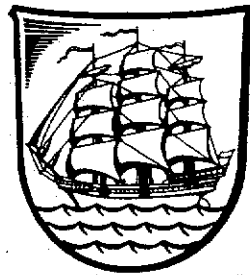


BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 114  
(4. Änderung)

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 .....	3
2.1 Reines Wohngebiet .....	3
2.2 Struktur des Baugebietes .....	3
2.3 Weitere Gestaltungsvorschriften .....	3
3. GRÜNORDNUNG .....	3
4. ERSCHLIESSUNG .....	4
4.1 Äußere Erschließung .....	4
4.2 Innere Erschließung .....	4
4.3 Busverkehr .....	4
4.4 Veloroute .....	4
4.5 Ruhender Verkehr .....	4
5. VER- UND ENTSORGUNG .....	5
5.1 Abwasser .....	5
5.2 Oberflächenwasser .....	5
5.3 Wasser, Strom, Gas .....	5
5.4 Abfallbeseitigung .....	5
6. BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN .....	5
7. KOSTEN .....	5
8. FLÄCHENBILANZ .....	6

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114, 4. Änderung, umschließt das Gebiet nördlich der Plinkstraße, begrenzt von der Schooltwiete, der Schumacherstraße und der Gerhard-Schröder-Straße.

### 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 23.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114, 4. Änderung, beschlossen.

#### 1.2.2 Flächennutzungsplan 2010

Der städtebauliche Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 114, 4. Änderung, stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Elmshorn (FNP 2010) überein.

#### 1.2.3 Bebauungsplan Nr. 114

Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist ein Teilbereich vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Elmshorn. In diesem Bereich des B-Planes kann zurzeit nicht in zweiter Reihe gebaut werden.

#### 1.2.4 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

§ 3 Abs. 1 BauGB sieht die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung vor. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer zweiwöchigen Auslegung erfolgt.

#### 1.2.5 Schutzgebiete

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114, 4. Änderung, berührt keine Wald-, Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Erholungsgebiete. Der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III-B „Geest“ des Wasserschutzgebietes Elmshorn Köhnholz / Krückapark.

In der Schutzzone III B ist die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdeten Materialien im Straßen- und Wegebau, für den Bau von Wällen und dergleichen verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) entsprechen.

#### 1.2.6 Archäologische Besonderheiten

Archäologische Fundstellen sind für das Plangebiet nicht bekannt geworden.

### 1.2.7 Landschaftsplan

Die Stadt Elmshorn verfügt über einen abgestimmten Landschaftsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114, 4. Änderung, ist in diesem Fachplan als „Siedlungsfläche“ dargestellt.

## 1.3 Bestand und Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114, 4. Änderung, liegt im südwestlichen Teil des Elmshorner Stadtgebietes und ca. 2,2 km Luftlinie von der Innenstadt entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bestehen ca. 0,5 - 1,5 km entfernt am Hainholzer Damm; ein Ärztezentrum befindet sich ca. 1 km nördlich, nahe dem Verkehrsknoten Adenauerdamm / Hamburger Straße, am Hermann-Ehlers-Weg.

Grund-, Real-, Gesamt- und Waldorfschule, das Sportzentrum der FTSV Fortuna Elmshorn und zwei Berufsbildungseinrichtungen (ÜAZ, BBS) befinden sich ca. 500 m entfernt nördlich des Plangebietes. Abgerundet wird das Ganze durch die Hauptschule Langeloh und durch zwei Gymnasien im Stadtgebiet.

Kindertagesstätten stehen am Hainholzer Damm (Kinderhaus); weitere befinden sich neben der Waldorfschule am Adenauerdamm, am Hermann-Ehlers-Weg, an der Hainholzer Schulstraße und am Rethfelder Ring. Die Betreuungsangebote umfassen den Krippen-, Kindergarten- und Hortbereich.

In etwas weiterer Entfernung sind noch am Dünenweg und in der Käthe-Mensing-Straße Einrichtungen dieser Art vorhanden.

### 1.3.1 Ortsbild

Das Plangebiet ist straßenseitig mit Einfamilienhäusern bebaut, außerdem gibt es zwei Privatwege, an denen je zwei Einfamilienhäuser stehen.

### 1.3.2 Naturraum

Der Geltungsbereich ist dem Naturraum Barmstedter - Pinneberger Geest zuzuordnen.

### 1.3.3 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Die Flächen im Plangeltungsbereich sind nahezu eben.

Laut Bodenkarte des Landes Schleswig-Holstein kommen im Plangebiet zwei Bodentypen vor: ein Gley-Pseudogley, das heißt ein Boden aus lehmigen bis schwach lehmigen Sand mit der Tendenz zur Staunässe, und ein Gley-Podsol, das heißt ein Boden aus Fein- bis Mittelsand über Lehm.

### 1.3.4 Bodenhygiene

Es sind zurzeit keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen im Geltungsbereich bekannt. Sollten beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen; der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - ist unverzüglich zu benachrichtigen.

## 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.

Nach dem FNP 2010 ist es Planungsziel, die Wohnungsentwicklung in Elmshorn-Süd fortzusetzen.

### 2.1 Reines Wohngebiet

Das Wohnbaugebiet im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 114 wird - wie im Ursprungsplan - als reines Wohngebiet festgesetzt.

### 2.2 Struktur des Baugebietes

Ziel ist, in Zukunft auch das Bauen in zweiter Reihe zu ermöglichen.

Um die jetzt ausgewogene Struktur des Gebietes zu sichern, sind im Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten pro Hauseinheit zulässig.

Die Grundflächenzahl wird von jetzt 0,23, 0,24 bzw. 0,27 einheitlich im Geltungsbereich auf 0,30 angehoben. Dieses sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine sozial gerechte Bodennutzung und berücksichtigt die in Relation zur Grundstücksfläche verfügbare überbaubare Fläche.

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise und die eingeschossigkeit festgesetzt. Im Geltungsbereich können zusätzlich zur vorhandenen Bebauung ca. zehn neue Wohneinheiten realisiert werden.

### 2.3 Weitere Gestaltungsvorschriften

Die weiteren Gestaltungsvorschriften der Satzung, Teil B, zielen auf eine abwechslungsreiche - aber gestalterische Brüche vermeidende - Quartiersbildung ab.

## 3. GRÜNORDNUNG

Sind aufgrund einer Änderung eines Bauleitverfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 21 BNatSchG sowie § 1 (5) Ziff. 7 und § 1a BauGB über die Belange von Natur und Landschaft im B-Plan zu entscheiden.

Es wird für sinnvoll erachtet, im Geltungsbereich der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 114 die GRZ geringfügig auf 0,30 anzuheben. Dadurch wird die bauliche Verdichtung um ca. 1.205 qm zunehmen. Bei einem angenommenen „Ausgleichsfaktor“ von 0,3 bestünde hierfür ein Ausgleichserfordernis in Höhe von ca. 361 qm.

Nach Abstimmung mit dem Kreis Pinneberg - Untere Naturschutzbehörde - und dem städtischen Umweltamt wird dieses als geringfügig angesehen, deshalb kann auf einen Ausgleich verzichtet werden, zumal es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme im Siedlungsraum handelt und diese als sinnvoller und damit nachhaltiger angesehen wird als „Bauen auf der grünen Wiese“.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird kein eigenes Verfahren nach § 6 LNatSchG erforderlich.

## **4. ERSCHLIESSUNG**

### **4.1 Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Adenauerdamm und Heidmühlenweg, die im Flächennutzungsplan als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt sind.

Die Lage des Plangebiets 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.

### **4.2 Innere Erschließung**

Zur inneren Erschließung der neuen Bauflächen werden keine neuen öffentlichen Straßen benötigt. Die Bauflächen werden von den Eigentümern durch so genannte „Pfeifenstiele“ erschlossen. Diese werden an die Plinkstraße und Schuhmacherstraße angebunden. Die Pfeifenstiele verbleiben im Privatbesitz.

### **4.3 Busverkehr**

Das Plangebiet ist durch die von der Firma Johannes Meißner im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) an die Ringlinien A, B, C und D, die die Innenstadt und den Bahnhof bedienen, angeschlossen. Haltepunkte befinden sich in etwa 600 m Entfernung am Heidmühlenweg und am Hainholzer Damm.

### **4.4 Veloroute**

Das Plangebiet ist an die (im von den politischen Gremien der Stadt Elmshorn beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan) projektierten Velorouten (ausgeschilderte Hauptverbindungen des Radverkehrs) 4, 5, 6, 7 und 8 angebunden.

### **4.5 Ruhender Verkehr**

Nach dem geltenden Stellplatzerlass 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.

Diese sind in den angrenzenden Straßen bereits in ausreichender Zahl vorhanden.

## 5. 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.

### 5.1 Abwasser

Es besteht die Möglichkeit, das Schmutzwasser aus dem Plangebiet über drei Einleitstellen zu entsorgen.

### 5.2 Oberflächenwasser

Das Regenwasser von den neuen Dachflächen kann in die vorhandenen Regenwasserkanäle der vorhandenen Straßen eingeleitet werden

Alternative Arten der Regenwasserableitung - z. B. Versickerung mit Mulden - sind für dieses Gebiet nur bei entsprechend günstigen Rahmenbedingungen anzuwenden.

### 5.3 Wasser, Strom, Gas

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

### 5.4 Abfallbeseitigung

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

## 6. BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN

### 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 § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt ist, finden die Bestimmungen des § 24 ff. Anwendung.

## 7. KOSTEN

Es werden keine Kosten verursachenden Maßnahmen durchgeführt.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1,95 ha

Elmshorn,

Stadt Elmshorn  
Die Bürgermeisterin



Dr. Fronzek  
Bürgermeisterin



I. A.



Müller  
Stadtbauamt