

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 125 der Stadt Elmshorn

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976, geändert durch das Gesetz vom 06. Juli 1979. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 23.06.1977 eingeleitet. Die Träger öffentlicher Belange sind am 09.11.1976 angeschrieben worden. Der Vorentwurf des B-Planes hat zum Zwecke der Bürgerbeteiligung vom 09. bis 20.01.1978 ausgelegen.

Der Entwurf des B-Planes ist mit den betroffenen Grundstückseigentümern am 15.06.82 noch einmal erörtert worden. Der vom Kollegium am 09.09.82 beschlossene Entwurf entspricht dem Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (Aufbauplan 1960) sah in diesem Bereich gemischte Wohngebiete vor. Der genehmigte Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Elmshorn stellt das Gebiet des B-Planes 125 als gemischte Bauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Nach dem Baugebiets- und Bauklassenplan der Stadt Elmshorn ist das Gebiet ein C IIg-Gebiet. Nach dieser Festsetzung können die vorhandenen Grundstücke nur im Bereich der Straße Köllner Chaussee, und zwar in einer Tiefe bis zu maximal 30 m bebaut werden. Nach der Bestimmung der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein vom 01.08.1950 darf die Tiefe des Hauptgebäudes nicht mehr als 12 m betragen. Diese Fakten haben dazu geführt, daß nur im Bereich der Köllner Chaussee Baumaßnahmen durchgeführt werden können. Der hintere Teil dieser Grundstücke ist weitgehend unbebaut. Der Bebauungsplan Nr. 125 soll diese städtebaulichen Nachteile aus folgenden Gründen beheben.

4. Planinhalt

Wie aus der Lage des B-Plan-Gebietes zu ersehen ist, liegt das Gebiet am Randbereich einer öffentlichen Grünanlage mit einer Flächengröße von ca. 30 ha. Eine Verdichtung der Baugrundstücke, die am Randbereich freier Gebiete liegen, ist generell zu befürworten, da durch diese Maßnahme eine effektivere Nutzung der Baugebiete ermöglicht wird.

Die Aufstellung des B-Planes 125 ist notwendig, da wegen der vorhandenen Tiefe dieser Grundstücke (ca. 80 m) eine Verdichtung des Gebietes in Form einer hinteren Bebauung zu rechtfertigen ist. Nach dem Konzept des B-Planes soll die hintere Erschließung dieser Grundstücke über einen privaten Stichweg erfolgen. Die Realisierung des B-Plan-Konzeptes setzt eine Zusammenarbeit und die Kooperation verschiedener Eigentümer voraus, da der Erschließungsweg als privater Stichweg festgesetzt ist.

Wegen der Gebäudestrukturen, die im Bereich der Köllner Chaussee vorhanden sind, sieht der B-Plan in diesem Bereich weiterhin eine 2-geschossige Bebauung vor. Im hinteren Bereich soll dagegen eine eingeschossige Bauweise durchgeführt werden, da diese Art der Bebauung besser in die Siedlung integriert werden kann.

Die Festsetzung der Dachformen erfolgt ebenfalls wegen bereits vorhandener entsprechender Strukturen.

Das Gebiet wird weiterhin als Mischgebiet festgesetzt, da bereits die vorhandenen Strukturen eine Mischfunktion darstellen.

Im Bereich der Straße Zum Krückapark ist eine ca. 10 m breite öffentliche Grünfläche vorgesehen. Dieser Grünstreifen soll die geplanten Wohnhäuser, die im Nordbereich des Gebietes errichtet werden, von dem Straßenverkehr abschirmen.

5. Lärmberechnung

Die erste Änderung des Generalverkehrsplanes der Stadt Elmshörn (1978/79) hat das Verkehrsaufkommen für die Straße Köllner Chaussee mit 5307 Pkw/24 h für das Jahr 1990 prognostiziert. Danach wird der Lärmpegel gem. Vornorm DIN 18005 wie folgt aussehen:

Tageswert:

$5307 \times 0,9 : 16 = 299 \text{ Pkw/h} = 57 \text{ dB (A)} < \text{zul. MI-Gebiet} = 60 \text{ dB (A)}$

Nachtwert:

$5307 \times 0,1 : 8 = 66 \text{ Pkw/h} = 50 \text{ dB (A)} > \text{zul. MI-Gebiet} = 45 \text{ dB (A)}$

Nach dieser Berechnung ist der Tagwert um 3 dB(A) kleiner und der Nachtwert um 5 dB (A) größer als die zulässigen Höchstwerte eines Mischgebietes. Um ein "gesundes Schlafen" zu gewährleisten, darf der Mittelungspegel bei leicht geöffneten Fenstern 35 dB (A) nicht überschreiten. Leicht geöffnete Fenster mindern den Lärmpegel um 10 bis 15 dB (A). Damit ist für den Innenbereich auch bei leicht geöffneten Fenstern ein Wert unter 30 dB (A) erreicht. Die vorgenannte Überschreitung der zulässigen Nachtwerte nach der Vornorm zur DIN 18005 wird aus vorgenannten Gründen hingenommen.

6. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird von den Stadtwerken Elmshorn mit Wasser, Elektrizität und Gas versorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das städtische Abwassernetz im Trennsystem. Die neu entstehenden Bauten können über das vorhandene Kanalisationsnetz versorgt werden.

7. Flächen- und Kostenangaben

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 125 ist 1,3017 ha groß. Das Gesamtgebiet ist als gemischtes Bauland festgesetzt. Wegen der vorhandenen Infrastruktur werden der Gemeinde keine Kosten entstehen.

8. Vorkaufsrecht

Die im B-Plan vorgesehene Grünfläche ist im Besitz der Stadt Elmshorn. Da im B-Plan-Geltungsbereich keine zusätzlichen Grünanlagen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen sind, werden die §§ 24 ff. keine Anwendung finden.

Elmshorn, 22.11.1982

Stadt Elmshorn
Der Magistrat
Bauamt


Bükler
Erster Stadtrat


Albrecht
Baudirektor



"Im Genehmigungserlaß des Innenministers vom 14.04.83 - IV 810 d-512-113-56.15 (125) ist u. a. folgender Hinweis erteilt:"

"Die Begründung vom 22.11.1982 ist gegenüber der Fassung vom 27.01.82, die in der Zeit vom 30.09. - 29.10.82 öffentlich ausgelegt hat, gekürzt worden; dies gilt insbesondere für Ziffer 5. Die Begründung sollte mit der Auslegungsfassung dahin in Übereinstimmung gebracht werden, daß die bei der öffentlichen Auslegung noch vorgesehenen passiven Lärmschutzmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind." Diesem Hinweis wird durch Abdruck an dieser Stelle gefolgt."