

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 157

der Stadt Elmshorn

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ALLGEMEINES	1
1.1 Geltungsbereich	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Bestand	1
1.4 Topographie und Bodenbeschaffenheit	1
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL	2
2.1 Ziele der Stadtentwicklung	2
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	2
2.3 Gestaltung	3
2.4 Vegetation	3
3. ERSCHLIESSUNG	5
3.1 Verkehr	5
3.2 Ver- und Entsorgung	5
4. LÄRMSCHUTZ	5
5. KOSTEN UND FINANZIERUNG	6
Anlage 1	7

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 157 umfaßt das Gebiet südlich der Bahnstrecke Elmshorn-Westerland, östlich der Straße Papenhöhe (L 100) und nördlich des Hermelinweges.

Der Geltungsbereich dieses B-Planes beträgt ca. 1,6 ha. Die Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 25.000 zu entnehmen.

1.2 Rechtsgrundlagen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der städtebauliche Inhalt des B-Planes Nr. 157 stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FN 1980) der Stadt Elmshorn nicht überein. Der Flächennutzungsplan sieht im Geltungsbereich dieses B-Planes eine "Fläche für die Landwirtschaft" vor. Diese Darstellung soll jetzt im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 157 (Aufstellungsbeschluß vom 14.02.1991) aufgehoben werden und in die Darstellung "Wohnbaufläche" umgewidmet werden. Aus diesem Grunde wird die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 durchgeführt, um die Voraussetzungen für das Anzeigeverfahren des B-Planes Nr. 157 zu schaffen (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

1.2.2 Bebauungsplan Nr. 122

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 122 und ist als Fläche für Erwerbsgärtnerei (Außenbereich) festgesetzt.

1.2.3 Außenbereich

Das Haus Papenhöhe 24 liegt z. Z. im Außenbereich. Eine Bebauung kann im Augenblick dort nur nach § 35 BauGB erfolgen.

1.3 Bestand

Der überwiegende Teil des Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches ist in der Vergangenheit erwerbsgärtnerisch genutzt worden. Zur Zeit ist das Gebiet als Brachland zu bezeichnen.

Auf dem Gelände stehen ein- und zweigeschossige vorhandene Wohngebäude, die erhalten bleiben.

Die angrenzende Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 122 weist Zweigeschossigkeit auf. Der B-Plan Nr. 122 setzt hier ein allgemeines Wohngebiet fest. Der gesamte B-Plan-Bereich wird erheblich durch den Lärm der Bahnstrecke sowie der Straße Papenhöhe (L 100) beeinträchtigt.

Nach den Ergebnissen der Umwelterhebung der Stadt Elmshorn aus dem Jahre 1987 sind im Geltungsbereich dieses B-Planes folgende Landschaftselemente vorhanden: Baumgruppen kombiniert mit Gehölzstreifen, Gehölzstreifen, Ruderalflächen. Aufgrund der Bestandsaufnahme der Landschaftsplanung ist der Geltungsbereich dieses B-Planes Bestandteil des besiedelten Raumes. Der Bestandsplan stellt Biotoptypen B und C fest.

1.4 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Das Gebiet weist ein Gefälle von Norden nach Süden auf. Die Höhendifferenz innerhalb des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 0,70 m.

Nach Angaben des Geologischen Landesamtes besteht der Boden im überwiegenden Teil des B-Planes aus Braunerde-Podsol (Rosterde). Dieser Boden zeichnet sich durch schluffigem, zum Teil schwach lehmigem Sand aus.

Der Grundwasserspiegel soll aufgrund einer Karte, die 1947 von der Landesanstalt für angewandte Geologie hergestellt worden ist, ca. 1,50 m unter Flur liegen. Nach dem Stand der bisherigen Untersuchungen der Umweltämter der Stadt Elmshorn und des Kreises Pinneberg besteht nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen kein Verdacht auf Bodenverunreinigungen oder ehemaligen Deponien (Altlasten). Die durchgeführte bodenhygienische Untersuchung für den Plangeltungsbereich hat keine Auffälligkeiten ergeben.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

2.1 Ziele der Stadtentwicklung

Der Geltungsbereich dieses B-Planes gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Elmshorn Mitte/Nord (Stadtquartier V). Laut Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (1980) der Stadt Elmshorn sind für dieses Stadtquartier folgende städtebauliche Orientierungswerte vorgesehen:

- Einwohnerzahl als Richtgröße 9.000 EW
- Wohnbauflächen als Richtgröße 93,65 ha
- Weiterentwicklung der Industriegebiete Nord II und IV
- Verfestigung der Wohngebietsnutzung Elmshorn-Mitte
- Arrondierung der Siedlungen Schneiderkamp und Kaltenhof/Papenhöhe
- Schaffung der erforderlichen Einrichtungen der öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie der Ausbau der erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen
- Schaffung von ca. 20.000 qm Sportflächen im Deichpark

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Laut Erläuterungsbericht des FNP lag im Jahre 1978 die Bevölkerungszahl der Stadt Elmshorn bei 41.800 EW. Davon lebten 10.050 (ca. 24 %) im Stadtquartier V (Elmshorn Mitte/Nord).

Die damalige städtebauliche Konzeption der Stadt Elmshorn sah eine Abnahme der Bevölkerungszahl in diesem Quartier im Jahre 1990 von 10.050 EW auf 9.000 EW vor. Die Einwohnerzahl dieses Stadtteiles lag am 31.08.1991 bei 10.200 EW. Insoweit ist hier abweichend von der Prognose des F-Planes 1980 eine positive städtebauliche Entwicklung festzustellen.

Da sich die Stadtquartiere III und IV in Zukunft stärker bevölkerungsmäßig weiterentwickeln werden als der Norden Elmshorns, kommt diesem B-Plan die Bedeutung der Arrondierung der vorhandenen Wohnbauflächen in diesem Stadtquartier zu.

Mit der Rechtsverbindlichkeit der B-Pläne Nr. 122, 123 und Nr. 127 ist die Wohnfunktion in diesem Gebiet weiter vorangetrieben worden und die Grundlage für die Arrondierung entlang der Straßen Hasenbusch und Kaltenhof/Papenhöhe zum Außenbereich hin sowie eine Verdichtung des Gebietes beiderseits des Gerlingweges geschaffen worden.

Der neue B-Plan bezieht einen verbliebenen Bereich zwischen der Bahntrasse und der Straße Papenhöhe in die oben erwähnte Konzeption ein. Damit wird eine städtebaulich nicht mehr vertretbare Nutzung aufgegeben und einer neuen Nutzung (Wohnen) zugeführt, die auch im Hinblick auf die Wohnraumknappheit in Elmshorn als sinnvoll zu erachten ist.

Nach dem Strukturplan der Bauplanung können in diesem Gebiet max. 18 Bauplätze verwirklicht werden. Diese sind geeignet für Einzel- und Doppelhäuser. Maximal können unter Berücksichtigung von Einliegerwohnungen 36 Wohneinheiten entstehen.

Bereits im B-Plan Nr. 122 ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. In diesem Sinne ist der Bebauungsplan realisiert worden. Auch im B-Plan Nr. 157 wird daher ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was dem Charakter der Umgebung entspricht.

Um einen Übergang von der Stadtlandschaft zur freien Landschaft zu erreichen, soll eine aufgelockerte eingeschossige offene Bebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt werden. Daher wird eine Grundflächenzahl von 0,35 gewählt. Auf eine Geschößflächenzahlfestsetzung wird gezielt verzichtet, um den Ausbau von Dachgeschossen nicht zu erschweren.

2.3 Gestaltung

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes müssen die baulichen Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander und Farbe so gestaltet sein, daß sie nicht verunstaltend wirken. Deshalb ist auf kleinmaßstäbliche Gebäudeformen zu achten.

Neubauten und bauliche Veränderungen, die breiter als 16 m sind, müssen in Gebäudeabschnitte gegliedert werden, die in ihrer Fassadengestaltung deutlich voneinander abweichen.

Da der Geltungsbereich dieses B-Planes einen Teil des Stadtrandes, d. h. einen Übergang zur freien Landschaft darstellt, wird hier die für Norddeutschland typische Satteldachform gewählt. Die Dachneigung soll 30° - 45° betragen.

Wegen der Stadtrandlage des Baugebietes sind die Dächer mit roten Dachziegeln zu decken, da diese für die norddeutsche Siedlungslandschaft ein typisches Bauelement darstellt.

Für Nebenanlagen und Garagen wird eine Dachbegrünung und eine Dachneigung von 0° bis 20° vorgesehen. Dadurch soll erreicht werden, daß sich die Hauptkörper von den untergeordneten Bauten optisch stärker unterscheiden.

Die Fassaden der Gebäude sind in sichtbarem Ziegelmauerwerk auszuführen oder glatt zu verputzen. Für die farbliche Gestaltung der verputzten Fassaden sind helle oder gedeckte Farbtöne zu verwenden. Für unterschiedliche Bauteile können unterschiedliche Farbtöne angewendet werden, wenn dadurch die einheitliche Wirkung der Farbgebung nicht gestört wird. Die Farbgebung benachbarter Gebäude ist aufeinander abzustimmen.

Im gesamten Geltungsbereich dieses B-Planes sollen wegen der Randlage dieses Gebietes und der Lärmimmissionen die Sockel der Neubauten eine Höhe von 20 cm, bezogen auf Oberkante des Gehweges, nicht überschreiten.

Die Werbeanlagen dürfen aus gestalterischen Gründen die senkrechten sowie waagerechten Bauglieder nicht überschneiden. Sie sind auf das Erdgeschoß zu beschränken. Zulässig sind Werbeanlagen, deren Schriften aus Einzelbuchstaben bestehen. Dadurch wird die Gesamtwirkung der Fassade am besten erhalten bleiben.

2.4 Vegetation

2.4.1 Öffentliches Grün

Aufgrund der geringen Größe des Plangeltungsbereiches können keine größeren Flächen als öffentliches Grün festgesetzt werden, da eine sinnvolle Ausnutzung des Gebietes gewährleistet bleiben muß.

Als Grünflächen besonderer Zweckbestimmung (Schutzgrün) werden die Flächen für die erforderlichen Lärmschutzwälle sowie ein Kinderspielplatz im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches ausgewiesen.

Die Wälle sollen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Diese Anlagen sollen so gestaltet werden, daß hier die einheimischen "Wildpflanzen" einen Lebensraum zur Entfaltung erhalten.

Die Bepflanzung der Wälle ist so zu gestalten, daß eine verkehrssichere Nutzung der Anlagen der DB gewährleistet ist.

Der geplante Kinderspielplatz soll einen derzeit vorhandenen, aber flächenmäßig zu kleinen Spielplatz im Einmündungsbereich der Planstraße ersetzen. Die Fläche des bisherigen Spielplatzes wird zum geringeren Teil zur Erstellung von öffentlichen Parkplätzen umgewidmet. Der überwiegende Teil wird zum Straßenbegleitgrün umgestaltet.

Sämtliche Flächen des Straßenbegleitgrüns werden - soweit erforderlich - mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Dabei sind insbesondere die Anpflanzgebote zu beachten (Anlage 1 zur Satzung).

2.4.2 Private Grünflächen

Aus Gründen des Umweltschutzes sowie der Gestaltung des Ortsbildes wird festgesetzt, daß pro Grundstück der Ein- bzw. Zweifamilienhäuser - falls nicht vorhanden - mindestens ein Laubbaum aus der Liste der Anlage 1 der Satzung zu pflanzen ist.

Einfriedigungen der Vorgärten sollen ausschließlich mit standortgerechten Hecken erfolgen, da ein zumindest angedeuteter Ausgleich zu dem nicht vorhandenen öffentlichen Grün geschaffen werden soll.

Auf den Grundstücken, die eine vorhandene Bebauung aufweisen - Flurstücke 18/6 und 20 - sind erhaltenswerte und durch Baumschutzsatzung geschützte Bäume festgesetzt.

2.4.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Der Plangeltungsbereich umfaßt ein Gebiet von ca. 1,6 ha. Die Parzelle 18/6 ist bebaut. Hier kann aufgrund der Festsetzung des B-Planes Nr. 157 keine weitere bauliche Verdichtung stattfinden. Auch die Parzelle 20 ist bebaut. Aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplanes können dort zwei weitere Wohnhäuser entstehen. Aus diesem Grund ist hierfür bedingt eine Ausgleichsregelung erforderlich. Die Restfläche von 1,1 ha ist z. Z. unbebaut. Hierfür sind nach § 8 a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, weil durch die Umwandlung und Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild vorgenommen werden.

Eine Fläche von ca. 0,22 ha wird im Plangeltungsbereich als Lärmschutzwall und öffentliche Grünfläche / Kinderspielplatz festgesetzt. Dadurch soll eine Eingriffsminderung eingeleitet werden.

Die Restfläche von ca. 0,9 ha wird als Bauland mit einer GRZ = 0,35 ausgewiesen. Ein Teil dieser Fläche wird für die innere Erschließung in Anspruch genommen. Der maximale Versiegelungsgrad darf nicht mehr als 50 % betragen. Durch diese Festsetzung ist eine Minimierung des Eingriffes zu erwarten. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft weiter zu reduzieren, wird festgesetzt, daß pro Grundstück der Ein- und Zweifamilienhäuser - falls nicht vorhanden - mindestens ein Laubbaum zu pflanzen ist.

Es ist festzustellen, daß durch diese Maßnahmen, die die Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren sollen, keine vollständige Ausgleichsregelung im Sinne des § 8 a BNatSchG stattfindet. Da z. Z. in der Stadt Elmshorn Bauland knapp geworden ist und mehr als 500 Personen Wohnraum suchen, kann innerhalb des Plangeltungsbereiches aufgrund dieser tatsächlichen Umstände keine weitere Ausgleichsregelung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorgenommen werden.

In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, daß aufgrund einer Vereinbarung mit der planbegünstigten Eigentümerin als freiwillige Leistung eine Ausgleichsregelung außerhalb des Plangeltungsbereiches vorgenommen wird. Diese stellt allerdings keinen Ausgleich im Sinne des § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz dar.

3. ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

Für die Erschließung des Baugebietes und die Anbindung der Flurstücke 18/6 und 20, die bei der Realisierung der Bahnunterführung nicht mehr von der Straße "Papenhöhe" erreichbar sind, ist ca. 1.700 qm Verkehrsfläche erforderlich.

3.1.1 Äußere Erschließung

Da das Gebiet von der Straße Papenhöhe sowie der Bahnlinie Hamburg - Westerland stark beschnitten wird, ist eine Anbindung an überörtliche Straßen nur über den Hermelinweg und die Straße Kaltenhof an die L 100 (Papenhöhe) möglich.

3.1.2 Innere Erschließung

Das allgemeine Wohngebiet wird über eine 5,45 m breite verkehrsberuhigte Wohnstraße (Mischsystem) mit Wendeanlage erschlossen. Für die Flurstücke 18/6 und 20 werden zudem zwei Stichwege von 3,50 m Breite notwendig, die als öffentlich festzusetzen sind (Ausgleichsmaßnahme für die Abtrennung von der Straße Papenhöhe).

Alle übrigen Grundstücke, die in die Tiefe erschlossen werden müssen, werden über 3,50 m breite private Stichstraßen, auf denen die Stadt Elmshorn ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hält, an die geplante Wohnstraße angeschlossen.

3.1.3 Öffentliche Parkflächen

Im Einmündungs- und Wendeanlagenbereich sind eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen vorgesehen.

3.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle für die Anbindung an das innerstädtische Zentrum befindet sich im Kreuzungsbereich Papenhöhe/Kaltenhof/Hasenbusch.

3.2 Ver- und Entsorgung

3.2.1 Entwässerung

Der Plangeltungsbereich wird mittels Trennsystem (Schmutzwasser und Regenwasser) im freien Gefälle an die bereits bestehende Entwässerung im Hermelinweg angeschlossen.

3.2.2 Leitungsnetz

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

3.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den hierfür zuständigen Kreis Pinneberg.

4. LÄRMSCHUTZ

Wegen der unmittelbar nördlich verlaufenden Bundesbahnstrecke und der westlich verlaufenden Straße Papenhöhe (L 100) wird der Plangeltungsbereich erheblich von Lärmimmissionen beeinträchtigt.

Die Anlage 1 der Begründung beinhaltet die lärmtechnische Berechnung sowie den Lärmschutznachweis.

5. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören Geländeankauf, Straßenausbau, Entwässerungsarbeiten und die Kosten für die Aufforstung von Ersatzflächen.

Die Stadt Elmshorn trägt mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Straßenbau, Entwässerung, Beleuchtung	475.000,— DM
Gestaltung von Grünflächen	6.000,— DM
	<hr/>
	481.000,— DM

Elmshorn, 28.06.94

STADT ELMSHORN
Der Magistrat



Schwachenwalde

Schwachenwalde
Bürgermeister

I. A.

Albrecht

Albrecht
Städt. Baudirektor