2 Planungsziele/Begründung zu den Planfestsetzungen

2.1 Umsetzung der Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll die weitere Entwicklung von Siedlungsflächen durch die Aktivierung von Flächen im Innenbereich umgesetzt werden. Die Bereitstellung von Wohngebieten soll außerdem helfen, das Wohnungsangebot vor allem innerstädtisch durch zielgruppengerechten Um- und Zubau weiter zu qualifizieren. Gleichzeitig werden die naturräumlichen Qualitäten, insbesondere der Baumbestand dieses Standortes geschützt.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Entsprechend der vorhandenen Nutzung und vorgesehenen Nutzungsverdichtungen im Blockinnenraum für Wohnen werden als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Altenpflegeheime sind zwar auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig, die Größe der im Plangebiet vorhandenen Einrichtung unterscheidet sich jedoch in der Struktur wesentlich von Wohngebieten und ist damit planungsrechtlich in der Nutzungsart gesondert einzustufen. Dieses Grundstück, auf dem auch eine Kindertagesstätte integriert ist, wird deshalb als sonstiges Sondergebiet Seniorenheim und Seniorenpflege und Kindertagesstätte festgesetzt. Auch betreutes Wohnen ist zulässig (vgl. Satzung Teil B Nr. 1.3).

Aufgrund der bestehenden sehr hohen Verkehrslärmbelastung an der Friedensallee sind die gem. § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, deren Betrieb mit einem zusätzlichen Eintrag von Verkehrslärmbelastungen in das allgemeine Wohngebiet verbunden wäre, ausgeschlossen. Der Ausschluss gilt auch für ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe, deren erforderliche große Betriebsflächen einer innerstädtischen Wohnraumverdichtung entgegenstünden (vgl. Satzung Teil B Nr. 1.1).

An der Friedensallee sind hingegen in den mit WA1 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten die gem. § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gem. § 1 Absatz 6 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt (vgl. Satzung Teil B Nr. 1.2). Damit wird die Möglichkeit eingeräumt, in der Blockrandbebauung, in der die Zulässigkeit von neuen Wohnnutzungen mit erheblichen Schallschutzaufgaben gegen den Verkehrslärm verbunden ist, Nutzungen mit einem geringeren Schutzgrad zuzulassen, die das vorhandene Wohnen nicht stören. Der dort vorhandene gewerbliche Rennradbau und –verkauf ist mit dieser Festsetzung allgemein zulässig. Die bestehende Versicherungsvertretung an der Friedensallee wie auch das Büro eines Steuerberaters an der Straße Moordamm sind nach § 13 BauNVO als dem freien Beruf ähnliche Berufsausübungen einzustufen und in Räumen im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Zum Erhalt der besonderen Gebietsprägung durch Einfamilienhäuser nördlich und südlich der Esmarchstraße sind dort nur 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Die in großen Teilen des Geltungsbereichs vorhandene Baustruktur von Einzel- und Doppelhäusern wird mit der Festschreibung auf diese Bauformen entsprochen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

Der Plangeltungsbereich ist von Wohnen im Grünen auf großen Grundstücken geprägt. Die Freiflächen des Seniorenpflegeheimes sind überwiegend parkartig angelegt. Große Bäume prägen auch den auf den Erhalt des Baumbestands und des Parkcharakters mit engen Baufenstern ausgerichteten Zubauten auf dem für Wohnungsbau abgeteilten Flächen des Seniorenheimes. Der Anregung, dort keine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit vorzusehen, wird nicht gefolgt. Auf der bisher parkartig angelegten Freifläche werden nur wenige Baufelder festgesetzt. Die verbleibenden Freiflächen sollen weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar sein. Diese Regelung ist Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages, der vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Elmshorn und den Eigentümern abgeschlossen wurde.

Eine an den Höchstwerten gem. § 17 Absatz 1 BauNVO orientierte Grundflächenzahl wäre mit dem Erhalt des durchgrüneten und auch parkartigen Charakters des Plangebietes nicht zu vereinbaren. Die großen und zum Teil sehr tief geschnittenen Grundstücke lassen eine wirkungsvolle Innenverdichtung mit festgesetzten Grundflächenzahlen zwischen 0,2 und 0,3 zu. Die festgesetzte Geschossigkeit orientiert sich im Sinne des Erhalts einer verträglichen Straßenraum- und Blockinnengestaltung am Gebäudebestand. Für die möglichen Zubauten nördlich des bis zu 6-geschossigen Seniorenheimes ist eine zum ein- und zweigeschossig bebauten Blockrand vermittelnde Dreigeschossigkeit mit Ausweisung der maximalen Firsthöhe festgesetzt. Im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches sind entsprechend der Prägung durch eingeschossige Bebauung an Niedermoor-, Esmarch- und Amandastraße auf rückwärtigen Grundstücksteilen nur eingeschossige Zubauten zulässig. Die von Bürgern angeregte Ermöglichung einer Bebauung mit 2 Vollgeschossen an der Amandastraße in der ersten und in der zweiten Baureihe wird nicht gefolgt. Das Straßenbild des südlichen Teils der Amandastraße wird wesentlich durch die eingeschossige Blockrandbebauung im Nordwesten und die gegenüberliegende höhere Bebauung außerhalb des Plangebiets geprägt. Belange der Stadtgestaltung werden deshalb höher bewertet als der Belang eines Eigentümers auf eine Festsetzung mit 2 Vollgeschossen. Auch unter diesen Voraussetzungen sind zweigeschossige Gebäudeteile durch z.B. Ausbildung eines Staffelgeschosses möglich. Die festgesetzte Eingeschossigkeit für die Blockrandbebauung entspricht auch dem bisherigen Planungsrecht, da sie Bestandteil der Festsetzungen der zweiten Änderung des Durchführungsplans Nr. 27 ist, der mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans aufgehoben wird. Die bisher nach den Festsetzungen des Durchführungsplans nicht zulässige zweite Baureihe soll sich in der Höhenentwicklung und der Geschossigkeit der Blockrandbebauung an der Amandastraße und der Esmarchstraße einfügen. Deshalb ist dort nur die Bebauung mit einem Vollgeschoss zulässig.

Für die das Straßenbild auch mit der gleichmäßigen Höhenentwicklung prägende überwiegend zweigeschossig vorhandene Wohnbebauung mit niedrigen Dachneigungen an der Friedensallee wird eine am Bestand orientierte maximale Firsthöhe festgesetzt.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend der vorhandenen Grundstückszuschnitte und insbesondere der Grundstückstiefen sind Baufelder differenziert auch unter Einbeziehung schon vorhandener rückwärtiger Nutzungen für die Sicherung des Baubestandes und für Erweiterungsbauten und Zubauten im Blockinneren ausgestaltet. Grundsätzlich sollen zusammenhängende Frei- und Gartenbereiche durch vorgegebene geordnete vordere und bei tieferen Grundstücken auch rückwärtige Baufenster ermöglicht werden. Nur ein Baufenster ist auf bis ca. 50 m tiefen zusammenhängende Grundstücke festgesetzt. Rückwärtig verbleibt eine mit Hauptanlagen nicht überbaubare Fläche von 10 bis 15 m Tiefe. Innerhalb des 20 m bis 25 m tiefen Baufensters sind Ergänzungen des Baubestandes oder auch Solitärbauten zulässig, wenn entsprechende Abstandsflächen nachgewiesen werden können.

Bei Grundstückstiefen zwischen 50 m und 100 m ist ein vorderes bis zu 20 m tiefes und ein schmaleres rückwärtiges Baufenster festgesetzt. Über private Erschließungsstichwege durch vorhandene oder zu schaffende Freiräume zwischen der vorderen Bebauung können auch gemeinschaftlich mehrere abzuteilende rückwärtige Grundstücke erschlossen werden.

Bei Grundstückstiefen, die 100 m überschreiten, ist ein drittes auch privat zu erschließendes Baufenster festgesetzt. Je nach Länge der privaten Erschließung gibt es unterschiedliche brandschutztechnische Anforderungen an deren Ausgestaltung.

Die vorhandene vordere Bauflucht der Straßenrandbebauung wird mit dem festgesetzten Baufenstern aufgenommen. Bei vorhandener besonderer Prägung des Straßenbildes ist dort eine Baulinie festgesetzt, an der eine vordere Bebauung zwingend auszurichten ist. Das betrifft die Straßenrandbebauung der Amandastraße, die zweigeschossige Bebauung an der Friedensallee und die zweigeschossige Bebauung an der nördlichen Niedermoorstraße und am Moordamm.

Die Baukörperfestsetzungen für Zubauten auf ehemaligen Krankenhausflächen an der Niedermoorstraße sind im Zuschnitt wesentlich von dem prägenden zu erhaltenden Baumbestand bestimmt. Das Seniorenpflegeheim wird durch Baugrenzen in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert.

An der Friedensallee südlich des Verkehrsknotens mit der Kleinen Gärtnerstraße sind in einem Abstand von 20 m von der Straßenmittelachse Verkehrslärmpegel über 70 dB(A) am Tage und über 60 dB(A) in der Nacht ermittelt worden. Dieser Bereich ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes für Wohnen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Mit den Baufenstern, die diesen Abstand einzuhalten haben, können die südlichen viergeschossigen Baukörper planungsrechtlich nicht gesichert werden. Ein Neubau ist auf den Grundstücken nur unter Einhaltung des 20 m-Abstands zur Straßenmittelachse möglich. Innerhalb des 20 m-Abstands vorhandene Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz (vergleiche Abschnitt 2.7 Verkehrslärmschutz)

Zur energetischen Sanierung des Gebäudebestandes ermöglichen die festgesetzten Baufenster grundsätzlich das Aufbringen einer Wärmedämmhaut von außen auf die Fassade.

Auch die Festsetzung der Bauweise erfolgt bestandsorientiert. An der Esmarchstraße, der Niedermoorstraße und der Straße Moordamm ist die bestehende offene

Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und seitlichem Grenzabstand in die Festsetzungen aufgenommen worden.

In geschlossener Bauweise mit Baukörperlängen über 50 m ist das Hauptgebäude im Sondergebiet und das nördliche und südliche viergeschossige Wohngebäude an der Friedensallee errichtet worden, das mittlere in offener Bauweise. Auch dieses wird jedoch in die Ausweisung der geschlossenen Bauweise einbezogen, um planungsrechtlich aus städtebaulichen Gründen die Ausbildung einer möglichst geschlossenen den Verkehrslärm abschirmenden Gebäudezeile zu ermöglichen. In der geschlossenen Bauweise werden die Baukörper im Regelfall ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Die Straßenrandbebauung an der Amandastraße und an der nördlichen Friedensallee besteht auf schmalen Grundstücken überwiegend in abweichender Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung oder sehr geringem Grenzabstand. Um für die schmalen Grundstücksbreiten wirtschaftlich darstellbare Neubebauungen zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung festgesetzt. Eine geschlossene Bebauung ohne Grenzabstände ist mit den privaten Erschließungen der rückwärtigen Grundstücksbereiche, für die die offene Bauweise festgesetzt ist, nicht vereinbar. Der Anregung, für das hintere Baufenster eine abweichende Bauweise festzusetzen, wird nicht gefolgt. Die Ausweisung der Blockinnenbebauung in offener Bauweise stellt auf die Wahrung eines offenen begrünten Blockinnenbereich ab, in dem die Abstände zwischen den Baukörpern nicht der abweichenden Bauweise entsprechend minimiert sind. Wegen zum Teil minimaler Gebäudeabstände im Blockrandbereich ist eine gemeinsame Erschließung und u.U. Zusammenlegung mehrerer rückwärtiger Grundstücksbereiche geboten. Für den Bau von Doppelhäusern sind auch die vorhandenen sehr schmal geschnittene rückwärtigen Grundstücksteile auskömmlich bemessen. Auch schmale Einzelhäuser können realisiert werden.

An der Friedensallee sind rückwärtig mehrere Wohnnutzungen in offener Bauweise bereits vorhanden.

2.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die bestehende Stichstraße Esmarchstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und um die bisher nur auf privaten Grund des Seniorenpflegeheims bestehende Kehre für Lkw zu Lasten dieses Grundstücks ergänzt. Zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile sind ausschließlich private Zuwegungen vorhanden und auch für die weiteren inneren Nutzungsergänzungen geplant. Der Anregung der Schaffung einer neuen Erschließungsstraße zwischen Amandastraße und Esmarchstraße wird nicht gefolgt. Eine Erschließung über so viele private Flächen ist nicht realistisch und perspektivisch nicht umsetzbar, zumindest nicht als öffentliche Erschließungsstraße. Einer privaten Erschließung steht durch die geplanten Festsetzungen nichts entgegen. Möglich sind Erschließungen jeweils über die Amandastraße oder auch Erschließungen, die von mehreren privaten Eigentümern gemeinsam durchgeführt werden.

Notwendige Stellplatzflächen sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum auf allen an den Plangeltungsbereich angrenzenden Straßen mit Ausnahme der Friedensallee vorhanden.

Für den in der 2. Änderung des Durchführungsplans Nr. 27 auf den Flurstücken 15/2 und 15/3 der Flur 39 Gemarkung Elmshorn an der Amandastraße insbesondere für das damals angrenzende städtische Krankenhaus festgesetzten aber nicht realisier-

ten Parkplatz ist mit der Aussiedlung des Krankenhauses kein Bedarf mehr vorhanden. Diese Fläche ist in die Wohngebietsfestsetzungen einbezogen worden. Auf dem anschließenden Grundstück des Seniorenheimes sind Flächen des ruhenden Verkehrs ausreichend vorhanden.

2.6 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Für die Bäume auf dem Grundstück des Alten- und Pflegeheimes und über die Straßenbäume der Esmarchstraße ist im Jahre 2011 ein Gutachten über den Zustand und die Erhaltenswürdigkeit erstellt worden, dessen Zusammenfassung im Abschnitt 1.7.2 für die absolut erhaltenswürdigen Bäume wiedergegeben ist. Das Gutachten ist als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

Die erhaltenswürdigen Bäume sind entsprechend festgesetzt. Die Allee der Esmarchstraße ist nach der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope vom 22. Januar 2009 (Biotopverordnung) ein Biotop. Dieser Schutz ist nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen worden.

Mittelfristig ist geplant, die Allee mit geeigneten Straßenbaumarten umzugestalten.

Die private Parkanlage rund um die Trauerbuche soll vertraglich abgesichert auch einer öffentlichen Nutzung und der Senioren- und Kindertageseinrichtung zur Verfügung stehen.

Für die wenigen auf den weiteren Flächen des Plangeltungsbereiches in rückwärtigen Hausgärten stehenden erhaltenswerten Einzelbäume begründen sich keine Erhaltungsgebote, wie sie für den parkartigen Ensemblebaumbestand festgesetzt sind.

Der Prägung der privaten Seitenräume des Straßenbildes durch Grünbestand entsprechend sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrün Grundstückseinfriedigungen nur als frei wachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Ergänzende von Hecken eingewachsene Zäune sind bis zu 1,0 m Höhe zulässig (vgl. Satzung Teil B Nr. 1.2).

2.7 Verkehrslärmschutz

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan hat für die Bereiche entlang der Friedensallee deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ und auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ ermittelt. In Teilbereichen liegen die Pegel über 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht und damit im gesundheitsgefährdenden Bereich. Die Gesundheitsgefährdung ist erst ab einem Abstand von 20 m zur Straßenmittelachse der Friedensallee nicht mehr gegeben. Da der vorhandene Geschosswohnungsbau zum großen Teil innerhalb der 20 m-Abstandszone steht, waren im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung weitere Untersuchungen erforderlich.

Das Ergebnis einer Verkehrsuntersuchung zu einer möglichen Fahrspurreduzierung auf der Friedensallee war ein möglicher Verzicht auf eine der beiden Linksabbiege Spuren aus der Friedensallee in die Kleine Gärtnerstraße bei einer entsprechenden Anpassung des Lichtsignalanlagenprogramms. Es seien keine signifikanten Veränderungen hinsichtlich der Verkehrsqualität sowie der Busbeschleunigung zu erwarten.

Damit wird es möglich, die Geradeausspur nach Westen auf die dann frei werdende Abbiegespur zu verschieben, der Immissionsabstand wird größer und die Lärmpegel an der Fassade kleiner.

Gegenstand einer vertiefenden schalltechnischen Untersuchung für die Friedensallee waren die Auswirkungen einer Fahrspurreduzierung, einer Geschwindigkeitsreduzierung und die Aufbringung einer lärmindernden Fahrbahnoberfläche auf die Lärmpegelreduzierung.

Im Ergebnis führt nur eine lärmindernde Fahrbahndeckschicht rechnerisch zu einer Unterschreitung der 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht für alle Fassadenpegel des vorhandenen Geschosswohnungsbaus an der Friedensallee. Unter dieser Voraussetzung, weiteren lärmtechnischen Anforderungen an die Außenhaut der Gebäude und Anordnung von Wohn- und Schlafräumen wäre es möglich, alle bestehenden Wohnnutzungen weiterhin planungsrechtlich zu sichern. Eine Kombination von Fahrbahn- und Geschwindigkeitsreduzierung hätte nicht diesen Effekt. Mit einer Fahrspurreduzierung könnten allerdings die Lärminderungseffekte einer „leisen Fahrbahnoberfläche“ noch erhöht werden.

Da aber eine erforderliche Sanierung der Fahrbahn der Friedensallee zeitlich nicht abzusehen ist und wegen der angespannten Haushaltslage der Stadt Elmshorn eine Sanierung allein aus lärmtechnischen Gründen nicht durchgeführt werden soll, ist eine planungsrechtliche Sicherung der beiden südlichen vorhandenen Geschossbauten im Bebauungsplan nicht möglich.

Der Bestandsschutz für die den hohen Lärmbelastungen ausgesetzten Nutzungen ist allerdings ohne planungsrechtliche Sicherung gegeben.

Zwischen der Straße Kaltenweide und der Kleinen Gärtnerstraße ist die Friedensallee Teil der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 75.

Die Immissionen der Sportnutzungen der EMTV-Anlagen nordöstlich des Plangebietes haben keine nach der 18. BImSchV relevanten Auswirkungen auf Nutzungen im Plangeltungsbereich.

Die maßgebliche schalltechnische Untersuchung ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Durch die Überplanung des Gebietes wird sich die Situation wie folgt ändern:

Geplant sind moderate Innenverdichtungen in den allgemeinen Wohngebieten. Es ist davon auszugehen, dass von diesem Gebiet keine Störung ausgeht, da es sich um eine in sich schützenswerte Nutzung handelt. Der durch die neue Nutzung zusätzlich verursachte Verkehr wird unter dem Wert von 3 dB(A) liegen.

Durch die Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen im Nahbereich der Friedensallee und der Amandastraße wird planungsrechtlich den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 BauGB entsprochen. Die Festsetzungen betreffen die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten, die lärmtechnischen Anforderungen an die Ausbildung der Gebäudehülle und an schallgedämmte Lüftungseinrichtungsgemäß den Anforderungen der Schallschutznorm DIN 4109 (vergleiche Satzung Teil B Nr. 4).

Die Kartierung der Lärmpegelbereiche ist als Anlage 1 der Satzung Teil B angefügt. Nach Tabelle 8 der DIN 4109 sind in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärm folgende Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden zu stellen:

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärm)	Anforderungen an Außenbau teile ($R'_{w, res}$) [dB]	
	Wohnraum	Büro
V (71-75 dB)	45	40
IV (66-70 dB)	40	35
III (61-65 dB)	35	30
II (56-60 dB)	30	30

2.8 Bodenbelastungen, Altlasten, Kriegsaltlasten, Archäologische Kulturdenkmale

Das im B-Plan festgesetzte Sondergebiet und im Wesentlichen die nach Nordwesten zur Niedermoorstraße anschließenden neu zu bebauenden Bereiche des allgemeinen Wohngebietes waren von 1896 bis 1988 Standort des Krankenhauses. Alle Befunde von Bodenuntersuchungen auf Krankenhausaltslasten im Zuge von Neubebauungen und Umwidmungen waren bisher negativ. Da Abwasserleitungen des Krankenhauses über das abgeteilte neu zu bebauende Grundstück zum Abwasserkanal in der Niedermoorstraße trassiert waren und die Abfallentsorgung des Krankenhauses nicht dokumentiert ist, empfiehlt die untere Bodenschutzbehörde im Rahmen der Neubauvorhaben entsprechende gutachterliche Bodenuntersuchungen und Klassifizierungen des Aushubbodens hinsichtlich Verwertung oder Entsorgung vornehmen zu lassen. Untersuchungsergebnisse und Belastungen sind der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Sollten Belastungen festgestellt werden, so ist gegebenenfalls im angrenzenden Sondergebiet weiter zu untersuchen. Der Untersuchungsbedarf ist in einem zwischen der Stadt Elmshorn und den Grundstückseigentümern und der Stadt Elmshorn geschlossenen städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt worden.

Entsprechende Untersuchungen und Klassifizierungen sind bei baulichen Veränderungen auch im festgesetzten Sondergebiet erforderlich. Dort kann auch ein belasteter Unterbau der versiegelten Stellplatzfläche westlich der vorhandenen Bebauung nicht ausgeschlossen werden.

Da Kampfmittel als Kriegsaltlasten im Plangeltungsbereich nicht auszuschließen sind, sind die Flächen vor Beginn von Bauarbeiten auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamtes in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Bauvorhaben einbezogen werden können.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 Denkmalschutzgesetz der Grundeigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2.9 Schutz des Grundwassers und Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Qualität des Grundwassers auf ein Minimum zu reduzieren, werden die folgenden Festsetzungen getroffen (vgl. Satzung Teil B Nr. 2):

- Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Dränagen unzulässig.

- Auf den Baugrundstücken sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Zink, Kupfer und Blei sind als Dacheindeckungsmaterial, Dachrinnen und Fallrohre unzulässig, sofern sie keine dauerhafte Oberflächenbeschichtung aufweisen, die ein Ausschwemmen von metallischen Schadstoffen verhindern.

2.10 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO)

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung der jeweiligen Baumaßnahmen in das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild und das Landschaftsbild, sind Festsetzungen zu Dachneigungen und zur Gebäude- und Sockelhöhe festgesetzt.

An der Esmarchstraße wird der prägenden Straßenraumwirkung der kleinteiligen Einfamilienhausbebauung mit einer festgesetzten zulässigen Dachform Satteldach und Dachneigung zwischen 45° und 51° entsprochen (vgl. Satzung Teil B Nr. 5.1).

Um unerwünschte zusätzliche Gebäudehöhen zu verhindern, ist die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoß (Sockelhöhe) auf maximal 0,5 m über der mittleren öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück beschränkt (vgl. Satzung Teil B Nr. 5.2). Firsthöhen sind im nordwestlichen Plangebiet an der Friedensallee auf 8,5 m über Gehwegoberkante und für neue Bauflächen auf dem ehemaligen Krankenhausgrundstück auf 13 m und 16 m begrenzt.

Werbeanlagen dienen der Darstellung der Firmen und Einrichtungen. Sie sind deshalb hier auf Grund der zu intensiven Wirkung zum öffentlichen Raum und zur Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet an der Stätte der Leistung lediglich als Hinweisschild zulässig (vgl. Satzung Teil B Nr. 5.3).

3 Erschließung und Versorgung

3.1 Verkehrserschließung

- Straßenverkehrsnetz

Das Gebiet ist an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die weitere Erschließung der Innenentwicklung erfolgt über private Zuwegungen.

- ÖPNV-Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 220 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) zur nächstgelegenen Bushaltestelle „Elmshorn, Stiftskirche“, welche durch die Buslinie 6501 mit dem ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg verbunden ist. Das Plangebiet kann somit als an das ÖPNV-Netz angeschlossen betrachtet werden.

- Velorouten

Über die als Fahrradstraße eingerichtete Amandastraße südöstlich des Plangebietes wird die Elmshorner Nord-Süd-Veloroute Nr. 3 geführt.

Die geplante Veloroute Nr. 7 wird als zweite Nord-Süd-Achse des Radverkehrs östlich der Bahn über die Friedensallee westlich am Plangebiet geführt werden.

Die geplante Veloroute Nr. 8 wird aus dem westlichen Stadtgebiet über die Ost-West-Brücke und die Kleine Gärtnerstraße auf die Friedensallee treffen und dort zusammen mit der Veloroute 7 nach Norden verlaufen.

3.2 Technische Erschließung

- Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangeltungsbereichs ist über die vorhandenen Leitungstrassen gegeben.

- Schmutzwasser

Das Gebiet ist bereits grundsätzlich schmutzwassertechnisch erschlossen.

- Regenwasser

Das Gebiet ist bereits grundsätzlich regenwassertechnisch erschlossen, der Kanal in der Amandastraße ist jedoch ausgelastet.

Für die festgesetzte Neubebauung in zweiter Reihe an der Amandastraße ist deshalb ein Anschluss über private Grundstücksflächen an den in der Es-marchstraße vorhandenen Regenwasserkanal erforderlich.

- Trinkwasserversorgung

Das Gebiet ist bereits grundsätzlich trinkwassertechnisch erschlossen. Durch den auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses vorgesehenen zusätzlichen Wohnungsbau können bestehende Trinkwasserversorgungsleitungen tangiert sein, die dann vor Baubeginn auf Kosten des Investors umzulegen sind. Grundsätzlich dürfen diese nicht überbaut werden. Schutzstreifen zu bautechnischen Anlagen und Baumbepflanzungen sind einzuhalten. Eine Leitungssicherung mittels Grunddienstbarkeit ist im Zuge der Neubebauung vorzunehmen. Vertragsparteien sind die Stadtwerke Elmshorn und der Investor als Grundstückseigentümer.

- Gasversorgung

Die Erdgasversorgung ist im Plangeltungsbereich grundsätzlich gesichert. Durch den auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses vorgesehenen zusätzlichen Wohnungsbau können bestehende Gasversorgungsleitungen tangiert sein, die dann vor Baubeginn auf Kosten des Investors umzulegen sind. Grundsätzlich dürfen diese nicht überbaut werden. Schutzstreifen zu bautechnischen Anlagen und Baumbepflanzungen sind einzuhalten. Eine Leitungssicherung mittels Grunddienstbarkeit ist im Zuge der Neubebauung vorzunehmen. Vertragsparteien sind die Stadtwerke Elmshorn und der Investor als Grundstückseigentümer.

- Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Für die Neubebauung ist eine entsprechende Anschlussplanung an das vorhandene System erforderlich. Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom Technik GmbH mindestens 2 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

4 Umweltprüfung und Umweltbericht

4.1 Umweltprüfung

Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch die 1. Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB während der Planaufstellung zu berücksichtigen. Mit den Erhaltungsgeboten für den nach dem Gutachten schützenswerten Baumbestand (siehe Anlage 2 der Begründung) und den Festsetzungen zur maßvollen Blockinnenverdichtung wird den Vorschriften des Baugesetzbuches zum Umweltschutz Rechnung getragen.

Zum Schutz der Bäume während der Baumaßnahme werden die DIN 18920 sowie die RAS-LP 4 zum Bestandteil der Ausschreibung für die Bauarbeiten gemacht.

4.2 Zur Eingriffsregelung

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entfällt daher.

Mit dem Bebauungsplan soll die weitere Entwicklung von Siedlungsflächen durch die Aktivierung von Flächen im Innenbereich mit einer moderaten Grundflächenzahl umgesetzt werden. Damit geht es um die Nachnutzung freiwerdender Flächen mit einer geringen Nachverdichtung.

Elmshorn, 14.11.13

Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin


Dr. Fronzek
Bürgermeisterin



i.A.

Faber



Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung

Anlage 2: Baumgutachten