

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 75
(3. vereinfachte Änderung)

der Stadt Elmshorn



1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 umfasst das Gebiet südwestlich der Straße Köhnholz (B 431), der Ernst-Barlach-Straße, der nördlichen Grenze der Flur 76 sowie des angrenzenden Stadtparks.

1.2 Rechtsgrundlage

Der Geltungsbereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75 als reines Wohngebiet festgesetzt worden. Der Bebauungsplan Nr. 75 ist seit dem 02.11.1971 rechtsverbindlich.

1.3 Beteiligung von Bürgerinnen und Bürger sowie Trägern öffentlicher Belange

Von der 3. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 75 werden Träger öffentlicher Belange nicht berührt. Den Eigentümerinnen und Eigentümern der von der Planänderung betroffenen Grundstücke wird gemäß § 13 Abs. 2 durch das Auslegen nach § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

2. PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Nach der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 75 sind im Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung Wohnhäuser zum Teil nur mit Flachdächern zulässig. Die Dachneigung beträgt 0°. Dabei handelt es sich sowohl um ein-, zwei- und zwingend zweigeschossige Anlagen.

Inzwischen ist der Plangeltungsbereich im Sinne der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 75 bebaut. Die Häuser wurden Anfang bis Mitte der 70er Jahre fertig gestellt.

Die Sanierung der vorhandenen Flachdächer ist nunmehr für viele Eigentümerinnen und Eigentümer ein Thema. In den letzten Jahren ist immer deutlicher geworden, dass Flachdachkonstruktionen für die norddeutsche Klimazone nur bedingt geeignet sind. Aufgrund dessen wird im Plangeltungsbereich für eingeschossige Hauptgebäude eine max. Dachneigung von 45° festgesetzt. Bei den zweigeschossigen Hauptgebäuden beträgt die max. Dachneigung 25°; außerdem wird eine Drempehöhe von max. 0,50 m für alle Hauptgebäude festgelegt. Allen Eigentümerinnen und Eigentümern wird so ermöglicht, geneigte Dächer zu schaffen, die mit „normalen“ Dachpfannen einzudecken wären.

Das Plangebiet bildet zurzeit einen Teil des südwestlichen Siedlungsrandes. Im Anschluss setzt sich die unbebaute Landschaft fort. Aus diesem Grund sind stadtrandverträgliche Bauhöhen aus städtebaulicher Betrachtungsweise sehr wichtig.

Die Festsetzungen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 tragen damit zwei Aspekten Rechnung, zum einen dem Wunsch nach Möglichkeit der Dachsanierung und zum anderen der Höhenbegrenzung durch die Festlegung von maximalen Dachneigungen und maximaler Drempehöhe. Daher resultiert auch die Unterscheidung bei den maximalen Dachneigungen von ein- bzw. zweigeschossigen Hauptgebäuden.

Die geringe Dachneigung bei zweigeschossigen Hauptgebäuden soll in Verbindung mit dem Ausschluss von Dachgauben den Ausbau der neu entstehenden Dachgeschosse zu Wohnzwecken unterbinden.

Durch die Ausweisung der Zweigeschossigkeit, gekoppelt mit einem großzügigen Maß der baulichen Nutzung, bestehen im Bebauungsplan Nr. 75 auf diesen Bauflächen bereits in ausreichendem Umfang Möglichkeiten, Wohnflächen zu schaffen.

Eine weitere Verdichtung wird in diesem Wohnviertel aus städtebaulichen Gründen nicht empfohlen. Die Gefahr, eine nachteilige Entwicklung damit zu starten, wird so vermieden.

Elmshorn, ... 03. Dez. 2002

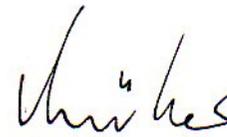
Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin



Dr. Franzek
Bürgermeisterin



i. A.



Müller
Stadtbauamt