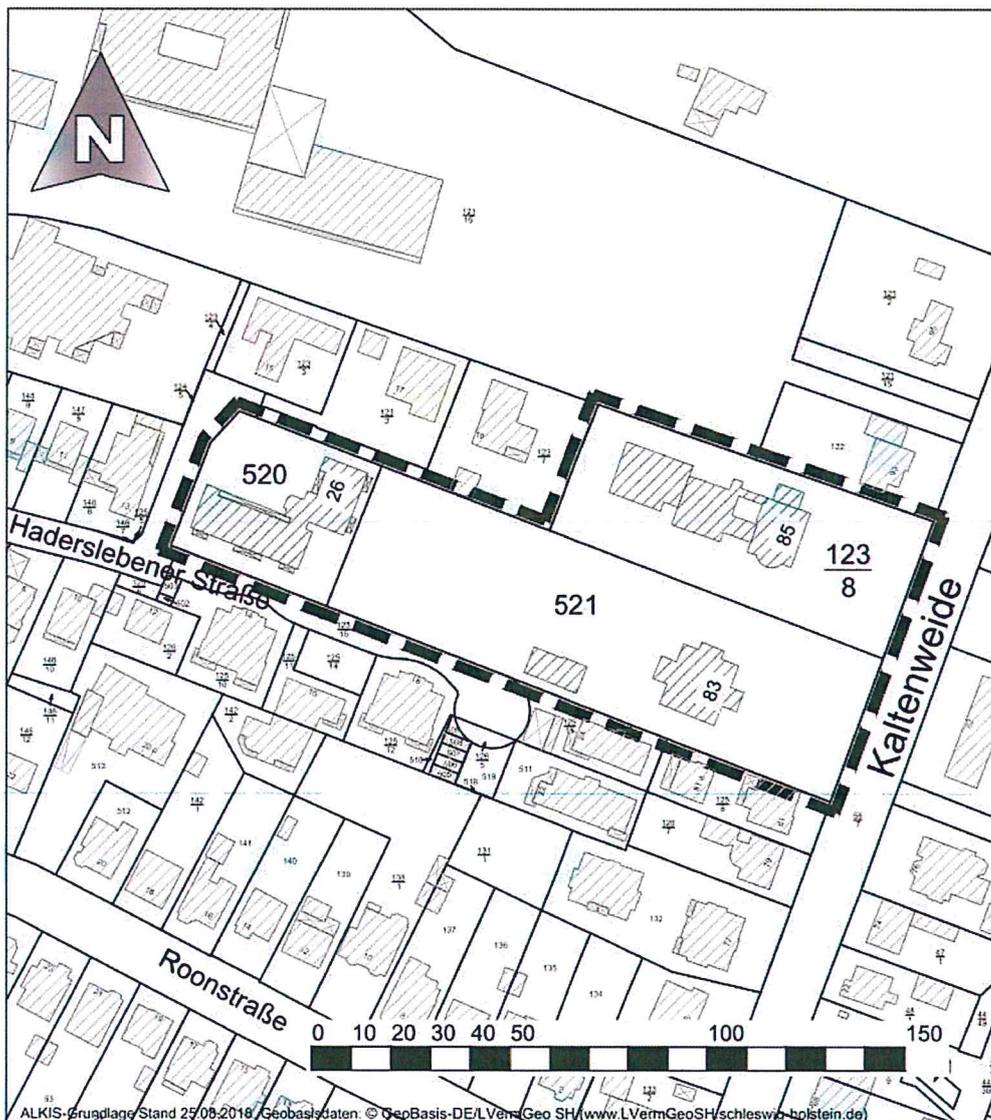




BEGRÜNDUNG

der Stadt Elmshorn über den Bebauungsplan Nr. 76, 1. Änderung „Kaltenweide/ Roonstraße“

für den Bereich
Kaltenweide Hausnummern 83 und 85 (Flurstücke 521 und 123/8 der Flur 38
Gemarkung Elmshorn) sowie Haderslebener Straße Hausnummer 26 (Flurstück 520
der Flur 38 Gemarkung Elmshorn) aus dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen
Bebauungsplans Nr. 76





1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Planungsziele.....	4
1.3 Lage im Stadtgebiet/ Geltungsbereich.....	4
1.4 Rechtsgrundlagen	4
1.5 Bezug zu übergeordneten Planungen.....	5
1.5.1 Regionalplanung.....	5
1.5.2 Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK)	5
1.5.3 Flächennutzungsplan (FNP).....	6
1.5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	6
1.5.5 Landschaftsplan.....	6
1.5.6 Bebauungsplan Nr. 76.....	7
1.6 Verfahren und Beteiligung	8
1.6.1 Verfahren und Bürgerbeteiligung	8
1.6.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen.....	9
1.7 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation	9
1.7.1 Nutzungen	9
1.7.2 Kriegsalllasten, Fundamentreste und archäologische Funde	13
2 PLANUNGSZIELE/ BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	13
2.1 Umsetzung der Planungsziele	13
2.2 Art der baulichen Nutzung, Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)	14
2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)	14
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)	15
2.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO).....	15
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB).....	16
2.7 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO).....	16
3 ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG	17
3.1 Verkehrserschließung	17
3.2 Technische Erschließung	17



3.3 Kosten.....17

4 UMWELTBELANGE 17

4.1 Umweltprüfung 17

4.2 Zur Eingriffsregelung: 17



1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 Planungsanlass

Das Planungserfordernis begründet sich durch die Notwendigkeit der besonders sicherungswerten städtebaulichen Situation im Plangebiet Rechnung zu tragen. Zuvorderst bilden der Erhalt des schützenswerten Baumbestands sowie die Freistellung der denkmalgeschützten Gebäude an der Kaltenweide den Hintergrund der Planung. Die Planung unterstützt die Stärkung der Freiraumqualität.

1.2 Planungsziele

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 zielt auf den baukulturellen Erhalt der besonderen städtebaulichen Qualitäten an der Straße Kaltenweide hin. Der gesamte Straßenzug der Kaltenweide zwischen Friedensallee und Wittenberger Straße ist durch eine villenartige Bebauung geprägt. Das Plangebiet dominieren zwei freistehende, denkmalgeschützte Stadtvillen. Diese für die Stadt Elmshorn einmalige städtebauliche Struktur mit hochwertiger Architektur soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 langfristig gesichert werden. Gleichzeitig werden die natur- und freiräumlichen Qualitäten des Standorts geschützt. Die Bäume im Vorgartenbereich der Grundstücke, die den parkartigen Charakter unterstreichen, sollen durch entsprechende Grünerhaltungsbindungen in ihrem Bestand gesichert werden.

Es werden im Sinne des Aufstellungsbeschlusses vom 13.10.2016 folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung der baulichen Freistellung der Villengebäude zur Kaltenweide durch offene Vorgartenbereiche der Grundstücke
- Erhaltungsgebote für den schützenswerten Baumbestand.

1.3 Lage im Stadtgebiet/ Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ca. 1,3 km nordöstlich der Innenstadt an der Kaltenweide sowie der Haderslebener Straße. Er umfasst drei Grundstücke mit insgesamt 10.053 m² Fläche. Das Plangebiet befindet sich vollständig im Privateigentum.

1.4 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juni 2016 (GVOBl. S. 369) mehrfach geändert worden ist.



1.5 Bezug zu übergeordneten Planungen

1.5.1 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. Dort 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 Achsen Schwerpunktes Elmshorn, dessen Siedlungsraum sich inzwischen über die Kreisgrenze hinaus erstreckt, eine besondere Bedeutung zu.“
(Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd 1998, S. 24)

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 steht den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

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

Die Stadt Elmshorn gehört der im September 2009 gegründeten Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn an, in der insbesondere die Siedlungsentwicklung und die Inanspruchnahme von Flächen miteinander abgestimmt werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 hat keinen Bezug zur Stadt-Umland-Kooperation, da weder das Plangebiet noch anliegende Flächen im SUK-Entwicklungsplan als Wohn-, Mischbau- oder Gewerbeflächen dargestellt sind.



Auszug aus dem „Entwicklungsplan der Wohn- und Mischbauflächen sowie der Gewerbeflächen“ zur SUK (Stand Januar 2018)



1.5.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche und anteilig als Fläche für den Gemeinbedarf: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen bzw. Altentagesstätte dar. Der Bebauungsplan Nr. 76, 1. Änderung „Kaltenweide/ Roonstraße“ ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im gewählten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier nicht der Fall.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht den städtebaulichen Belangen, den Wohnbedürfnissen respektive den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen und berücksichtigt die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge. Die Entwicklungsziele haben sich nicht wesentlich verändert. Dennoch ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig. Dementsprechend erfolgt die 30. Änderung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn (FNP 2010), rechts: nach Änderung

1.5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept beschreibt den Stadtbereich als „gehobenes Wohngebiet mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger gründerzeitlicher Villenbebauung in offener Bauweise auf großen Grundstücken“ und als „sehr attraktive innenstadtnahe Wohnlage mit gehobener Bausubstanz und Großbaum geprägten Straßenräumen“.

Das ISEK formuliert als städtebauliches Leitziel für die Stadt Elmshorn die „Inwertsetzung der natur- und freiräumlichen Qualitäten“. Darüber hinaus empfiehlt das ISEK, das vorhandene Wohnangebot in seiner Attraktivität durch stadtgestalterische Maßnahmen zu unterstützen (ISEK Teil A, Leitziele der Stadtentwicklung, Ziffer 3.7). Diese Entwicklungsziele des ISEK werden durch den Bebauungsplan umgesetzt.

1.5.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Elmshorn stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans einerseits einen vorhandenen Knick und andererseits erhaltenswerte Gehölzbestände im

Siedlungsraum dar. Die Erhaltung wichtiger Teile des Baumbestands ist Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76.

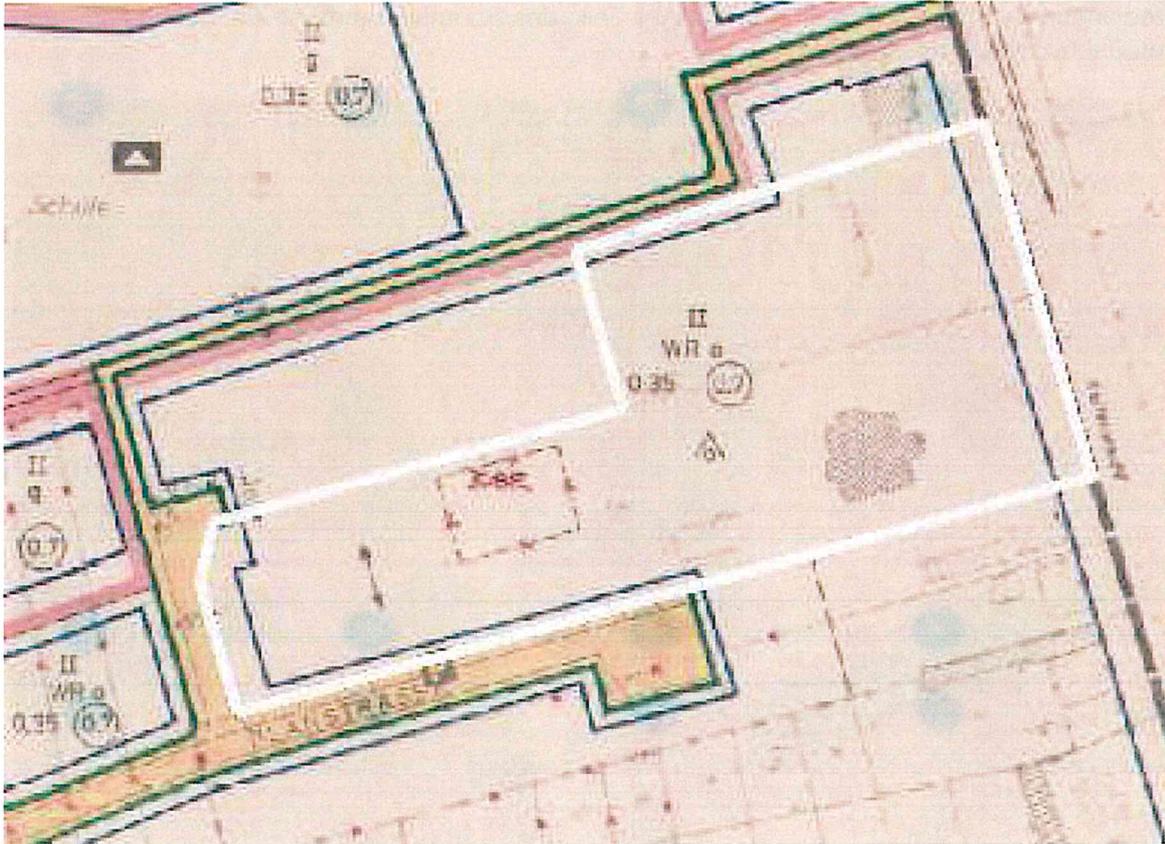


Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (LP 2000) im Bereich Kaltenweide/ Roonstraße

1.5.6 Bebauungsplan Nr. 76

Die drei Grundstücke des Plangebiets liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 76 aus dem Jahr 1973. Dieser setzt dort ein reines Wohngebiet mit einer maximalen Zahl der Vollgeschosse von 2, einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 als Höchstmaß fest. Zulässig sind nur Einzelhäuser bei einer offenen Bauweise. Abgesehen von dieser Bauweise trifft der Bebauungsplan Nr. 76 für sämtliche an die drei Grundstücke angrenzende Flächen die identischen Festsetzungen. Die Baugrenzen liegen seitlich rund 2,50 m bzw. 4 m von den Grundstücksgrenzen entfernt. Die vordere Baugrenze an der Haderslebener Straße ist ca. 8 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt, diejenige an der Kaltenweide ca. 6,50 m.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans sieht gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 76 in dem geringen Teilbereich einige Änderungen vor, die allerdings nicht die Grundzüge der Planung des Ursprungsplans berühren. Ein Teil der Festsetzungen des Ursprungsplans gilt auch im Geltungsbereich der 1. Änderung weiter.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Elmshorn

1.6 Verfahren und Beteiligung

1.6.1 Verfahren und Bürgerbeteiligung

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Kaltenweide/ Roonstraße“ der Stadt Elmshorn im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde am 13.10.2016 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen. Das Verfahren nach § 13a BauGB eignet sich, da die qualitativen und quantitativen Voraussetzungen gegeben sind. Es handelt sich um einen Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m². Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 bezieht sich auf einen bereits erschlossenen und bebauten Bereich.

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 von dem Umweltbericht nach §§ 2 und 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Gleiches gilt für die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wurde gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die betroffene Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 02.11.2016 bis 15.11.2016 unterrichten und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern.

Am 15.03.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. In der Zeit vom 03.04.2018 bis zum 02.05.2018 lag der Entwurf der Satzung und der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 in der Stadt-



verwaltung Elmshorn öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 BauGB). Gleichzeitig wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung gem. § 4 Absatz 2 BauGB eingeholt.

Es ist eine Anregung eingegangen, in der im Wesentlichen die starke Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der Vorgartenbereichen an der Straße Kaltenweide abgelehnt wird. Es wird bemängelt, dass die Planziele damit konträr zu den grundsätzlichen Zielen der evangelisch-freikirchlichen Gemeinde zur Erweiterung des Gemeindezentrums in diesem Bereich des Grundstücks stünden. Die Planung würde die angestrebte Verbesserung der Sichtbarkeit der Kirche und die städtebaulich-architektonische Präsentation als Kirche mit offenen Türen wesentlich erschweren. Für die evangelisch-freikirchliche Gemeinde sei die bauliche Erweiterung aufgrund der Besucherzahlen dringend erforderlich. Es wurde bereits ein Konzept zur Erweiterung im Vorgartenbereich erarbeitet. Seit dem Eingang der Einwendung im November 2016 hat die Gemeinde Umplanungen vorgenommen, die eine Erweiterung nun im rückwärtigen Grundstücksbereich vorsehen.

Die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche ist im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 im Bewusstsein der Belange der Grundeigentümer im Planbereich bzw. deren Interesse an der Beibehaltung des derzeitigen Zustands und der möglichst umfangreichen Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke auf das Mindestmaß begrenzt. Die Festsetzungen sind so ausgestaltet, dass die minimalen, zur baulichen Freistellung der Kulturdenkmäler Kaltenweide 83 und 85 und zur Sicherung des Baumbestands erforderlichen Einschränkungen entstehen. Sie sind keinesfalls so umfangreich, dass eine Nutzung und auch die erhebliche Erweiterung der derzeitigen Nutzung auf den Grundstücken im Geltungsbereich durch den Bebauungsplan unterbunden werden. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 6.527 m² und ist damit im Vergleich zur Größe der drei Grundstücke des Plangebiets von 10.053 m² weiterhin ausreichend groß, um eine Weiterentwicklung zu ermöglichen.

1.6.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Für die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wurden dem gewählten Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Elmshorn (KJB) die Unterlagen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt. Auf eine entsprechende Anforderung des KJB stehen Planerinnen und Planer für Erläuterungen und Diskussionen der Bauleitplanung in den Sitzungen des KJB zur Verfügung.

1.7 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

1.7.1 Nutzungen

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich überwiegend Wohngebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen, es sind dort – insbesondere an der Kaltenweide – aber auch einzelne nicht störende Gewerbebetriebe oder Räume für freiberuflich Tätige vorhanden. Nördlich liegen in geringer Entfernung eine Grundschule sowie die Sportanlagen des Elmshorner MTV. Das Gebiet ist von extensivem Baumbestand geprägt.



Luftbild von 2015

In dem Plangebiet hat sich abweichend von der Festsetzung des reinen Wohngebiets in dem Bebauungsplan Nr. 76 von 1973 auf dem Grundstück Kaltenweide 85, ein über die Jahre gewachsener nicht störender Gewerbebetrieb angesiedelt. Bei der Hauptnutzung auf dem Grundstück Kaltenweide 83 handelt es sich um eine nicht lediglich den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlage für kirchliche Zwecke. Die Kirchennutzung wurde im Jahr 1960 genehmigt und bestand damit bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76, sie hat jedoch seitdem eine Bedeutung erlangt, die über das Gebiet hinaus wirkt. Sie ist darüber hinaus im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Villen auf den Grundstücken Kaltenweide 83 (die sogenannte „Gelbe Villa“) und 85 stellen unbewegliche Kulturdenkmale im Sinne des § 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein dar. Die Backsteinvilla Kaltenweide 85 verfügt im rückwärtigen Grundstücksbereich über mehrere Anbauten. Das Grundstück Kaltenweide 83 ist neben der „Gelben Villa“ mit einem Kastellansgebäude bebaut, in dem eine Wohnnutzung ausgeübt wird. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich eine Freifläche mit einigen Spielgeräten, die der Öffent-



lichkeit zugänglich ist. Auf dem angrenzenden Grundstück Haderslebener Straße 26 ist 2016 eine Wohnbebauung mit 16 Wohneinheiten entstanden. Es handelt sich dabei um ein mit der evangelischen Freikirche verknüpftes Wohnprojekt.

Auf den Grundstücken Kaltenweide 83 und 85 stehen Bäume, die einerseits der Satzung der Stadt Elmshorn zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) unterliegen und denen andererseits durch ihre Größe und ihren Standort eine bedeutende städtebauliche Funktion zukommt. Städtebaulich im Fokus stehen hierbei die sechs Bäume im Vorgartenbereich der „Gelben Villa“ (Kaltenweide 83), zu denen eine Trauerbuche zählt.

Die Erschließung der Grundstücke findet über die Straße Kaltenweide respektive über die Haderslebener Straße statt.



Vorgartenbereiche an der Straße Kaltenweide



Blick von der Straße Kaltenweide (Baumbestand im Vorgartenbereich der „Gelben Villa“)



Blick von der Haderslebener Straße

1.7.2 Kriegsalllasten, Fundamentreste und archäologische Funde

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten auf bisher unbebauten Grundstücksflächen sind diese untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird in Auftrag durch das Landeskriminalamt, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Nur eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Kampfmittelräumdienst ermöglicht die Einbeziehung von Sondier- und Räummaßnahmen in die Bauvorhaben.

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans sind keine archäologischen Denkmale bekannt. 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 sind hier gem. § 15 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2 PLANUNGSZIELE/ BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

2.1 Umsetzung der Planungsziele

Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 sind die Sicherung der baulichen Freistellung der Villengebäude zur Kaltenweide durch offene Vorgartenbereiche der Grundstücke sowie die Erhaltungsgebote für den schützenswerten Baumbestand.



2.2 Art der baulichen Nutzung, Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Die Nutzungen der Grundstücke Kaltenweide 83 und 85 haben sich über die Zeit sukzessive dahingehend entwickelt, dass sie dem Gebietscharakter eines reinen Wohngebiets nicht mehr entsprechen. Im Zusammenhang mit der Planung sind die geschilderten Abweichungen von dem Gebietscharakter des reinen Wohngebiets offenbar geworden. Obwohl von ihnen keine Störungen der benachbarten Wohnnutzungen ausgehen, ist dieser Abweichung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Rechnung getragen worden. Aus diesem Grund ist für den gesamten Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Zu diesem Mischgebiet gehört neben den zwei Grundstücken an der Straße Kaltenweide das räumlich und organisatorisch zugehörige Grundstück Haderslebener Straße 26 mit dem kürzlich entstandenen Wohngebäude. Die Festsetzung dient der Aufrechterhaltung einer geordneten Entwicklung in dem Plangebiet unter Berücksichtigung der Sicherung der vorhandenen Nutzungen.

Zur optimierten Verträglichkeit des Mischgebiets mit den angrenzenden Wohngebieten sind Nutzungsbeschränkungen vorgenommen worden. Verschiedene Nutzungen, die in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO regelmäßig bzw. ausnahmsweise zulässig sind, wurden ausgeschlossen, da mit ihnen typischerweise eine ungewünschte Störung oder sonstige Belastung von Wohngebieten einhergeht. Dadurch wurde das Mischgebiet im Rahmen der Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen so ausgestaltet, dass es keinesfalls seinen Gebietscharakter verliert und gleichzeitig keine Konflikte mit den Wohnnutzungen in der Umgebung entstehen. Die Feinsteuerung soll ergänzend auch dazu dienen, die Nutzungsdurchmischung des Mischgebiets zu unterstützen.

Ausgeschlossen sind zum einen Gartenbaubetriebe, da sie mit zu hohen Störungen für die Wohnnutzungen in dem festgesetzten reinen Wohngebiet verbunden wären und sie darüber hinaus städtebaulich nicht den Entwicklungszielen entsprechen.

Im Mischgebiet unzulässig sind aus Gründen des Nachbarschutzes außerdem Tankstellen. Neben dem damit verbundenen Störpotenzial für die Wohnnutzung würde eine Tankstellennutzung den Planungszielen gänzlich zuwider laufen. Insbesondere wäre die Herausstellung der erhaltenswerten vorhanden städtebaulichen Situation massiv gefährdet.

Zudem wurden nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in dem Mischgebiet vollständig ausgeschlossen, da vor Ort eine besonders enge Verflechtung mit Wohnnutzungen besteht und sich durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Beeinträchtigung der Wohnfunktion des Gebiets ergeben würde. Das Interesse der Nachbarn an einer ungestörten Nachtruhe wird hiermit berücksichtigt.

Auch Einzelhandelsbetriebe sind im Mischgebiet unzulässig. Dadurch werden die städtebaulichen Zielvorgaben aus dem ISEK und dem Einzelhandelskonzept 2016 für die Stadt Elmshorn verwirklicht. Die Umgebung ist ferner bisher nicht durch Einzelhandel geprägt, sondern von Wohnnutzungen, wohnähnlichen Nutzungen und einigen nicht störenden Gewerbebetrieben dominiert. Im Geltungsbereich ist kein Einzelhandel vorhanden.

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z) erfahren im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 76 keine Änderung. Durch die Umgestaltung des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit der Novelle 1990 ergeben sich jedoch faktisch Abweichungen von der bisherigen Rechtslage, da der Ursprungsplan aus der Zeit



vor 1990 stammt, während für die Änderung die BauNVO 2017 gilt. Es sind nunmehr im Plangebiet Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch ebendiese ist im Gegenzug bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig. Diese Überschreitung ist angesichts der Größe der Grundstücke angemessen.

Die GRZ und die GFZ werden erheblich unter den Obergrenzen für Mischgebiete nach § 17 BauNVO festgesetzt, damit sich die Bebauung diesbezüglich in die angrenzenden Wohngebiete einpasst. Zu diesem Zweck wird auch die Gebäudehöhe (GH) von maximal 16,00 m bezogen auf NN ausgewiesen. Hierdurch wird verhindert, dass Hallen oder andere Gebäude mit einer sehr hohen Geschosshöhe entstehen. Die Höhenentwicklung ist auf ein Maß begrenzt, das die derzeitige Bebauung im Plangebiet und der direkten Umgebung aufnimmt.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzte Bauweise aus dem Bebauungsplan Nr. 76 wird beibehalten, wobei die Festsetzung der Dachform wegfällt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung eines Baufensters mithilfe von Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieses Baufensters können Baukörper, vorbehaltlich sonstiger rechtlicher Bestimmungen, frei positioniert werden. Ein Ausgestaltungsspielraum ist damit gegeben.

Die nordwestliche Baugrenze zur Haderslebener Straße hin wird um bis zu rund 5 m nach vorn gesetzt und damit an die Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück Haderslebener Straße 26 angepasst, das dort bisher die Baugrenzen genehmigt überschreitet. Die vordere Baugrenze an der Kaltenweide wird gegenüber der bisherigen Lage um circa 23,50 m bzw. 27,50 m weiter von der Straßenbegrenzungslinie zurückliegend festgesetzt.

Zentraler Hintergrund dieser Positionierung der vorderen Baugrenze an der Straße Kaltenweide ist die Vorbeugung des Eintretens baukulturell nicht vertretbarer Verhältnisse und die gleichzeitige Sicherung der städtebaulichen Gestalt zu der stark frequentierten Straße Kaltenweide hin. Zusätzlich dient sie der Erhaltung und Fortentwicklung des Straßenbilds sowie der damit einhergehenden besonderen Qualitäten in diesem Bereich der Kaltenweide. Weiterhin trägt das Zurücksetzen der Baugrenze in diesen Grundstücksbereichen zum Schutz des zu erhaltenden Baumbestands bei.

Die Errichtung sämtlicher baulicher Anlagen, eingeschlossen Nebenanlagen, ist in den Vorgartenbereichen an der Kaltenweide ausgeschlossen. Es werden im Gegenzug Regelungen getroffen, die eine möglichst hohe Ausgestaltungsfreiheit mit sich bringen. Die Festsetzungen insgesamt garantieren einen umfassenden Schutz der Bäume und eine Freistellung der Villenbebauung zum Straßenraum hin bei einem minimalen, dafür erforderlichen Eingriff in die Bebaubarkeit der Grundstücke. Die Grundeigentümer werden in der baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke nicht derart eingeschränkt, dass Erweiterungen und weitere Vorhaben größeren Umfangs unmöglich werden. Die Einschränkung der Ausnutzbarkeit ist auf das nötige Maß begrenzt.

2.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen, wie beispielsweise Carports, im Sinne des § 12 BauNVO ist in den Vorgärten an der Kaltenweide, zwischen der östlichen



Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen, um die Planungsziele der baulichen Freistellung der Villengebäude und des Schutzes des Baumbestands zu erreichen.

Stellplätze und ihre Zuwegungen sind im Schutzbereich der zu erhaltenden Bäume im Gegensatz dazu dann zulässig, wenn sie erwiesenermaßen den Wurzel- und Kronentraufbereich der Bäume nicht schädigen oder wesentlich beeinträchtigen. Der entsprechende Nachweis ist durch einen Sachverständigen (anerkannter Baumpfleger, Qualifikation mindestens Fachagrarwirt für Baumpflege) zu erbringen. Die Errichtung der Stellplätze und Zufahrten hat dort als wassergebundene Decke zu erfolgen, um eine Versiegelung zu verhindern und den Einfluss auf die schützenswerten Bäume so gering wie möglich zu halten.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Der vorhandene, Baumbestand wurde bewertet, soweit sinnvoll wurde die Erhaltung der Bäume zum Zwecke des Erhalts der städtebauliche Ordnung und der prägenden Teile des Baumbestands festgesetzt. Die Bäume wurde anhand verschiedener Kriterien wie Raumdominanz und Vitalität zum Erhalt ausgewählt. Durch die Erhaltung der Bäume soll die Qualität der vorhandenen Grünstruktur erhalten bleiben, die auch im Landschaftsplan dargestellt ist. Die Festsetzung unterstützt daneben die Belange des Naturschutzes. Eine zweckentsprechende Nutzung des Gebiets ist ungeachtet der Festsetzungen möglich.

Der Schutzbereich der zu erhaltenden Bäume wird als Kronentrauf- bzw. Wurzelbereich zuzüglich eines 1,50 m breiten Sicherheitsabstandes definiert.

Die Abweichung des Standorts der bei Abgang neu anzupflanzenden Bäume um bis zu 10,00 m im Vorgartenbereich wird ermöglicht, soll jedoch so erfolgen, dass die Bäume nicht in Konkurrenz zu anderen Bäumen treten. Durch die Größe der Vorgartenbereiche ist eine Abweichung von maximal 10,00 m vertretbar, zumal die Bäume teilweise sehr dicht aneinander stehen und sich andernfalls gegenseitig in ihrem Wuchs beeinträchtigen könnten.

Im Schutzbereich der zu erhaltenden Bäume sind Stellplätze nur als wassergebundene Decke zulässig. Ein qualifizierter Nachweis über die Verträglichkeit der Stellplätze in diesen Bereichen ist zu erbringen (siehe 2.5).

Beim Ausbau von Leitungen, Stellplätzen, Zuwegungen und Einfriedungen ist der Schutzbereich der zu erhaltenden Bäume zu sichern und Schädigungen sind grundsätzlich zu unterlassen.

2.7 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen verfolgen das gestalterische Ziel, die uneingeschränkte Sichtbarkeit der denkmalgeschützten Villen beizubehalten. Die besondere städtebauliche Wirkung der denkmalgeschützten Gebäude und der Vorgärtenbereiche an der Kaltenweide wird dadurch geschützt. Die enge Verflechtung des Plangebiets mit Wohnnutzungen von hoher städtebaulicher Qualität macht die Beschränkung der Größe und Platzierung von Werbeanlagen zusätzlich erforderlich.



3 ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG

3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Kaltenweide resp. die Haderslebener Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Straße Kaltenweide stellt eine Landesstraße (L 75) dar. Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine öffentlichen Parkplätze, da es sich ausschließlich um Flächen im Privateigentum handelt. Jedoch sind im angrenzenden öffentlichen Straßenraum Parkmöglichkeiten vorhanden.

Die Straße Kaltenweide ist zudem im Veloroutenkonzept der Stadt Elmshorn als wichtige Verbindung für den Fahrradverkehr gekennzeichnet. Ein Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die zwei Buslinien 6503 und 6504, die jeweils stündlich verkehren und das Gebiet unter anderem an den Bahnhof Elmshorn anbinden. Darüber hinaus bindet die Buslinie 6507 montags bis freitags an die Erich Kästner Gemeinschaftsschule an. Die Bushaltestelle Kaltenweide (Mitte) befindet sich in rund 150 m Entfernung zum Plangebiet.

3.2 Technische Erschließung

Das Gebiet ist ausgebaut und erschlossen. Die technische Erschließung erfolgt über die vorhandenen Netze.

3.3 Kosten

Der Stadt Elmshorn entstehen keine Kosten. Es sind auch keine Einnahmen mit den Planungen verbunden.

4 UMWELTBELANGE

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 im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB während der Planaufstellung berücksichtigt worden. Auf der Grundlage der Erfassung des Baumbestands wird die Erhaltung schützenswerter Bäume festgesetzt.

4.2 Zur Eingriffsregelung:

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entfällt daher.



Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.76 „Kaltenweide/ Roonstraße“ werden planungsrechtlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Mit dem Bebauungsplan werden vielmehr die naturräumlichen Qualitäten des Standorts durch die Erhaltung des schützenswerten Baumbestands geschützt.

Elmshorn, 13.12.2018

**Stadt Elmshorn
Der Bürgermeister**


Hafje
Bürgermeister




i.A. Hohnsbehn
Amt für Stadtentwicklung