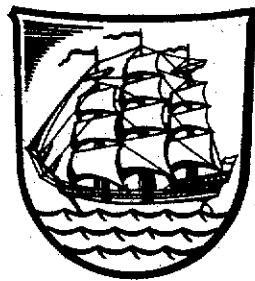


BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 87
der Stadt Elmshorn



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ALLGEMEINES	1
1.1 Geltungsbereich	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Bestand	3
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL	5
2.1 Ziele der Stadtentwicklung	6
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.3 Gestalterische Festsetzungen	7
2.4 Werbeanlagen	7
2.5 Gestaltung der privaten Freiflächen	7
3. GRÜNORDNUNG	8
3.1 Anlass und Aufgabe des Grünordnungsplanes	8
3.2 Öffentliche Grünfläche / Parkanlage	8
3.3 Kinderspielplatz	8
4. LÄRMSCHUTZ	9
5. BODENHYGIENE	9
6. ERSCHLIESSUNG	10
6.1 Äußere Erschließung	10
6.2 Velorouten	10
6.3 Busverkehr	11
6.4 Innere Erschließung	11
6.5 Ruhender Verkehr	11
7. VER- UND ENTSORGUNG	11
7.1 Abwasser	11
7.2 Oberflächenwasser	11
7.3 Wasser, Strom, Gas, Telefon	12
7.4 Abfallbeseitigung	12
8. BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN	12
8.1 Umlegung und Enteignung	12
8.2 Vorkaufsrecht	12
9. KOSTEN	12
10. FLÄCHENBILANZ	13

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 umfasst den Bereich südlich der Gerberstraße, westlich der Reeperbahn bzw. der Flurstücke 17/2 und 17/1 der Flur 51, nördlich der Grenze der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Mittlerer Sandberg“, nördlich des Deiches sowie westlich eines öffentlichen Weges, welcher in der Flurkarte als projektierte Industriebahn bezeichnet ist.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB entwickelt. Er bildet die Grundlage für die von der Gemeinde beabsichtigte städtebauliche Ordnung. Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Als Kartengrundlage dient eine Katasterplankarte im Maßstab 1 : 1000.

1.2.1 Aufstellungsbeschluss

Die städtischen Gremien der Stadt Elmshorn haben am 13.10.1994 sowie ergänzend am 05.09.1995 und 17.01.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 beschlossen.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der städtebauliche Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 87 stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Elmshorn (FNP 2010) nicht überein.

Planungsziel ist die Umwidmung von „Gemeinbedarfsflächen“ in „Wohnbauflächen“ und die Umwidmung von „Wohnbauflächen“ in „öffentliche Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung Parkanlage auszuweisen. Aus diesem Grunde wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 durchgeführt.

1.2.3 Innenbereich

Die Flächen liegen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Sie sind als allgemeines Wohngebiet einzustufen.

1.2.4 Schutzgebiete

Im Plangeltungsbereich bzw. der näheren Umgebung befinden sich keine Erholungs-, Landschafts- und Naturschutzgebiete.

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 BNatSchG 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 (LNatSchG) eingestuft worden. Zwischen der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 87 und den Inhalten des Landschaftsplanes bestehen keine Differenzen.

Die Stadt Elmshorn verfügt des Weiteren in Verbindung mit der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) über eine landschaftsplanerische Untersuchung. Diese ist in Verbindung mit dem Siedlungsentwicklungsplan der GEP von allen betroffenen Gemeinden beschlossen. Nach der Konzeption dieser landschaftsplanerischen Untersuchung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche eingestuft.

1.2.7 Deichschutz

Gemäß § 64 Abs. 1 Satz 4 des LWassG Schleswig-Holstein und Auskunft des Amtes für Land- und Wasserwirtschaft Itzehoe handelt es sich bei dem Burdiek um einen Mitteldeich in 2. Deichlinie im Einflussbereich der Nordsee, dessen sogenanntes „Deichzubehör“ nach § 65 Abs. 1 LWassG Schleswig-Holstein einen äußeren Schutzstreifen in einer Breite von 10 m und einen inneren Schutzstreifen in einer Breite von 5 m, jeweils gemessen ab der Deichfußlinie, umfasst. Der im Plangebiet befindliche innere Deichschutzstreifen ist im Bebauungsplan gekennzeichnet worden. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Es ist ebenso unzulässig, Bäume und Sträucher zu pflanzen und Rohre und Kabel zu verlegen (s. § 70 Abs. 1 LWassG). Bestehende Sträucher sind zu beseitigen. Des Weiteren ist der Deichschutzstreifen unter Berücksichtigung der Gebäudehöhe einzuplanieren und auszusäen.

1.2.8 Grünordnungsplanung

Für den Plangeltungsbereich ist auf der Grundlage der §§ 6 und 8 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) ein Grünordnungsplan-Gutachten von einem Landschaftsarchitekturbüro ausgearbeitet worden. Die Grünordnungsplanung ist mit dem Umweltamt der Stadt Elmshorn und der unteren Naturschutzbehörde des Kreises abgestimmt worden. Die bodenrechtlichen Festsetzungen und Maßnahmen wurden dementsprechend auf der Grundlage des § 6 Abs. 4 LNatSchG Schleswig-Holstein in den Bebauungsplanentwurf integriert. Eine Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange, der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anerkannten Naturschutzverbände, der auf örtlicher Ebene tätigen Naturschutzvereine und der Öffentlichkeit zur Grünordnungsplanung findet im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren statt.

1.2.9 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 02.12.1998 statt. Am 14.12.1998 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 bei der Ausarbeitung der Konzeption dieses Bebauungsplanes, soweit zutreffend, berücksichtigt.

1.2.10 TÖB-Verfahren

Am 16.02.2000 wurden die Planunterlagen an die Träger öffentlicher Belange gesandt. Inzwischen liegen deren Stellungnahmen vor. Die Ergebnisse der Abwägung fanden bei den weiteren Verfahrensschritten Berücksichtigung.

1.3 Bestand

Der Plangeltungsbereich liegt sowohl ca. 1 km vom Innenstadtbereich entfernt als auch in Stadtrandlage zum westlich anschließenden Marschgebiet und zur südlich angrenzenden Krückauniederung.

1.3.1 Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet ist überwiegend schon bebaut und Teil des Siedlungsgebietes Sandberg / Gerberstraße.

Es wird von aufgelockerter Wohnbebauung mit hohem Grünanteil geprägt: der nordöstliche Teil an der Gerberstraße zwischen Turnstraße und Reeperbahn vom Geschosswohnungsbau der 50er Jahre in Zeilenbauweise mit ausgedehnten Gemeinschaftsgrünflächen, der übrige Teil von Einzelhäusern unterschiedlicher Entstehungszeit mit großzügigen, meist langgestreckten Gartengrundstücken.

Der aufgelockerte Siedlungscharakter wird verstärkt durch mehrere zusammenhängende Freiflächen, die sich im Inneren und am Rand des Gebietes befinden, u. a. ein öffentlicher Spielplatz, zwei größere unbebaute Grundstücke, rückwärtige Gartenflächen bebauter Grundstücke sowie eine Wiesenbrache zwischen Deich und Sandberg.

Der Deichwanderweg ist von hoher Bedeutung für das Landschafts- wie für das Ortsbilderlebnis. Der erhöhte Standpunkt von der Deichkrone vermittelt dem Betrachter weite Blickbezüge in das Landschaftsbild der Krückauniederung im Süden und Südwesten wie auch über die unbebaute Wiesenbrache am Sandberg zum Stadtbild von Elmshorn im Norden und Osten.

1.3.2 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt außerhalb von beabsichtigten oder bestehenden Wasserschutzgebieten.

1.3.3 Naturraum

Das Plangebiet liegt am Westrand des Naturraumes „Barmstedt - Pinneberger Geest“ im Übergang zum Naturraum „Seestermüher Marsch“.

1.3.4 Bodentyp und Bodenart

Der geologische Untergrund im Plangebiet wird aus tiefgründigen Sanden gebildet. Die oberen Bodenschichten bestehen aus fein- und mittelkörnigen Sander-Sanden. Hieraus hat sich durch Auswaschung, Ton- und Humus-Verlagerung in den Unterboden und Bodenversauerung unter dem Einfluß eines schwankenden Grundwasserspiegels als Bodentyp „Gley-Podsol“ (Feuchtpodsol) entwickelt.

1.3.5 Bodenwasser

Der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp Gley-Podsol besitzt eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

Im Bereich einer abflusslosen Geländesenke zwischen Deich und Sandberg (Wiesenbrache) besteht erhöhte Anfälligkeit für zeitweise Bodenvernässung infolge geringen Flurabstandes zum Grundwasser und fehlender Abflussmöglichkeit für Stauwasser.

1.3.6 Grundwasser

Generell setzt sich der hohe Grundwasserspiegel der Marsch in den Sanderböden des nördlichen Stadtgebietes fort. In der Grundwasserkarte Elmshorn von 1946/47 wird ein GW-Stand von etwa 3 m unter Flur im nördlichen Bereich an der Gerberstraße angegeben, in südöstlicher Richtung zum Sandberg vergrößert sich dieser auf 4 bis 5 m unter Flur. Die GW-Fließrichtung ist mit Süd-Südwest, Richtung Krückau-Niederung, angegeben.

Konkrete Daten zum GW-Stand liegen im Bereich der Gerberstraße / westlicher Sandberg vor. Dort wurde 1994 bei Tiefbauarbeiten Bodenwasser bereits ab 1,8 bis 2,1 m unter Gelände gemessen. Für den tiefer gelegenen mittleren Sandberg liegen Daten von 1958 mit Bodenwasser ab 1,25 - 1,8 m uG vor. Auch gemäß Bodenkarte Elmshörn befindet sich ein schwankender GW-Horizont bereits in 0,3 bzw. 0,5 - 2 m unter Gelände.

Es ist davon auszugehen, dass sich letztere (generalisierte) Angaben auf den in Abhängigkeit von Niederschlägen und Jahreszeit schwankenden Stauwasserhorizont beziehen, der das obere GW-Stockwerk z. B. infolge sperrender Bodenhorizonte (Ortstein, Lehm-/Tonbänder) überlagert.

Anhand der verfügbaren unterschiedlichen Angaben zur GW-Höhe kann näherungsweise von GW-Ständen im Plangebiet um 1,25 - 2,50 m, im Durchschnitt also 1,8 m unter Gelände ausgegangen werden. Bei Tiefbauvorhaben (unterirdische Leitungen und Sielbau, Kellergeschosse, Gründung) sind konkrete GW-Pegelmessungen dringend angeraten.

Hinsichtlich der Bedeutung des Gebietes für die GW-Neubildung und -Gewinnung ist das sehr hohe Sickervermögen der vorherrschenden Sanderböden hervorzuheben. Das Gebiet besitzt damit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Bodenversiegelung. Die relativ geringen Flurabstände des Grundwassers und das geringe Schadstoffbindevermögen der sandigen Deckschichten bedingen darüber hinaus eine relativ hohe Anfälligkeit des oberen Grundwasserleiters gegenüber eventuellem Schadstoffeintrag und Nährstoffauswaschung.

1.3.7 Relief

Das Plangebiet liegt auf mittleren Höhen von NN + 2 bis + 3 m. Die Oberflächenform ist flach. Dabei fällt das Gelände von maximalen Höhen um NN + 3,6 m im Osten und NN + 2,0 m im Westen leicht zur Turnstraße hin um 0,2 bis max. 2 m auf NN + 1,6 bis 1,8 m ab.

In Verlängerung der tiefer gelegenen Turnstraße befindet sich südlich des Sandbergs eine nach Deichbruch durch Auskolkung entstandene Senke mit Höhen unter NN + 1,0 m. Hier wird mit NN + 0,9 m der Geländetiefpunkt und die geringste Höhe im Plangebiet angegeben.

1.3.8 Vegetation

Da für das Plangebiet keine Biotopinventar- oder Vegetationskartierung vorliegt, wurde im Rahmen des GOP ersatzweise eine flächendeckende Realnutzungskartierung mit Angabe generalisierter Biotop- und Nutzungstypen durchgeführt.

1.3.9 Baumbestand

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

1.3.10 Freileitung

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft eine 110 KV-Leitung der Preussen Elektra. Ein Teil des Schutzbereiches dieser Leitung liegt innerhalb des B-Plan-Gebietes. In diesem Schutzbereich ist darauf zu achten, daß der erforderliche Sicherheitsabstand von 2,50 m zu den Leiterseilen nicht unterschritten wird. Bei Gefahr eines geringeren Abstandes ist der Bewuchs entschädigungslos von den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern zu entfernen.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass unter und in der Nähe der Freileitungen elektrische und magnetische Felder vorhanden sind. Nach Angaben der Preussen Elektra liegen diese Werte aber deutlich unter den vorgeschriebenen Grenzwerten der 26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz.

Darüber hinaus muss in der Nähe der Freileitung mit anlagentypischen Geräuschimmissionen gerechnet werden.

1.3.11 Unterirdische Stromleitung

Der Planbereich wird von einem 10 kV-Mittelspannungskabel der Schlesweg durchquert.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

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

Elmshorn kann auf eine eigenständige städtische Entwicklung zurückblicken. Die Erhaltung und Weiterentwicklung dieser Eigenständigkeit ist weiterhin das oberste Ziel der Stadtentwicklung.

2.1 Ziele der Stadtentwicklung

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

- Bevölkerungsentwicklung von 11.010 EW (Stand: 31.12.1994) auf 14.000 EW (Zieljahr 2010),
- Wohnbaufläche als Richtgröße 1,44 ha,
- gemischte Baufläche als Richtgröße 34,6 ha,
- gewerbliche Baufläche als Richtgröße 27,00 ha,
- Sonderbaufläche als Richtgröße 2,75 ha,
- Gemeinbedarfsflächen als Richtgröße 19,00 ha,
- Grünflächen / Parkanlagen als Richtgröße 9,6 ha,
- Grünflächen / Dauerkleingarten als Richtgröße 6,0 ha,
- Grünflächen / Sportanlagen als Richtgröße 10,00 ha,
- Grünflächen / Kinderspielplätze als Richtgröße 2,4 ha,
- Realisierung einer S-Bahn-Haltestelle Elmshorn-Nord,
- Schaffung eines Stadtteilzentrums.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Laut Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes 1980 lag im Jahre 1978 die Bevölkerungszahl der Stadt Elmshorn bei 41.800 EW.

Die Stadt Elmshorn hat sich in den letzten zehn Jahren erheblich entwickelt. Allein die Einwohnerzahl nahm während des genannten Zeitraumes um mehr als 5.500 Personen zu. Im gleichen Zeitraum wurden mehr als 2.500 Wohneinheiten durch Inanspruchnahme der vorhandenen und geplanten Baulandreserven verwirklicht. Infolge dieser Entwicklung ist in der Stadt eine anhaltende Baulandknappheit entstanden und die Baulandpreise sind drastisch gestiegen.

Es ist zu befürchten, dass bald der überwiegende Teil der Elmshorner Bevölkerung wirtschaftlich nicht mehr in der Lage sein wird, innerhalb des Stadtgebietes Wohneigentum zu erwerben. Dadurch kann ein sozialer Verdrängungsprozeß stattfinden, welcher - langfristig gesehen - das vorhandene soziale Gefüge der Stadt erheblich negativ belasten kann.

Um den Bodenpreis günstig gestalten zu können, ist es erforderlich, zusätzliches Bauland zu schaffen. Entsprechend der Konzeption des Flächennutzungsplanes 2010 sollen innerhalb des Stadtquartiers IV neue Wohnbaugebiete ausgewiesen werden.

2.2.1 Wohnbaugebiete

Die Einwohnerzahl der Stadt Elmshorn lag im Juli 1999 bei 47.955 Personen. Aufgrund der neuesten Untersuchungen, die in Verbindung mit der Metropolregion Hamburg stattgefunden haben, wird die Einwohnerzahl dieser Region bis zum Jahre 2010 um mehr als 140.000 Personen zunehmen. Die Untersuchungen der Landesplanung weisen darauf hin, dass die Einwohnerzahl der Gemeinden, die zum Untersuchungsraum des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) gehören, im gleichen Zeitraum um ca. 5.000 Personen anwachsen wird. Elmshorn soll im Jahre 2010 ca. 51.000 Menschen beherbergen. Darüber hinaus besteht in Elmshorn Wohnraumbedarf. Diese Fakten weisen darauf hin, dass in den nächsten Jahren die anhaltende Wohnraumnachfrage nicht nachlassen wird. Daher entsteht für die Stadtplanung das Erfordernis, neue Wohnbaugebiete zur Deckung des vorhandenen Wohnbedarfs auszuweisen.

2.2.2 Struktur des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 erfasst ein Gebiet, welches schon heute als Bauland funktioniert. Nach der Konzeption dieses Bebauungsplanes soll eine Verdichtung des Plangebietes mit dem Ziel, zusätzliche Wohneinheiten zu verwirklichen, vorgenommen werden. Das geplante Wohnbaugebiet wird als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Innerhalb dieses Areals sind sowohl Einfamilien- und Doppelhäuser als auch Reihenhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser zulässig. Durch diese vielfältige Bauweise soll vermieden werden, dass die Sozialstruktur der zu erwartenden Bevölkerung einen eindimensionalen Charakter annimmt. Die Vielfalt der geplanten Bauformen führt zwangsläufig zu einer gesunden Mischung der sozialen Gruppen.

Elmshorn ist die höchstbesiedelte Stadt in Schleswig-Holstein. Inzwischen ist mehr als die Hälfte des Stadtgebietes für die Siedlungsfunktion in Anspruch genommen worden. Es besteht die Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, die sozial gerechte Bodennutzung gewährleistet und zu einer menschenwürdigen Umwelt beiträgt, wurde im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im Einklang mit der näheren Umgebung die GRZ von 0,35 bis 0,40 festgesetzt. Dadurch wird eine vernünftige, maßvolle Verdichtung des Gebietes erreicht.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches können Baukörper von einem bis maximal drei Vollgeschossen realisiert werden, wobei die Geschosswohnungsbauten zwei bis drei Vollgeschosse erhalten sollen, die Reihenhäuser auch zwei und die Einzel- und Doppelhäuser ein- bis zweigeschossig ausgewiesen werden.

Im Geltungsbereich wird sowohl die geschlossene als auch die offene Bauweise festgesetzt.

Die geschlossene Bauweise wurde entlang der Gerberstraße und in Abschnitten der Straße Sandberg gewählt, weil dadurch die Baukörper teilweise die Funktion eines aktiven Lärmschutzriegels übernehmen (s. auch Kapitel 4 bzw. Anlage 1 der Begründung) sowie um die gewachsene Struktur des Quartiers zu berücksichtigen.

Im restlichen Teil des Bebauungsplanes wurde die offene Bauweise festgesetzt; damit wird eine gestalterische Durchlässigkeit des Gebietes gewährleistet.

Nach der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 87 können im Plangeltungsbereich zusätzlich zur vorhandenen Bebauung ca. 75 Wohneinheiten realisiert werden.

2.3 Gestalterische Festsetzungen

Die gewachsene Struktur und die geschichtlichen Einflüsse haben dem Stadtteil Sandberg einen ganz bestimmten Charakter gegeben. Diese „Individualität“ muss in Zukunft gestärkt und erhalten werden. Aus diesem Grund hat die Stadt Elmshorn bereits im Jahr 1987 für den Bereich „Mittlerer Sandberg“ eine Gestaltungssatzung beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 beinhaltet unter anderem auch einen Teilabschnitt der Straße Sandberg, den die vorhandene Gestaltungssatzung nicht erfasst. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, die das Ziel verfolgen sollen, dass geplante neue und Erweiterungen vorhandener baulicher Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe als gestalterisch geschlossene Einheit wirken.

2.4 Werbeanlagen

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

2.5 Gestaltung der privaten Freiflächen

§ 19 Abs. 4 BauNVO regelt die zulässige Grundfläche (Grundflächenzahl + Flächen für Nebenanlagen + Versiegelungsflächen), die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die restlichen Flächen sind als Gärten zu gestalten. Aus städtebaulichen Gründen und wegen der Gestaltung des Ortsbildes sowie um das Plangebiet umweltfreundlicher zu gestalten, werden im Geltungsbereich folgende Festsetzungen getroffen:

- Tiefgaragen müssen mit der Oberkante ihrer Abdeckung an der Höhe der Umgebungsflächen angepasst sein und mit einer mindestens 50 cm dicken Substratschicht abgedeckt werden.
- Entlang des Deiches sind in einem Streifen von 15,0 m keine Nebenanlagen und Garagen zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen, für die es gemäß § 69 LBO keiner Baugenehmigung bedarf.

3. GRÜNORDNUNG

3.1 Anlass und Aufgabe des Grünordnungsplanes

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

Aufgabe des Grünordnungsplanes (GOP) ist es, den jetzigen Zustand des Natur- und Landschaftshaushaltes einschließlich Landschafts- / Ortsbild und Erholungswert sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungsänderungen zu erfassen und zu bewerten, um hieraus auf Grundlage der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege die erforderlichen grünordnerischen Inhalte und Maßnahmen zur Übernahme in den Bebauungsplan zu entwickeln.

Außerdem sind gemäß § 8 a BNatSchG der Umfang der Eingriffe in Natur und Landschaft, zum anderen Art, Umfang und Wirksamkeit der festzusetzenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen zu ermitteln.

Aufgrund der Einordnung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Bereiche sind die naturschutzrechtlichen bzw. baurechtlichen Grundlagen für die Ermittlung des Eingriffs und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nicht gegeben.

3.2 Öffentliche Grünfläche / Parkanlage

Im Geltungsbereich wird eine öffentliche Grünfläche / Parkanlage festgesetzt. Diese befindet sich zwischen Deich und dem Sandberg und ist zur Zeit Teil eines unbebauten Wiesengrundstückes. An dieser Stelle vermittelt und eröffnet sich einer Betrachterin oder einem Betrachter vom erhöhten Standpunkt auf der Deichkrone ein „Blickfenster“ einmal Richtung Stadtbild Elmshorn im Norden und Osten und zum anderen in die Krückauniederung im Süden und Südwesten.

Zwischen dem Sandberg und dem Deichwanderweg ist innerhalb der Grünfläche eine Fußwegeverbindung zu schaffen.

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 vorhandener öffentlicher Kinderspielplatz planungsrechtlich gesichert.

Der Spielplatz soll zur Begegnung der Kinder unterschiedlicher Altersgruppen und deren Familien dienen. Er ist über Wege gut von allen Seiten zu erreichen. Die Umgestaltung des Kinderspielplatzes verursacht Kosten, die von der Stadt zu übernehmen sind.

4. LÄRMSCHUTZ

Die geplanten Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 werden von den Verkehrslärmimmissionen der Gerberstraße tangiert. Diese Straße ist sowohl im Flächennutzungsplan 1980 als auch im neuen Flächennutzungsplan 2010 als „Flächen für die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrszüge“ eingestuft. Die Gerberstraße ist als überörtliche Straße Bestandteil der Bundesstraße 431.

Bei allen Messpunkten liegt eine Überschreitung der Orientierungsrichtpegel der DIN 18005 vor. Die höchste Überschreitung tagsüber beträgt 10,9 dB und nachts 11,9 dB. Nach den Kriterien der DIN 4109 beträgt die max. Überschreitung am Tag 13,9 dB(A).

Die Messpunkte A und B liegen innerhalb des Lärmpegelbereiches III (61 bis 65 dB), die restlichen Messpunkte befinden sich im Lärmpegelbereich IV. In diesen Fällen müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ein erforderliches Schalldämm-Maß von 40 dB (beim Pegelbereich IV) erreichen.

Wegen der vorhandenen baulichen Strukturen sind nicht ausreichend Freiräume für die Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen vorhanden.

Um ein gesundes Wohnen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sicherzustellen, sind die Festsetzungen von passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

- Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen beträgt nach DIN 4109 für den Pegelbereich III $Rw' = 35$ dB und für den Pegelbereich IV $Rw' = 40$ dB. Das resultierende Schalldämm-Maß muß von allen Bauteilen (Wand, Dach, Fenster und gegebenenfalls Lüftung) gemeinsam erbracht werden.
- Die Außenbauteile für die erste Bauzeile entlang der Gerberstraße (bis 20 m von der Straßenmitte entfernt) müssen ein Schalldämm-Maß von $Rw' = 40$ dB (Pegelbereich IV) und für Gebäude, die im Abstand von 20 m bis 50 m von der Straßenmitte realisiert werden, ein Schalldämm-Maß $Rw' = 35$ dB (Pegelbereich III) nachweisen.
- Die Baulücken zwischen den Hauptgebäuden in der ersten Baureihe entlang der Gerberstraße sind mit Nebenanlagen oder lärm-dämmenden Mauern zu schließen.
- Bei der zur Gerberstraße zugewandten Seite der Wohngebäude sind Schlaf- und Kinderzimmer ohne schallgedämmte Lüftungseinrichtungen unzulässig.
- In Bereichen mit Straßenlärmeinfluss über 59 dB(A) sind Balkone, Terrassen, Freisitze und Kinderspielflächen unzulässig.

Die Anlage 1 zur Begründung beinhaltet den gesamten Lärmschutznachweis.

5. BODENHYGIENE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 wurde durch Erhebungen der Grünordnung auf dem Flurstück 77 (Sandberg 75) ein ehemaliges Brack entdeckt. Dieses Brack wurde vermutlich Mitte bis Ende der 40er Jahre mit unbestimmten Materialien und Stoffen verfüllt.

Eine Überprüfung des Verdachtsmomentes, der genauen Lage und räumlichen Ausdehnung der Auffüllung sowie eine Einschätzung des Gefahrenpotentials erfolgte im Jahr 1997.

Die Stadt Elmshorn beauftragte dafür ein Labor mit einer bodenhygienischen Untersuchung entsprechend den Vorgaben des Kreises Pinneberg.

Anhand der Untersuchungsergebnisse wurde eine Kontamination festgestellt. Das Auffüllmaterial ist mit Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet (vermutlich Klär- und / oder Krückauschlamm). Bei einer weitergehenden Untersuchung wurden der kontaminierte Bereich eingegrenzt und mit Hilfe eines Rammfilters Stauwasserproben entnommen und untersucht. Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festgestellt worden, dass ein Verbleib der Auffüllung vor Ort möglich ist und dass Sicherungsmaßnahmen für die Brackfläche für erforderlich gehalten werden.

Die Grundwasser-Verunreinigungen sind lokal begrenzt. Da das Grundstück an den Binnendeich grenzt und jenseits des Deiches in Richtung Krückau weitere Spülfelder für Krückauschlamm angelegt wurden, wird keine unmittelbare Grundwassersanierung als erforderlich angesehen, auch die Verfüllung kann belassen werden.

Für den Altlaststandort, der Teil einer künftigen Grünfläche wird, ist als Sanierungsmaßnahme eine ca. 0,30 m mächtige Abdeckung mit unbelastetem Boden unter Beachtung des Baumschutzes festzusetzen. In diesem Bereich erfolgt eine Kennzeichnung in der Planzeichnung, Teil A; außerdem werden Grabungen und Bodenumlagerung ausgeschlossen.

Die Baugrenzen von angrenzenden Bauflächen verlaufen in angemessenem Abstand zur Altlast.

Ein Verdacht auf weitere Bodenverunreinigungen oder ehemalige Deponien besteht nach den zur Zeit zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht. Aus Gründen der Vorsorge sollte jedoch bei Ausschachtungsarbeiten auf Auffälligkeiten geachtet werden. Sollte bei Bauausführungen etwas Auffälliges im Untergrund angetroffen werden, so ist umgehend der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg zu informieren.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gerberstraße (B 431), 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 sogenannten Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fuß, Rad und ÖPNV) gut nutzbar sind.

6.2 Velorouten

Das Plangebiet ist an die im von den politischen Gremien der Stadt Elmshorn beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan projektierten Velorouten (ausgeschilderte städtische Hauptverbindung des Radverkehrs) 2 und 4 angebunden.

6.3 Busverkehr

Der Plangeltungsbereich ist an die Linien des Stadtbusverkehrs, die die Innenstadt und den Bahnhof bedienen und dort Übergangsmöglichkeiten auf Bahn- und Regionalbuslinien bieten, direkt angeschlossen. Haltestellen befinden sich in geringer Entfernung in der Gerberstraße (Haltestelle "Gerberstraße", Ringlinie D, Bedienung nur in Richtung stadteinwärts) und etwas größerer Entfernung im Flamweg (Haltestelle "Marktstraße", Ringlinien A und C, Bedienung nur in Richtung stadtauswärts und Haltestelle "Apotheke", Ringlinien A, B und C, Bedienung in beiden Richtungen).

6.4 Innere Erschließung

Die Straßen Sandberg, Turnstraße und Gerberstraße sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlichen Verkehr, welcher durch die beabsichtigte Neubebauung verursacht wird, problemlos aufnehmen können.

6.5 Ruhender Verkehr

Nach dem geltenden Stellplatzerlass des Innenministeriums aus dem Jahre 1995 mit Änderungen vom Februar 1996 ist ein Stellplatz pro Wohneinheit für Kraftfahrzeuge auszuweisen. Die Stellplätze sind auf dem Grundstück oder in der Nähe des Grundstücks nach Maßgabe der jeweiligen Baugenehmigung herzustellen.

Neben notwendigen privaten Stellplätzen sind öffentliche Parkplätze für den allgemeinen Verkehr in geeigneter Größe vorzusehen. Am Sandberg können vier zusätzliche Parkplätze geschaffen werden, außerdem bietet die Turnstraße ca. neun Stellplätze im Straßenraum.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Ver- und Entsorgungsleitungen nehmen den verfügbaren unterirdischen Straßenraum in stetig steigendem Umfang in Anspruch. Durch sorgfältige Planung und Koordinierung ist eine optimale umweltschonende Raumausnutzung anzustreben, die zugleich mit den Bedürfnissen der Zukunft in Einklang steht.

7.1 Abwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in die vorhandenen Abwasserkanäle der Straßen Sandberg / Turnstraße und Gerberstraße eingeleitet.

7.2 Oberflächenwasser

Das auf den Wohnbauflächen anfallende Oberflächenwasser ist vorrangig zu versickern. Hierfür besteht eine Erlaubnispflicht bei der Wasserbehörde. Falls Grundwasserabsenkungen erforderlich sind, ist diese Maßnahme mit der Wasserbehörde abzustimmen. Ist eine Versickerung technisch nicht möglich, kann das Oberflächenwasser in Regenwasserkanäle eingeleitet werden.

7.3 Wasser, Strom, Gas, Telefon

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

Für Versorgung mit Telefon ist die Telekom zuständig.

7.4 Abfallbeseitigung

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

8. BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN

8.1 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.

8.2 Vorkaufsrecht

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

9. KOSTEN

Zu den Kosten verursachenden Maßnahmen gehören der Erwerb und die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche, außerdem steht die Sanierung der Altlast an. Weiterhin verursacht der Erwerb und die Herstellung des Weges 4 samt öffentlicher Parkplätze, des Fußweges zum Kinderspielplatz und die ergänzende Neumöblierung dieses Platzes Kosten.

1. Grunderwerb der Grünflächen (2.081,0 qm x 30,00 DM)	=	62.430,00 DM
2. Gestaltung der Grünflächen (2.081,0 qm x 10,00 DM)	=	20.810,00 DM
3. Sanierung der Altlastfläche (ca. 1.000,0 qm x 10,00 DM)	=	10.000,00 DM

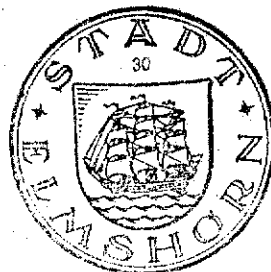
4. Grunderwerb von Verkehrsfläche (Weg 4) (ca. 483,0 qm x 250,00 DM)	=	120.750,00 DM
5. Herstellung von Parkplätzen und Wegen (ca. 861,0 qm x 150,00 DM)	=	129.150,00 DM
6. Schmutzwasserkanal (Weg 1) (ca. 40 lfdm. x 350,-- DM)	=	14.000,00 DM
7. Modernisierung Kinderspielplatz pauschal	=	20.000,00 DM
8. Nebenkosten (rd. 10 %)	=	37.714,00 DM
16 % Umsatzsteuer	=	66.376,64 DM
Gesamtkosten =		481.230,64 DM

10. FLÄCHENBILANZ

Vorhandenes § 34-Quartier	=	44.607 qm
Vorhandene Verkehrsflächen	=	3.518 qm
Neue Verkehrsflächen	=	861 qm
Öffentliche Grünflächen	=	4.053 qm
- davon Kinderspielplatz = 1.972 qm		
- davon Parkanlagen = 2.081 qm		
Gesamt-Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 87	=	53.039 qm

Elmshorn, 05.07.2001

Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin



Dr. Fronzek
Bürgermeisterin

I. A.

Müller
Amtsrat