

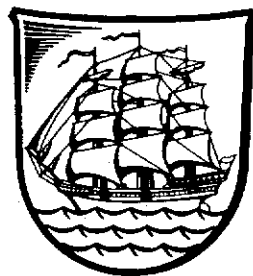
Kopie

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 78

der Stadt Elmshorn



	Seite
1. ALLGEMEINES	1
1.1 Geltungsbereich	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Bestand und Lage im Stadtgebiet	2
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL	4
2.1 Ziele der Stadtentwicklung	4
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.3 Gestaltung der privaten Freiflächen	7
2.4 Werbeanlagen	7
3. GRÜNORDNUNG	7
3.1 Anlass und Aufgabe der Grünordnung	7
3.2 Naturnahe Grünflächen	8
3.3 Kinderspielplatz	8
3.4 Anpflanzgebote	8
3.5 Querung des nördlichen Grabens	8
3.6 Entlassung aus dem Landschaftsschutz	8
3.7 Verlegung des südlichen Grabens	9
3.8 Ausschluss von Drainagen	9
4. LÄRMIMMISSIONEN	9
5. ERSCHLIESSUNG	10
5.1 Äußere Erschließung	10
5.2 Veloroute	10
5.3 Busverkehr	10
5.4 Innere Erschließung	10
5.5 Ruhender Verkehr	11
6. VER- UND ENTSORGUNG	12
6.1 Abwasser	12
6.2 Oberflächenwasser	12
6.3 Wasser, Strom, Gas	12
6.4 Abfallbeseitigung	12
6.5 Maßnahmen zur Verminderung des Energiebedarfes und des CO ₂ -Ausstoßes	12
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 Bebauungsplans Nr. 78 umfasst das Gebiet südöstlich der äußeren Kaltenweide, begrenzt durch den öffentlichen Feldweg, Flurstück 14/1 der Flur 34, die Abzweigung der Straße Kaltenweide, bestehend aus dem Flurstück 20/1 der Flur 35, sowie die Flurstücke 19/4, 19/5 und 19/6 und die südöstliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 27 der Flur 35.

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 : 1 000.

1.2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gremien der Stadt Elmshorn haben am 15.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 beschlossen.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der städtebauliche Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 78 stimmt weitestgehend mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Elmshorn (FNP 2010) überein. Da die Abweichungen lediglich marginal sind, ist eine Änderung des FNP 2010 nicht erforderlich.

1.2.3 Bisheriges Planungsrecht

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

Die anderen Teile des Geltungsbereiches lagen bisher im Außenbereich. Eine Bebauung konnte nur nach den Kriterien des § 35 BauGB erfolgen.

1.2.4 Schutzgebiete

Ein Teil des Geltungsbereiches ist das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Krück-au“. Die Grenze dieses Gebietes soll verschoben werden. Eine Verkleinerung des Schutzgebietes erfolgt dadurch jedoch nicht. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg hat dieser Grenzänderung bereits mündlich zugestimmt, da sie eine sinnvolle Maßnahme im Zusammenhang mit der städtebaulichen Konzeption darstellt (siehe auch Kapitel 3.6 dieser Begründung).

1.2.5 Naturdenkmäler und archäologische Besonderheiten

Archäologische Fundstellen sind für das Plangebiet nicht bekannt geworden. Dennoch muss wegen der besonderen siedlungsgeschichtlichen Entwicklung mit Bodenfunden gerechnet werden. Diese unterliegen den Bestimmungen der Denkmalschutzgesetzgebung.

1.2.6 Landschaftsplan

Um die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen, ist nach den Regelungen des § 6 Bundesnaturschutzgesetz und des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein im Rahmen der Bauleitplanung ein Landschaftsplan aufzustellen.

Für die Stadt Elmshorn wurde in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan 2010 der Landschaftsplan ausgearbeitet. Dieser Landschaftsplan für das Stadtgebiet ist von der Gemeinde als festgestellter Landschaftsplan im Sinne des § 6 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz eingestuft worden. Zwischen der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 78 und den Inhalten des Landschaftsplanes bestehen keine Differenzen.

Die Stadt Elmshorn verfügt des Weiteren in Verbindung mit der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) über eine landschaftsplanerische Untersuchung. Nach der Konzeption dieser landschaftsplanerischen Untersuchung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche eingestuft.

1.2.7 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 08.12.2000 statt. Am 20.12.2000 wurde eine öffentliche Veranstaltung im Rathaus der Stadt Elmshorn durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und mit den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. Über den Verlauf dieser Bürgerbeteiligung ist ein Protokoll ausgearbeitet worden. Die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurden abgewogen und das Ergebnis bei der Ausarbeitung der Konzeption dieses Bebauungsplanes berücksichtigt.

1.2.8 TöB-Verfahren

Am 08.02.2002 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 und Lage im Stadtgebiet

Der Plangeltungsbereich liegt ca. 2,5 km vom Innenstadtbereich entfernt in Stadtrandlage zur angrenzenden Krückauniederung. Der zentrale Bereich wird landwirtschaftlich genutzt. Entlang der nordwestlichen Plangrenze verläuft die viel befahrene Landesstraße Nr. 75.

Versorgungseinrichtungen wie Einzelhandelsgeschäfte und niedergelassene Ärzte befinden sich ca. 1 km entfernt in Richtung Innenstadt am Koppeldamm.

Die Hauptschule Koppeldamm, die Realschule Nord i. E. und die Grundschule Kaltenweide stehen ca. 1 km entfernt in südwestlicher Richtung. Das Gymnasium Elsa-Brändström-Schule befindet sich im Krückaupark in ca. 1 km Entfernung. Im Stadtteil Hainholz, ca. 3 km entfernt, steht das Schulzentrum mit Real- und Gesamtschule, Berufsausbildungsstätte mit Sportanlagen und Grünflächen. Eine Kindertagesstätte befindet sich an der Straße Voßkuhlen.

In der Memeler Straße, ca. 1 km westlich des Plangeltungsbereiches, befindet sich eine Kindertagesstätte mit integrierter Kinderkrippe. Im Einzugsbereich liegt auch die Kindertageseinrichtung Amandastraße mit Hort und Krippengruppen.

1.3.1 Landschafts- und Ortsbild

Das Landschaftsbild ist von den gliedernden, linearen Strukturen der Baumhecken, Gewässer begleitenden Gehölzen und den Knicks geprägt.

Zurzeit bildet die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung den Übergang zwischen vorhandener Bebauung entlang der äußeren Kaltenweide und der freien Landschaft der Krückauniederung.

1.3.2 Naturraum

Das Plangebiet ist dem Naturraum der Barmstedt-Pinneberger Geest zugeordnet.

1.3.3 Boden und Hydrologie

Im Bereich des geplanten Baugebietes stehen unter dem gewachsenen Mutterboden bis in eine Tiefe von 8 m im Wesentlichen Fein- und Mittelsande an. An einigen Stellen treten Lagen von Torf mit einer Mächtigkeit von 0,4 - 0,8 m bis in einer Tiefe von 1,7 m auf.

Im südlichen Bereich des Gebietes befinden sich die Gley- und Anmoorgleyböden. Die relative Seltenheit dieser Böden war auch ein Grund für die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes.

Laut der Bodenkarte von Schleswig-Holstein (M 1 : 25 000) soll in einem kleineren Bereich des Plangeltungsbereiches eine Abgrabung von Sand und Kies erfolgt sein, mit einer anschließenden Auffüllung aus Lehm und / oder Bauschutt. Eine aktuelle Baugrunduntersuchung konnte dies jedoch nicht bestätigen.

Der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp besitzt eine hohe Wasserdurchlässigkeit und eine geringe bis mittlere Feldkapazität, damit ist von grundwassernahen Standorten auszugehen. Die Grundwasserstände liegen zwischen 0,5 m bis 1,70 m unter der Geländeoberfläche. Aufgrund der geringen Flurabstände besteht eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegen Verschmutzung.

1.3.4 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes „Elmshorn-Sibirien“.

1.3.5 Relief

Das Plangebiet liegt auf Höhen von NN +3,43 m bis +4,31 m. Die Geländeoberfläche ist fast eben. Die höchsten Punkte liegen in etwa in der Mitte des Gebietes.

1.3.6 Offene Gewässer

Im Zentrum des Geltungsbereiches verlaufen von Nordosten nach Südwesten zwei Gräben. Der nördliche ist ca. 0,40 - 0,80 m tief und ständig wasserführend. Der südliche ist ca. 0,30 - 0,40 m tief und nur temporär wasserführend. Beide Gräben sind im Grünordnungsplan beschrieben und dargestellt.

1.3.7 Vegetation und Baumbestand

Das Gebiet ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland. Es befindet sich in einem Übergangsstadium von intensiver zu extensiver Nutzung. Die Vegetation ist daher noch sehr artenarm. Nur an dem nördlich gelegenen Graben konnten Bestände von Seegen, Sumpf-Schwertlinien und Binsen festgestellt werden.

Darüber hinaus befinden sich Baumhecken, Knicks und Einzelgroßbäume im Gebiet des Bebauungsplans. Diese Vegetationsbestände stellen einen hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz dar, außerdem gliedern und beleben sie als lineare Strukturen das Gebiet. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Nr. 78 Erhaltungsgebote festgesetzt.

1.3.8 Altlasten

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

1.3.9 Kriegsaltlasten

Nach visueller Überprüfung alliierter Kriegsluftbilder konnten im Plangeltungsbereich Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bomben) festgestellt werden.

Die Verdachtsstellen wurden am 27.09.2000 überprüft. Es wurde keine Munition gefunden.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Elmshorn liegt im Süden Schleswig-Holsteins. Nach dem Regionalplan für den Planungsraum I soll Elmshorn als äußerer Achsenswerpunkt die Funktion eines Mittelzentrums ausüben. Elmshorn liegt innerhalb des Ordnungsraumes Hamburg und gehört zur Metropolregion Hamburg mit europäischem Rang, wachsender Bedeutung und steigenden Anforderungen.

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

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Kaltenweide (Stadtquartier I). Laut Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (2010) der Stadt Elmshorn sind für dieses Stadtquartier folgende städtebauliche Orientierungswerte vorgesehen:

- Bevölkerungsentwicklung von 8.800 EW (Stand: 31.12.1994) auf 10.000 EW (Zieljahr 2010),
- Wohnbaufläche als Richtgröße 142,76 ha,
- gemischte Baufläche als Richtgröße 43,08 ha,
- gewerbliche Baufläche als Richtgröße 31,19 ha,
- Sonderbaufläche als Richtgröße 2,26 ha,
- Gemeinbedarfsflächen als Richtgröße 9,25 ha,
- Grünflächen / Parkanlagen als Richtgröße 9,96 ha,
- Grünflächen / Dauerkleingarten als Richtgröße 7,14 ha,
- Grünflächen / Sportanlagen als Richtgröße 18,84 ha,
- Grünflächen / Kinderspielplätze als Richtgröße 2,64 ha.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Stadt Elmshorn hat sich in den letzten zehn Jahren erheblich entwickelt. Die Einwohnerzahl der Stadt lag am 31.12.1990 bei 43.651 Personen, am 30.06.2000 wohnten in Elmshorn 47.343 EW. 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. Obwohl die Einwohnerzahl der Stadt nicht mehr stark wächst, ist in Elmshorn eine starke Nachfrage an Bauland festzustellen. Einerseits ist Elmshorn ein attraktiver Wohnstandort für Neubürgerinnen und Neubürger, andererseits sind durch die strukturelle Veränderung der vorhandenen Haushalte stets neue Wohneinheiten erforderlich, weil immer mehr Wohnfläche von immer weniger Menschen in Anspruch genommen wird. Bei der Volkszählung von 1987 wurde festgestellt, dass rd. 39 % der Haushalte in Elmshorn aus einer Person bestanden. Inzwischen hat dieser Trend sich verstärkt. Nach den Untersuchungen der Stadtplanung liegt inzwischen der Anteil der Haushalte mit einer Person bei 45 %. Daher ist es weiterhin erforderlich, für alle Teile der Elmshorner Bevölkerung neues Bauland bereitzustellen. Dadurch kann ein sozialer Verdrängungsprozess verhindert werden, welcher - langfristig gesehen - das vorhandene soziale Gefüge der Stadt erheblich negativ belasten könnte.

2.2.1 Mischgebiete

Es ist Ziel des Bebauungsplanes, unter Erhaltung der gewachsenen Strukturen und Nutzungsmischungen durch Abrundung der Mischgebietsnutzungen den Ortsrand neu auszubilden.

Zur Vorbeugung einer negativen Strukturentwicklung sind im festgesetzten Mischgebiet Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

Vergnügungsstätten würden sich als Störfaktor im Erscheinungsbild des noch dörflich geprägten Gebietes erweisen. Eine derartige Nutzung führt auch zu einem Verlust an Attraktivität für die geplanten Nutzungen an den neuen Erschließungsstraßen. In der Innenstadt von Elmshorn befinden sich ausreichend Gebiete, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Tankstellen sind im Mischgebiet zur Vermeidung von Verkehrsgefährdungen nicht zulässig. Die viel befahrene Kaltenweide (L 75), mit im November 2000 festgestellten 14.570 Kraftfahrzeugen am Tag, lässt eine stark frequentierte Anbindung einer Tankstelle nicht zu. Außerdem würden durch den Betrieb einer Tankstelle die Kfz-Immissionen im überwiegend durch Wohnen geprägten Mischgebiet nicht unerheblich verstärkt. Zur Deckung des Bedarfes befindet sich wenige Kilometer außerhalb des Stadtgebietes Elmshorns in Richtung Barmstedt eine Tankstelle.

In dem mit MI 1 bezeichneten Teil des Mischgebietes sind wegen der unmittelbaren Lage zur Hauptverkehrsachse Kaltenweide und der Lärmimmission reine Wohngebäude ohne eine gewerbliche Nutzung gemäß § 6 BauNVO nicht zulässig; damit wird vermieden, dass das Mischgebiet nur für Wohnzwecke genutzt wird. Denn dies widerspräche der Zweckbestimmung eines Mischgebietes. Ein Mischgebiet wird von der Mischung von Wohngebäuden einerseits und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe andererseits charakterisiert.

2.2.2 Struktur des Baugebietes

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, die sozial gerechte Bodennutzung gewährleistet, wurde im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im Einklang mit der näheren Umgebung eine GRZ von 0,30 bis 0,40 festgesetzt.

Entlang der Kaltenweide und des mit MI I bezeichneten Gebietes ist die GRZ von 0,40 gewählt worden, damit der gewünschten gewerblichen Ansiedlung auf diesen Flächen Rechnung getragen werden kann.

Im mittleren Bereich und an dem westlichen Stichweg der Kaltenweide wird die GRZ mit 0,35 und am südlichen Plangebiet mit 0,30 ausgewiesen. Die baulich maßvolle Möglichkeit der Verdichtung wird dem unmittelbaren Siedlungsrand im Übergang in die freie Landschaft gerecht.

Innerhalb des Plangebietes sind unterschiedliche Geschossigkeiten festgesetzt worden. Entlang der Kaltenweide werden zwingend Gebäude mit zwei Vollgeschossen gefordert. Außer gestalterischen Aspekten hat auch die Wirkung der Gebäudekörper als indirekte Lärmschutzmaßnahme eine Rolle gespielt. Auf den dahinter liegenden Flächen kann gewählt werden zwischen einem und zwei Vollgeschossen und auf der südlichsten Baufläche reduziert sich die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss. Auch diese Festsetzungen sollen der Siedlungsrandlage Rechnung tragen.

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

Nach der Konzeption des Bebauungsplanes können im Geltungsbereich zusätzlich zu der vorhandenen Bebauung entlang der Kaltenweide und ihres Stichweges ca. 40 neue Wohneinheiten realisiert werden.

2.2.3 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 in der Kombination von Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen, Bauteile und der Werkstoffe zueinander nicht verunstaltend wirken. Im Rahmen einer liberalen Baugestaltung wird auf die Festsetzung einer bestimmten Farbe oder Helligkeit verzichtet.

Fassaden

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

Dächer

Die Dächer von eingeschossigen Hauptanlagen sind mit Neigungen von 5° bis 48° zulässig.

Die Dächer von zweigeschossigen Hauptanlagen sind mit Neigungen von 20° bis 40° zulässig.

Bei dauerhaft intensiv oder extensiv begrünten Dächern von Hauptanlagen sind geringere Dachneigungen zulässig.

Solardächer sind zulässig.

Die Dächer von Nebenanlagen sind mit Neigungen von 0° bis 25° zulässig.

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 Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens im Gebäude maßgebend. Die Festlegung der Sockelhöhe soll dazu beitragen, dass stadtrandverträgliche Bauhöhen gewährleistet sind.

2.3 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 um das Plangebiet umweltverträglicher zu gestalten, wird in dem mit MI bezeichneten Teil des Plangebietes folgende Festsetzung getroffen:

Garagenzufahrten, Pkw-Stellflächen, Gehwege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigem oder mit großfugigem Material herzustellen.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie den Gesamteindruck der Fassade nicht negativ beeinträchtigen.

3. GRÜNORDNUNG**3.1 Anlass und Aufgabe der Grünordnung**

Gemäß § 1 (5) Ziffer 7 und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 8 a BNatSchG ist über die Belange von Natur und Landschaft im B-Plan zu entscheiden. Aufgrund der auf Teilflächen bestehenden baulichen Nutzung ist die Eingriffsregelung differenziert anzuwenden. Aufgabe der Grünplanung ist es zu prüfen, aufgrund welcher Vorhaben Eingriffe zu erwarten sind und für diese erforderlichenfalls entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz zu entwickeln und festzusetzen. Dabei stellt der Schutz des Baumbestandes eine besondere Anforderung dar.

Darüber hinaus sollen die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeine Verpflichtung zum Schutz der Natur, wie sie in § 1 und 2 LNatSchG aufgeführt sind, unterstützt und umgesetzt werden (vergl. § 6 LNatSchG).

Zur Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden, der als Anlage Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Die Verpflichtung zur Realisierung der im Grünordnungsplan bestimmten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen ist mit dem Investor in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt worden.

3.2 Naturnahe Grünflächen

Im Geltungsbereich werden öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung naturnahe Grünflächen - festgesetzt.

Sie nehmen in ihrem Zuschnitt die vorhandenen Landschaftsteile (z. B. nördlicher Graben) auf und wirken strukturbildend zwischen den einzelnen Bauflächen. Außerdem befindet sich eine Fläche entlang der geplanten südlichen Baufläche mit einer Breite von ca. 28 m. Sie dient der Abgrenzung zur freien Landschaft bzw. landwirtschaftlich genutzten Fläche. Neben dieser Funktion als Ortsrand- und Wohnfeldgestaltung liegen die positiven Wirkungen insbesondere in der Schaffung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt. Geplant ist die extensive Beweidung und eine maximal zweischürige Mahd, damit sich diese Fläche weiterentwickeln kann.

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, wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein öffentlicher Kinderspielplatz planungsrechtlich gesichert.

Der Spielplatz soll zur Begegnung der Kinder und Jugendlichen unterschiedlicher Altersgruppen und deren Familien dienen. Zur Begrenzung der Spielfläche sind einheimische Gehölze zu pflanzen. Die Verwendung von giftigen Pflanzen ist nicht zulässig.

3.4 Anpflanzgebote

Im Straßenraum der Planstraßen A und C werden laut Grünordnungsplan Bäume zu pflanzen sein. Mit den vorhandenen und geschützten Großbäumen wird im Bebauungsplan-gebiet ein lebendiges Straßen- und Siedlungsbild entstehen. Die Umsetzung dieser Anpflanzung wird über den so genannten Erschließungsvertrag geregelt.

3.5 Querung des nördlichen Grabens

Für die Planstraße B muss der nördliche Graben einmal gequert werden, da es für die Erschließung des Baugebietes keine andere Alternative gibt. Um die Beeinträchtigung zu minimieren, ist eine umweltschonende Querung geplant.

3.6 Entlassung aus dem Landschaftsschutz

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 ist es erforderlich, die jetzige Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Krückau“ zu verlegen. Die Verlegung ist eine sinnvolle Maßnahme, da dadurch eine Minimierung der Erschließung erfolgen

kann. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat stattgefunden. Es hat ein förmliches Entlassungsverfahren gegeben. Im Grünordnungsplan sind alte und neue Grenzen dargestellt.

3.7 Verlegung des südlichen Grabens

Zur Minimierung der Erschließungsflächen ist eine Abänderung der Grenze des Landschaftsschutzes sinnvoll.

Aus demselben Grund resultiert auch die Verlegung des südlichen Grabens an den Rand der Baufläche zum Übergang der Maßnahmenfläche. Der Graben soll auch weiterhin die Funktion als Drainagegraben übernehmen. Das Dachwasser der Häuser, die auf diesem Baufeld entstehen können, kann dort eingeleitet werden.

Der neue Graben soll sich ökologisch weiterentwickeln. Er bekommt eine naturnahe Gestaltung mit Mäandern und Aufweitungen, außerdem sind Initialpflanzungen mit Iris und anderen Wildstauden sinnvoll.

Im Grünordnungsplan wird im Detail darauf eingegangen.

3.8 Ausschluss von Drainagen

Wie bereits im Kapitel 1.3.3 dieser Begründung angeführt, steht das Grundwasser hoch an. Dieser vorhandene geringe Flurabstand des Grundwassers hätte bei dem Bau von Drainagen eine direkte Förderung und Absenkung des Grundwassers zur Folge. Zu den Naturgütern zählt auch das Grundwasser. Durch die Festsetzung wird ein Eingriff in das Grundwasser vermieden.

4. LÄRMIMMISSIONEN

Der Plangeltungsbereich ist von den Emissionsquellen der angrenzenden Straße äußere Kaltenweide (L 75) sowie der östlich angrenzenden Holsatia-Sportanlage betroffen. Aus diesem Grunde wurde für den Plangeltungsbereich ein schalltechnisches Gutachten ausgearbeitet. Bei der Ermittlung der Lärmpegel wurden die Verkehrsbelastungsprognosen des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) für das Jahr 2015 sowie die Erweiterungskonzepte der Vereinssportanlage zugrunde gelegt.

Das Gutachten wird als Anlage II der Begründung beigelegt.

Aufgrund der Ergebnisse dieses Gutachtens wurde festgestellt, dass das Plangebiet erheblichen Belästigungen durch Verkehrslärm sowie in der Nutzungsvariante I für die Sportanlagen des Holsatia e. V. durch Sportlärm ausgesetzt ist. Zur Minderung der Lärmkonflikte werden im Teil B der Satzung folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die Grundrisse der Wohnhäuser an der L 75 sind so zu gestalten, dass die Wohn- und Schlafräume keine Fensteröffnungen zur Kaltenweide (L 75) erhalten. Sollte dies aus räumlichen oder städtebaulichen Gründen nicht möglich sein, erhalten die Schlafräume Schallschutzfenster mit Zwangsbelüftungen.
- Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone sind an den lärmabgewandten Südseiten der Gebäude anzuordnen.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kaltenweide (L 75), die im Flächennutzungsplan als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist.

Die Lage des Plangebietes zur Innenstadt erlaubt es, die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs im Stadtraum gering zu halten, da die so genannten Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fuß, Rad und ÖPNV) gut nutzbar sind.

5.2 Veloroute

Das Plangebiet ist an die im von den politischen Gremien der Stadt Elmshorn beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan projektierte Veloroute (ausgeschilderte städtische Hauptverbindung des Radverkehrs) 10 angebunden.

5.3 Busverkehr

Der Plangeltungsbereich ist an die Stadtbuslinie 22 Offenau - Elmshorn, Holstenplatz / Bahnhof - Klein Nordende angeschlossen. In ihrem weiteren Verlauf bedient die Linie 22 die Innenstadt und den Bahnhof und bietet dort Übergangsmöglichkeiten auf weitere Stadt-, Regionalbus- und Bahnlinien. Die Linie 22 verkehrt von montags bis freitags ganztägig sowie sonnabendvormittags im 60-Minuten-Takt. Die nächstgelegenen Haltestellen „Wilhelmshöhe“ bzw. „Kaltenweide / Wittenberger Straße“ befinden sich in ca. 300 m Entfernung (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) in der Straße Kaltenweide.

5.4 Innere Erschließung

Für die innere Erschließung der neuen Mischgebietsflächen werden vier Planstraßen (A, B, C und D) als Stichstraßen festgesetzt.

Die Planstraße A wird im Separationsprinzip mit beidseitigen Gehwegen auf Hochborden erstellt. Die Planstraße endet in einem Wendekreis. Über sie werden alle neuen Bauflächen an die Kaltenweide geführt und angebunden. Der Anschluss an die Kaltenweide wird als

vierarmiger Knotenpunkt ausgebildet. Die Lage des Knotenpunktes befindet sich genau gegenüber der einmündenden „Hermann-Sudermann-Allee“. Er wird gemäß RAS-K-1 erstellt und erhält für den abbiegenden Kfz-Verkehr Linksabbiegestreifen auf der L 75 und für den die L 75 querenden Verkehr eine Lichtsignalanlage.

Die Planstraßen B, C und D werden im Mischprinzip ausgeführt, d. h. für eine gemeinsame gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer. Die Straßen sind im Bebauungsplan als „verkehrsberuhigter Bereich“ dargestellt, da nur mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Die Planstraße B endet im westlich gelegenen Stichweg der Kaltenweide mit einem Wendekreis auf Höhe des Flurstückes 26/10 der Flur 35.

Aufgrund einer Empfehlung der Polizei und des Ordnungsamtes wird es als sinnvoll angesehen, die am Stichweg gelegenen Grundstücke über die Planstraßen B bzw. A an die Straße Kaltenweide anzubinden. Die jetzige Einmündung des Stichweges wird verkehrstechnisch als riskant bewertet, da das Verkehrsaufkommen in der Straße Kaltenweide groß ist und sich in Zukunft auch noch erhöhen wird. Außerdem können diese Grundstücke zurzeit nicht gefahrlos von Versorgungs- und Notdienstfahrzeugen bzw. allgemeinem Lkw-Verkehr angefahren werden, weil bis jetzt kein ausreichend dimensionierter Straßenquerschnitt und Wendekreis vorhanden ist. Geplant ist, dass die Nutzerinnen und Nutzer der Grundstücke mit den Hausnummern 170, 178 und 178 a weiterhin direkt auf die Straße Kaltenweide fahren.

Der Stichweg wird mit einem Steckpfosten nach 30 bis 40 m so geschlossen, dass er passierbar bleibt für Fuß- und Radfahrverkehr bzw. auch für Besitzerinnen und Besitzer eines passenden Schlüssels für jenen Steckpfosten.

Der zweite Stichweg (Feldweg) der Kaltenweide wird aufgrund seiner geringen verkehrlichen Belastung auch als „verkehrsberuhigter Bereich“ dargestellt. Ein Ausbau ist nicht vorgesehen.

Die Planstraßen C und D sind als kurze Stichwege geplant, die den Anliegerinnen und Anliegern vorbehalten sind. Die Müllfahrzeuge fahren nicht ein, sondern die Anwohnerinnen und Anwohner der Wege bringen ihre Abfallbehälter zu Sammelplätzen an der Planstraße B.

5.5 Ruhender Verkehr

Nach dem geltenden Stellplatzterlass des Innenministeriums aus dem Jahre 1995 mit Änderungen vom Juli 2000 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 Mischgebieten 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. 78 innerhalb neuer Verkehrsflächen nachgewiesen.

6. 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 Raumaussnutzung anzustreben, die zugleich mit den Bedürfnissen der Zukunft in Einklang steht.

6.1 Abwasser

Zur Ableitung des Schmutzwassers aus dem Erschließungsgebiet wird eine Schmutzwasserleitung gelegt, die ihre Einleitung in die bestehende Schmutzwasserleitung im Bereich der geplanten Straßenkreuzung der L 75 erhält.

Bedingt durch die Höhenlage ist eine Kellerentwässerung im Freigefälle nicht möglich.

6.2 Oberflächenwasser

An den Planstraßen A, B und C - soweit diese nördlich des vorhandenen Grabens liegen - kann das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ebenso wie am Stichweg der Straße Kaltenweide in Straßenseitenmulden versickern.

Das Oberflächenwasser der Straßen B und D - soweit diese südlich des Grabens liegen - wird über die 5 m breite belebte Bodenzone zwischen Straßenkörper und Graben diesem zugeführt. Dabei wird ein großer Teil bereits versickern.

Das Regenwasser von den Dachflächen der Grundstücke entlang der Straße Kaltenweide kann in die bestehende Regenwasserleitung eingeleitet werden.

Im Neubaugebiet wird das Regenwasser der Dachflächen an verschiedenen Stellen dem vorhandenen und dem neuen Graben zugeführt und in Richtung Krückau abgeleitet.

6.3 Wasser, Strom, Gas

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas wird von den Stadtwerken sichergestellt.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die Gemeinnützige Abfallbeseitigungsgesellschaft des Kreises Pinneberg mbH (GAB), Tornesch, Ahrenlohe.

6.5 Maßnahmen zur Verminderung des Energiebedarfes und des CO₂-Ausstoßes

Der Investor sowie seine Rechtsnachfolgerinnen und / oder Rechtsnachfolger verpflichten sich, in Form des städtebaulichen Vertrages bei allen kleinteiligen Gebäuden (Ein-

familienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhausscheiben) den Einsatz einer zusätzlichen solarthermischen Warmwasserbereitung planerisch und technisch vorzusehen (Steigeleitungen und Elektroleitungen).

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

Bezüglich der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, für die eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt ist, finden die Bestimmungen des § 24 ff. Anwendung.

8. KOSTEN

Zu den Kosten verursachenden Maßnahmen gehören Straßenneubau einschl. der Kanalisation sowie die Gestaltung von öffentlichen Grünflächen. Die Gesamtkosten werden von den Eigentümern bzw. von den Bauvorhabenträgern übernommen.


Neuer Straßenbau (inkl. Beleuchtung) 4.628 m ² x 102,00 EUR =	472.056 EUR
Signalanlage pauschal =	39.881 EUR
Schmutzwasserkanal 470 lfd. M. x 179,00 EUR =	84.130 EUR
Gestaltung der naturnahen Grünflächen 13.227 m ² x 7,67 EUR =	101.451,09 EUR
Kinderspielplatz pauschal =	78.739,00 EUR
Nebenkosten (10 %)	77.625 EUR
16 % Mehrwertsteuer	136.621,13 EUR
Gesamtkosten	990.503,22 EUR

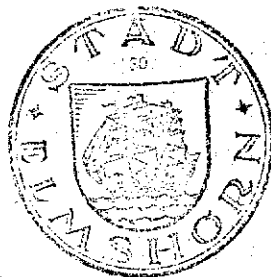
9. FLÄCHENBILANZ


Vorhandenes § 34-Quartier	13.862 m ²
Nettobauland:	21.977 m ²
Verkehrsflächen (neu u. vorhanden):	7.261 m ²
Öffentliche Grünflächen:	14.797 m ²
- davon Kinderspielplatz =	1.570 m ²
- davon naturnahe Grünflächen =	13.227 m ²
Gesamtgeltungsbereich B-Plan Nr. 78:	57.897 m²

Elmshorn, 27. Dez. 2002

Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin


Dr. Fronzek
Bürgermeisterin



I. A.

Müller
Stadtbauamt

Anlagen:

1. Grünordnungsplan
2. Lärmgutachten