

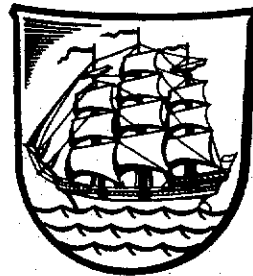
*Aktenexemplar*

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 167

der Stadt Elmshorn



	Seite
1. ALLGEMEINES .....	1
1.1 Geltungsbereich .....	1
1.2 Rechtsgrundlage .....	1
1.3 Bestand .....	2
1.4 Topographie, Bodenbeschaffenheit und Grundwasser .....	3
1.5 Altablagerungen / Altlasten / Kriegsaltlasten .....	3
1.6 Bodendenkmalpflege / Denkmalschutz .....	4
1.7 Lage im Stadtgebiet .....	4
2. ZIELE DER STADTENTWICKLUNG UND PLANUNGSANLASS .....	5
2.1 Ziele der Stadtentwicklung .....	5
2.2 Planungsanlass .....	5
3. PLANUNGSZIELE .....	5
3.1 Mischgebiete .....	5
3.2 Allgemeine Wohngebiete .....	6
3.3 Gestalterische Festsetzungen .....	6
4. GRÜNORDNUNG .....	7
1.1 Eingriffsregelung .....	7
1.2 Öffentliche Grünflächen .....	8
1.3 Waldumwandlung .....	9
5. ERSCHLIESSUNG .....	9
5.1 Verkehr .....	9
5.2 Ver- und Entsorgung .....	11
6. LÄRMSCHUTZ .....	12
7. KOSTEN .....	13
8. FLÄCHENBILANZ .....	14

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 167 der Stadt Elmshorn umfasst den Bereich nordöstlich der Straße Voßkuhlen, nordwestlich und südwestlich der Straße Kaltenweide bis zur Einmündung des Offenauer Weges und die vorhandene Bebauung an der Kaltenweide, am Heidkoppelweg und an der Straße Voßkuhlen.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 7,3 ha. Die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 167 im Stadtgebiet ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 zu entnehmen.

### 1.2 Rechtsgrundlage

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde vom Bauausschuss am 15.03.1999 gefasst.

#### 1.2.1 Flächennutzungsplan 2010

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn ist das Areal als gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Grünflächen mit der näheren Zweckbestimmung Spielplatz und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Kaltenweide ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt und eine oberirdische Hauptversorgungsleitung gekennzeichnet.

Abweichungen der Bebauungsplan-Festsetzungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht als änderungserheblich für diesen einzustufen.

#### 1.2.2 Bisheriges Planungsrecht

Teile der im südlichen Plangebiet bebauten Flächen an den Straßen Kaltenweide und Vosskuhlen befinden sich im Geltungsbereich der „Satzung der Stadt Elmshorn über im Zusammenhang bebaute Ortsteile an der Straße Kaltenweide nordöstlich der Bundesstraße 5“. Unberührt von dieser Satzung sind nach dem bisherigen Planungsrecht alle bebauten Grundstücke und auch die Baulücken an der Straße Vosskuhlen, der Straße Kaltenweide bis zum Heidkoppelweg und die Randflächen am Heidkoppelweg als Bestandteil eines Ortsteiles und somit dem unbeplanten Innenbereich mit einer prägenden Straßenrandbebauung zuzurechnen. Eine rückwärtige Bebauung war unzulässig. Die übrigen Flächen des Plangeltungsbereichs einschließlich der Gebäude Kaltenweide 235 und 235 a gehörten zum Außenbereich.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 167 findet eine gleichzeitige Aufhebung der berührten Teilbereiche der „Satzung der Stadt Elmshorn über im Zusammenhang bebaute Ortsteile an der Straße Kaltenweide nordöstlich der Bundesstraße 5“ statt.

#### 1.2.3 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Vom 26.09.2003 bis zum 17.10.2003 wurden gem. § 3 Abs. 1 BauGB in einer öffentlichen Auslegung erste Entwürfe zu diesem Bebauungsplan dargelegt. Eine erste öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB hat vom 20.02.04 bis zum 22.03.04 stattgefunden.

#### 1.2.4 **Wasserschutzgebiet**

Der Plangeltungsbereich liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Elms-horn-Sibirien.

In der Schutzzone III A ist die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien im Straßen- oder Wegebau, für den Bau von Wällen oder dgl. verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen der Landesarbeits-gemeinschaft Abfall (LAGA) entsprechen. Die entsprechenden Nachweise sind der überwachenden Behörde auf Verlangen vorzulegen.

Die Schutzbestimmungen der rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung Elms-horn-Sibirien vom 4. Februar 2000 (GS Schl.-H. II. Gl.Nr. 753-2-79) werden von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.

#### 1.2.5 **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Stadt Elmshorn, der gem. § 6 Abs. 3 Landesnaturschutzge-setz festgestellt ist, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als vorhandene Siedlungsfläche mit zum Teil hohem Grünanteil, Siedlungszuwachsfläche mit zum Teil hohem Grünanteil und als naturnahe Parkanlage bzw. Streuobstwiese in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Kaltenweide ist als Hauptverkehrs-straße gekennzeichnet.

#### 1.2.6 **Eingriff in Natur und Landschaft**

Zur Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft wurde für den Geltungsbe-reich des Bebauungsplans ein Grünordnungsplan aufgestellt. Im Rahmen der sogenannten „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ ist über Vermeidung, Mi-nimierung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bestimmen.

### 1.3 **Bestand**

#### 1.3.1 **Bebauung**

Die Bebauung im Plangebiet ist im Wesentlichen durch eine lockere Straßenrand-bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern auf teilweise tiefen Gartengrund-stücken geprägt. Daneben bestimmen Rest- und Brachflächen mehrerer Gärtnereien und Baumschulbetriebe die Struktur des Plangeltungsbereiches.

Südwestlich des Heidkoppelweges erstrecken sich von der Straße Kaltenweide die dicht bewachsenen Flächen einer seit einigen Jahren nur noch teilweise bewirt-schafteten Gärtnerei. Der ehemals dazugehörige Blumenladen am Eckbereich Kaltenweide / Heidkoppelweg wird weiterhin betrieben. Im am Heidkoppelweg gegenüberstehenden Einfamilienhaus befindet sich ein Friseursalon. Als weitere gewerbliche Einrichtung ist auf dem Grundstück Kaltenweide 215 a eine Sauna vorhanden.

Die im nördlichen Plangeltungsbereich zwischen Heidkoppelweg und der Landes-straße 113 befindliche größere ehemalige Baumschulfläche wurde zwischenzeitig zu einem Teil als Betriebsplatz eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes genutzt. Ein an die Bebauung in der Straße Voßkuhlen im südwestlichen Plangebiet an-schließendes unbebautes Flurstück war Hundeübungsplatz und danach u. a. Außen-spielfläche und Ziegen- und Schafweide der südwestlich außerhalb des Plangel-tungsbereiches befindlichen Kindertageseinrichtung „Storchennest“.

### 1.3.2 Öffentlicher Verkehr

Am südöstlichen Plangebietsrand als Landesstraße 75 Richtung Barmstedt und am nordöstlichen Rand als Landesstraße 113 in Richtung Sparrieshoop verläuft außerhalb des Geltungsbereichs die Kaltenweide als zweistreifig ausgebaute Hauptverkehrsstraße mit einer für das Jahr 2015 prognostizierten Verkehrsbelastung in Richtung Barmstedt von 15.750 Kfz und Richtung Sparrieshoop von 7.350 Kfz pro Tag. Beidseitig der Fahrbahn verlaufen gemeinsame Geh- und Radwege.

Die in Breiten von 2,6 m bis 3,0 m asphaltierten Wege Heidkoppelweg und außerhalb des Plangeltungsbereichs am südwestlichen Plangebietsrand Vosskuhlen haben Erschließungsfunktionen für dort belegene Wohnnutzungen und für landwirtschaftliche Nutzungen außerhalb des Plangebietes.

### 1.3.3 110 kV-Freileitung

In Ost-West-Richtung wird das Plangebiet im Bereich des Mischgebietes und des festgesetzten öffentlichen Grünzuges zwischen Heidkoppelweg und Voßkuhlen von einer 110 kV-Freileitung gequert.

### 1.3.4 Bäume

Der Plangeltungsbereich ist durch die Straßen und Wege säumenden Großbäume geprägt. Auch in den Gärten stehen große erhaltenswerte Bäume.

### 1.3.5 Wald

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und auf festgesetzten öffentlichen Grünflächen zwei Waldflächen.

Die größere Fläche umfasst ca. 6.000 m<sup>2</sup> „durchgewachsene Baumschulflächen“ der Gärtnerei Thun am Heidkoppelweg (Flurstücke 34/2 und 47/3 der Flur 33, Gemarkung Elmshorn), die kleinere ca. 1.600 m<sup>2</sup> zusammenhängende Waldfläche auf mehreren rückwärtigen Flurstücksteilen (Flurstücke 41/1, 41/2, 42/2, 43/2 und 42/4 der Flur 33, Gemarkung Elmshorn), belegen an den Straßen Kaltenweide und Voßkuhlen.

## 1.4 Topographie, Bodenbeschaffenheit und Grundwasser

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von 4 m bis 5 m über NN. Nach der Bodenkarte von Schleswig-Holstein - herausgegeben vom Geologischen Landesamt im Jahre 1983 - ist im Plangeltungsbereich Eisenhumuspodsol, vergleyt aus Sand, vorzufinden. Das ist Boden aus Fein- bis Mittelsand, stark podsoliert, teilweise mit dünnen Torflagen oder Anmoorbildung.

Bodenaufschlüsse weisen unter Mutterboden anstehende Sande nach und im nördlichen Plangeltungsbereich ab ca. 4 m unter Geländeoberkante Geschiebemergel.

Die jahreszeitlichen Schwankungen der Grundwasserstände bewegen sich zwischen 100 cm und 200 cm unter der Fluroberkante.

## 1.5 Altablagerungen / Altlasten / Kriegsalllasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Auch nach einer für den Plangeltungsbereich im Jahre 2003 durchgeführten bodenhygienischen Untersuchung waren die Bodenproben bis auf einen Bereich mit erhöhten Chrom und PAK-Gehalten als unauffällig zu bezeichnen. Der belastete Bereich wurde zwischenzeitlich durch unbelasteten Boden ersetzt. Gegen eine Bebauung bestehen aus bodenhygienischer Sicht keine Bedenken.

Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Ablagerung deuten, so ist dem Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - umgehend Mitteilung darüber zu machen.

Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Nach visueller Auswertung alliierter Kriegsluftbilder konnten im Plangeltungsbereich Einwirkungen durch Abwurfmunition festgestellt werden.

Die neuen Bauflächen nordöstlich des Heidkoppelweges wurden vor der öffentlichen Auslegung entsprechend sondiert und - falls erforderlich - von Kriegsaltlasten geräumt. Eine entsprechende Überprüfung der südlichen Neubauflächen kann erst nach einer Freilegung vor der baulichen Inanspruchnahme erfolgen (vergl. Satzung, Teil B, Nr. 7).

## **1.6 Bodendenkmalpflege / Denkmalschutz**

Archäologische Fundstellen oder Verdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Denkmalgeschützte oder denkmalschutzwürdige Objekte bestehen nicht.

## **1.7 Lage im Stadtgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Rand der Stadt Elmshorn in ca. 3 km Entfernung von der Innenstadt. Südöstlich und nordöstlich anschließend an das Plangebiet verläuft die Straße Kaltenweide als Landesstraßen 75 und 113 in Richtung Barmstedt und Sparrieshoop.

Nächste Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs und niedergelassene Ärzte befinden sich 1,5 km entfernt am Koppeldamm.

Das Schwerpunktkrankenhaus an der Agnes-Karll-Allee ist ca. 2,5 km in südöstlicher Richtung vom Plangeltungsbereich entfernt.

Die Grundschule Kaltenweide, die Hauptschule Koppeldamm, die Realschule Nord und das Gymnasium Elsa-Brandström-Schule befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung. Im Stadtteil Hainholz, ca. 3,5 km entfernt, sind Gesamtschule, Waldorfschule und Berufsbildungsstätten vorhanden.

Eine Kindertagesstätte befindet sich an der Hermann-Sudermann-Allee südwestlich des Plangeltungsbereiches in ca. 250 m Entfernung. Die Kindertagesstätten Amandastraße (Krippe und Hortangebote) und Memeler Straße befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung vom Plangebiet.

## 2. ZIELE DER STADTENTWICKLUNG UND PLANUNGSANLASS

Elmshorn ist im südlichen Schleswig-Holstein ein Achsenswerpunkt auf der Entwicklungsachse Hamburg-Itzehoe. Es liegt innerhalb der Metropolregion Hamburg und hat die Funktion eines Mittelzentrums (Regionalplan für den Planungsraum 1).

### 2.1 Ziele der Stadtentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtquartier I.

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Elmshorn gibt folgende Orientierungsdaten vor:

- Einwohnerzielzahl von 10.000
- Wohnbauflächen als Richtgröße von ca. 143 ha
- gemischte Bauflächen als Richtgröße von ca. 43 ha

### 2.2 Planungsanlass

Es ist der Wunsch an die Stadt herangetragen worden, Baurechte für Brachflächen und für rückwärtige Bebauungen auf großen Wohngrundstücken zu schaffen. Diese Wünsche stimmen mit den Zielen des Flächennutzungsplans 2010 und des Landschaftsplans überein, innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete bauliche Verdichtungen vorzunehmen.

## 3. PLANUNGSZIELE

Mit der Planänderung wird das grundsätzliche Planungsziel verfolgt, unter Beibehaltung der gewachsenen Strukturen durch die Ansiedlung ergänzender Wohn- und Mischgebietsnutzungen den Siedlungsrand in maßvoller Dichte neu auszubilden.

Ein Grünordnungsplan stellt das landschaftsplanerische Konzept für die Abrundung des Siedlungsgebietes an die Wege Voßkuhlen und Heidkoppelweg dar. Für den nicht vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft durch die Umwandlung von Außenbereichsflächen wurden Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.

### 3.1 Mischgebiete

Entwickelt aus dem Flächennutzungsplan und abgestellt auf die bestehende Nutzungsmischung im Stadtteil Voßkuhlen ist der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches als Mischgebiet festgesetzt.

#### Gliederung der Mischgebiete

Zur Vorbeugung negativer Strukturentwicklungen sind in den Mischgebieten Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig. Vergnügungsstätten würden sich als Störfaktor in dem teilweise noch dörflich überwiegend von Wohnnutzungen geprägten Gebiet erweisen.

Tankstellen sind zur Vermeidung von Verkehrsgefährdungen unzulässig. Die Kaltenweide ist als zweistreifig ausgebaute Landesstraße verkehrlich fast ausgelastet und wäre mit der Anbindung einer viel frequentierten Tankstelle an dieser Stelle überlastet.

In den mit MI 1 bezeichneten Teilen der Mischgebiete ist wegen der unmittelbaren Lage neben der stark verkehrsbelasteten Landesstraße 75 Wohnen nur im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung zulässig (vergleiche Satzung, Teil B, Nr. 1.2). Damit soll in diesem bestandsgeprägten, nicht durch aktive Lärmschutzmaßnahmen abschirmbaren Bereich die Entwicklung zu reinen Wohnnutzungen nicht mehr möglich sein.

Nach einem Erlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten sind zur Berücksichtigung elektromagnetischer Felder sensible Nutzungen wie Wohngebäude, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte und Spielplätze unter niederfrequenten 110 kV-Freileitungen in einem Abstand von 10 m zum äußeren Leiter unzulässig. Das entspricht einem Maß von 17 m von der Achse der Freileitung. In diesem mit MI 2 bezeichneten Bereich sind die oben aufgeführten Nutzungen unzulässig (vergl. Satzung, Teil B, Nr. 1.3).

#### **Struktur der Mischgebiete**

Die mit Baugrenzen großzügig abgegrenzten überbaubaren Flächen sichern den Gebäudebestand und lassen darüber hinaus bauliche Ergänzungen und zusätzliche Siedlungsabrundungen zu. Wesentlich bestimmt ist der Baugrenzverlauf durch die Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands. Im Bereich Vosskuhlen ist entsprechend der vorhandenen Baustruktur eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 zulässig. Rückwärtige Gartenbereiche können in offener Bauweise über eine verkehrsberuhigte Stichstraße erschlossen werden. An der Kaltenweide und dem vorderen Heidkoppelweg ist abweichend davon bestandsgeprägt auch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen möglich. Zwei Vollgeschosse wurden auch in dem neuen, durch die Planstraßen B und C erschlossenen Baugebiet festgesetzt. Eine Grundflächenzahl von 0,35 erlaubt in diesem Bereich eine dichtere Bebauung.

### **3.2 Allgemeine Wohngebiete**

Die Baugebiete am zweiten Teil des Heidkoppelweges und südlich der Planstraßen B und C sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Flächennutzungsplan sind sie Teil einer neuen Wohnbaufläche, die sich am nördlichen Stadtrand Elmshorns im Abstand von circa 70 m zur vorhandenen Freileitung und auch zur Landesstraße 113 nach Nordwesten entwickelt. Sollten die an den Plangeltungsbereich anschließenden Flächen verbindlich mit einem weiteren Bebauungsplan überplant werden, ist eine zusätzliche separate Erschließung von der Landesstraße 113 zu trassieren.

#### **Struktur der allgemeinen Wohngebiete**

Die mit Baugrenzen großzügig auch auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ausgewiesenen überbaubaren Flächen sichern den Gebäudebestand und lassen darüber hinaus mit baulichen Ergänzungen zusätzliche Siedlungsabrundungen zu. Wesentlich bestimmt ist der Baugrenzverlauf durch die Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands.

Abgestimmt auf die Struktur ist eine eingeschossige und überwiegend zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten ist auf zwei pro Gebäude beschränkt. Ein sich hier nicht in die nähere Umgebung einfügender Geschosswohnungsbau bleibt unzulässig.

### **3.3 Gestalterische Festsetzungen**

Zur Ermöglichung einer weitgehenden baulichen Gestaltungsfreiheit sind Gestaltungsfestsetzungen auf die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe, einer Firshöhe und einer maximalen Dachneigung beschränkt. Diese Festsetzungen sollen die unmaßstäblichen Überhöhungen neuer Gebäude im bestehenden Siedlungsraum vermeiden.



## 4. GRÜNORDNUNG

### 4.1 Eingriffsregelung

Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 geplanten Umwandlungen und Versiegelungen bisheriger Außenbereichsflächen stellen zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 1 a BauGB dar.

Zur Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden. Eine Bestandsaufnahme, Bewertung und Bilanzierung der Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe sind darin entwickelt worden.

#### 4.1.1 Beschreibung des Eingriffs

Bodenversiegelungen, Bodenauftrag durch Haupt- und Nebengebäude, Verkehrsflächen und Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen etc. beeinträchtigen im Wesentlichen die Schutzgüter Boden und Wasser. Damit geht eine Veränderung des Oberflächenabflusses und der Verdunstungsrate einher.

Darüber hinaus beeinflusst jede Bebauung von Freiflächen auch Lebensräume von Tieren und Pflanzen.

#### 4.1.2 Minimierung von Eingriffen

Bei der Festsetzung der neuen Bauflächen wird soweit wie möglich auf den vorhandenen Knick und die Bäume Rücksicht genommen,

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Dränagen unzulässig (vergleiche Satzung, Teil B, Nr. 3.1). Mit dieser Festsetzung soll eine Grundwasserabsenkung minimiert werden.

Auf den Baugrundstücken sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch diese Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser (vergleiche Satzung, Teil B, Nr. 3.3).

#### 4.1.3 Ausgleich von Eingriffen

##### Schutzgut Boden

Auszugleichen sind zusätzliche Bodenversiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen sowie private und öffentliche Verkehrsflächen im bisherigen Außenbereich. Ein Teilausgleich für diesen geplanten Eingriff findet im Plangeltungsbereich innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft statt. Der restliche Ausgleich ist, abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg (UNB), außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 167 geplant. Diese Flächen wird die Stadt Elmshorn in Absprache mit der UNB zur Verfügung stellen. Ein entsprechender Kostenerstattungsbetrag pro Quadratmeter Ausgleichsfläche als Ausgleichsbetrag für die im Bebauungsplan mit A und B gekennzeichnete Flächen wird in der Satzung, Teil B, Nr. 5.3 verbindlich festgeschrieben.

##### Schutzgut Wasser

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann für den südlichen Eingriff mit einer Versickerung des auf versiegelten Flächen des neuen Mischgebietes anfallenden überschüssigen Regenwassers in Mulden und Gräben sowie durch die vorgemerkte Sickermulde für die Straßenentwässerung ausgeglichen werden.

**Schutzgut Landschaftsbild**

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild soll durch den Erhalt reich strukturierter naturnah geprägter Bereiche gemildert, der neue Siedlungsrand durch Strauch- und Gehölzanpflanzungen begrünt werden. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind Grundstückseinfriedigungen nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig (vergl. Satzung, Teil B, Nr. 4.5).

**Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften**

In der festgesetzten naturnahen Grünfläche wird der Eingriff in den vorhandenen Knick gleichwertig durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern ersetzt.

**4.1.4 Bepflanzungen****Bäume**

Im Kronenbereich festgesetzter Bäume sind pro Baum mindestens 12 m<sup>2</sup> Fläche als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten, um den Wurzelbereich der Bäume zu schützen und dadurch die Lebensdauer der Bäume zu erhöhen (vgl. Satzung, Teil B, Nr. 4.4).

**Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen**

Auf ebenerdigen privaten Stellplätzen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen (vergleiche Satzung, Teil B, Nr. 4.1).

**Bepflanzung des Lärmschutzwalles**

Die festgesetzte kombinierte Lärmschutzanlage ist zu begrünen. Dabei ist für je 2 m<sup>2</sup> des Lärmschutzwalles ein Strauch zu verwenden. Für je 2,5 m Lärmschutzwandlänge ist mindestens eine Schling- oder Kletterpflanze zu verwenden. Fünf Bäume sind im Bereich des Lärmschutzwalles nach Maßgabe des Grünordnungsplans als Ausgleich zu pflanzen (vergleiche Satzung, Teil B, Nr. 4.2). Näheres regelt der Grünordnungsplan.

**4.2 Öffentliche Grünflächen****Parkanlagen**

Die öffentliche Grünverbindung zwischen dem Heidkoppelweg und der Straße Voßkuhlen hat neben der Ausgleichsfunktion im südlichen, naturnah herzustellenden Bereich die wichtige städtebauliche Funktion der Schaffung einer abseits, aber parallel der stark verkehrsbelasteten Landesstraße 75 geführten Wegeverbindung in Richtung Stadtzentrum. Dieser Weg wird bei einer Realisierung der Festsetzungen von der Landesstraße 113 über die Planstraße B und die Grünverbindung durch das neue Baugebiet an der Hermann-Sudermann-Allee und dem Geelbeksdamm über die Wittenberger Straße zur Florapromenade führen.

Für die Bauflächen nordöstlich des Heidkoppelweges ist zwischen der Planstraße B und dem Lärmschutzwall eine kleine Parkanlage festgesetzt.

**Spielplatz**

Die Festsetzung des Spielplatzes für die Abdeckung des Außenspielbedarfes aus allen Baugebieten des B-Plans ist aus dem Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf entwickelt. Er ist dort etwas weiter im Nordwesten dargestellt.

Der Platz soll als Naturspielraum entwickelt werden und wird damit etwas Neues in die Spiellandschaft Elmshorns einbringen.

Der Weg vom Heidkoppelweg zum Spielplatz soll so dimensioniert und befestigt werden, dass dieser vom Bus der „Mobilen Spielplatzbetreuung“ erreichbar ist.

### 4.3 Waldumwandlung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und auf festgesetzten öffentlichen Grünfläche durchgewachsene Baumschulflächen bzw. Fichtenbestände in Gärten, die gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde dem Landeswaldgesetz unterliegen und demnach als Wald einzustufen sind. Die größere Fläche umfasst ca. 6.000 m<sup>2</sup> „durchgewachsene Baumschulflächen“ der Gärtnerei Thun am Heidkoppelweg (Flurstücke 34/2 und 47/3 der Flur 33, Gemarkung Elmshorn), die kleinere ca. 1.600 m<sup>2</sup> durchgewachsene Fichtenbestände auf mehreren rückwärtigen Flurstücksteilen (Flurstücke 41/1, 41/2, 42/2, 43/2 und 42/4 der Flur 33, Gemarkung Elmshorn), belegen an den Straßen Kaltenweide und Voßkuhlen. Alle diese Flächen, auch die festgesetzte öffentliche Grünfläche, befinden sich im Privateigentum. Es ist nicht bekannt, wann die im B-Plan festgesetzten Nutzungsarten im Bereich der Waldflächen realisiert werden sollen oder können. Auch kann keine Angabe über den Zeitpunkt gemacht werden, wann der mit Wald bestandene Teil der öffentlichen Grünfläche in das Eigentum der Stadt Elmshorn übergeht.

Die untere Forstbehörde des Kreises Pinneberg stimmt einer Abholzung der beiden Waldflächen und der Umwandlung in eine andere Nutzungsart (Waldumwandlung) prinzipiell zu. Diese Umwandlungen bedürfen jedoch gemäß § 12 Landeswaldgesetz einer Genehmigung der Forstbehörde. Mit der Genehmigung sind die Besitzerinnen und Besitzer verpflichtet, „eine Fläche aufzuforsten, die nicht Wald ist und dem umzuwandelnden Wald nach Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig ist oder werden kann (Ersatzaufforstung)“. Wenn keine Ersatzfläche nachgewiesen werden kann, ist nach § 12 Landeswaldgesetz eine Ersatzzahlung zu leisten.

Da der Zeitpunkt einer Umwandlung nicht abzusehen ist, wird von der Bereitstellung einer Ersatzaufforstungsfläche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans abgesehen.

Der Antrag auf eine Umwandlungsgenehmigung mit Nachweis einer geeigneten Aufforstungsfläche ist von der jeweiligen Besitzerin oder vom jeweiligen Besitzer zeitlich im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Flächen für andere Nutzungen an das Forstamt Rantzau zu stellen. Dieses gilt auch für Stadt Elmshorn, wenn sie Antragstellerin für die Umwandlung der waldbestandenen öffentlichen Grünfläche ist.

## 5. ERSCHLIESSUNG

### 5.1 Verkehr

#### 5.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist an den ÖPNV, fußläufig sowie an Verbindungen des Radverkehrs und an Hauptverbindungen des motorisierten Individualverkehrs verkehrlich gut angeschlossen.

#### Wanderwege

Die Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen Bestandteil einer Wegevernetzung abseits der Hauptverkehrsstraßen zwischen Innenstadt und nördlicher Außenstadt werden.

#### Velo-Routen

Die im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Elmshorn projektierte Velo-Route 10 (ausgeschilderte städtische Hauptverbindung des Radverkehrs) verläuft am Rande des Geltungsbereiches des Bebauungsplans über die gemeinsamen Geh- und Radwege der Kaltenweide. Sie wurde bisher nicht realisiert.

### **Busverkehr**

Der Plangeltungsbereich ist über die von der Firma Meißner im Rahmen des HVV betriebene Stadtbuslinie 22 Offenau - Elmshorn - Klein Nordende an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist Elmshorn, Sparrieshooper Chaussee und grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Die Linie 22 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und -Buslinien sowie Regionalbahnlinien der Deutschen Bahn AG an.

### **Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet ist über die Landesstraßen 75 und 113 gut an das innerstädtische und überregionale Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Das Straßenverkehrsnetz kann den durch die im Geltungsbereich geplanten neuen Nutzungen verursachten zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

## **5.1.2 Innere Erschließung**

### **Straßen**

Die geplanten Wohn- und Mischgebietsnutzungen werden über die Planstraßen A, B und C und den Heidkoppelweg erschlossen. Der Heidkoppelweg wird um eine uneingeschränkt befahrbare Wendeanlage an seinem bisherigen Ausbauende ergänzt und wie alle Planstraßen als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Sollten über einen weiteren Bebauungsplan anschließende Außenbereichsflächen dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entsprechend als Wohngebiet festgesetzt werden, könnten zusätzliche Wohnnutzungen über die festgesetzte Kehre so erschlossen werden, dass die Wohnruhe gewahrt und die Verkehrsbelastung in einem vertretbaren Rahmen bleibt.

Zur Sicherung der öffentlichen Erschließung sind an den Planstraßen A, B und C belegene und durch eine Schraffur in der Satzung, Teil A, gekennzeichnete Teile der neuen Baugebiete nur öffentlich über diese Planstraßen zu erschließen. Zeitlich vorgezogene zusätzliche private Erschließungen würden eine Nichtfinanzierbarkeit der öffentlichen Erschließungen und eine unverhältnismäßig hohe Flächenversiegelung zur Folge haben. Die verkehrsberuhigten Bereiche sind so dimensioniert, dass eine mischgebietstypische Nutzung problemlos erschlossen werden kann.

### **Ruhender Verkehr**

Nach dem geltenden Stellplatzerlass des Innenministeriums sind für private Nutzungen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen. Die Stellplätze sind auf dem Grundstück oder in der Nähe des Grundstücks nach Maßgabe der Baugenehmigung zu erstellen.

Neben notwendigen privaten Stellplätzen sind öffentliche Parkplätze für den Allgemeinverkehr in geeigneter Anzahl vorzusehen. Diese sind im Heidkoppelweg und in den drei Planstraßen festgesetzt.

### **Gehwege und Anlagen des Radverkehrs**

Die als verkehrsberuhigter Bereich auszubauenden Erschließungsstraßen erfordern keine abgesetzten Gehwege.

Gesonderte Anlagen des Radverkehrs sind wegen des geringen Kfz-Verkehrsaufkommens nicht erforderlich.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

### 5.2.1 110 kV-Freileitung

In Ost-West-Richtung wird das Plangebiet im Bereich des Mischgebietes und des festgesetzten öffentlichen Grünzuges zwischen Heidkoppelweg und Voßkuhlen von einer 110 kV-Freileitung gequert. In einem Abstand von 17 m beidseitig der Achse der 110 kV-Freileitung sind wegen der elektromagnetischen Felder sensible Nutzungen ausgeschlossen.

In einem Abstand von 25 m von der Achse liegt der Freileitungsschutzbereich. Dieser ist sowohl vertikal als auch horizontal in den Abmessungen so unterschiedlich, dass dieses im B-Plan nicht in maximal zulässige Bauhöhen umgesetzt werden kann. Im westlichen Teil des Schutzbereiches ist lediglich eine Bauhöhe von 5 m, ein eingeschossiges Gebäude mit maximal 15 Grad Dachneigung zulässig. Im Bereich des Mastes können sehr viel höhere Gebäude zugelassen werden. Im B-Plan ist deshalb die minimal zulässige Bauhöhe und Dachneigung in einer 50 m breiten Zone, die der maximalen horizontalen Schutzbereichsausdehnung entspricht, festgesetzt. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen auch die zulässigen Arbeitshöhen – Höhe über alles – der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Vorhaben (Beleuchtungsanlagen etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung.

Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen der Netzbetreiberin die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden. Die Satzung, Teil B, Nr. 2.2 enthält diese Verpflichtung und die Option, mit Zustimmung der Netzbetreiberin die Bauhöhen am jeweiligen Standort in Überschreitung der Höhenfestsetzung des Bebauungsplanes dem tatsächlichen Schutzbereich anzupassen.

Der Prüfung liegt die DIN VDE-Bestimmung 0210/12.85 für die im Freileitungsbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105/10.97 für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit der Netzbetreiberin im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig auch mit schwerem Gerät wie z. B. Lastkraftwagen oder Kran zugänglich sein. Im Teil A der Satzung ist zur Sicherung der Erreichbarkeit des im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Mastes ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Netzbetreiberin festgesetzt.

Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle usw. dürfen innerhalb des Schutzbereiches nur bis zu der von der Betreiberin zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden und hochwüchsige Bäume nicht gepflanzt werden, weil ansonsten die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Da bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen erhöhte Abstände gefordert sind, sollten diese möglichst außerhalb des Freileitungsschutzbereiches angelegt werden.

### 5.2.2 Abwasser

Das Schmutzwasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über in der Straße Vosskuhlen und im Heidkoppelweg vorhandene Kanäle abgeleitet. In die Planstraßen sind die Kanäle entsprechend vorzustrecken.

Ein anschlussfähiger Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Das in den neuen Baugebieten zwischen Heidkoppelweg und der Straße Voßkuhlen anfallende überschüssige Regenwasser ist in Mulden zu versickern. Von Muldenunterkante bis zum mittleren höchsten Grundwasserstand ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten (vergleiche Satzung, Teil B, Nr. 3.2). Die Möglichkeit, über Mulden zu versickern, ist in einem Gutachten, das als Anlage 1 der Begründung beiliegt, aufgezeigt. Eine Schacht- oder Rigolenversickerung ist wegen des geringen Flurabstandes des Grundwassers nicht zulässig. Ein Überlauf aus Versickerungsanlagen in den so genannten Verbandsgraben 37 ist nicht ausgeschlossen. Vor einer Bebauung ist eine detaillierte Untersuchung der Realisierbarkeit der Muldenversickerung und eine entsprechende Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg als genehmigende Behörde erforderlich.

Das auf der Planstraße A anfallende Regenwasser soll über einen den Knick begleitenden Graben in der naturnahen Grünfläche zur Versickerung gebracht werden. Da bestimmte Materialien für die Dacheindeckung wie Zink, Kupfer und Blei zu einer Anreicherung von Schadstoffen im Niederschlagswasser führen können, sind diese als Dacheindeckungsmaterial unzulässig (vergleiche Satzung, Teil B, Nr. 3.4).

Am Heidkoppelweg ist ein teilweise verrohrter Straßentwässerungsgraben vorhanden, dessen Vorflut der Verbandsgraben 37 ist. Dieser verläuft am nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietsrand, unterquert verrohrt die L 113 und die L 75 und mündet schließlich in die Krückau. Die neuen Baugebiete und Planstraßen nordöstlich des Heidkoppelweges werden über Entwässerungskanäle an diesen Verbandsgraben 37 angeschlossen.

Wegen der Lage im Wasserschutzgebiet Sibirien ist bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen die DIN EN 1610 zu beachten und es ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag, Ausgabe 2002) einzuhalten.

### 5.2.3 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom und Gas wird von den Stadtwerken der Stadt Elmshorn sichergestellt.

### 5.2.4 Abfallbeseitigung

Der Restabfall wird in der Müllverbrennung Ahrenlohe im Kreis Pinneberg beseitigt, die Abfuhr liegt in der Zuständigkeit des Kreises.

## 6. LÄRMSCHUTZ

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 167 wird von den Verkehrslärmimmissionen der Hauptverkehrsachse Kaltenweide als Landesstraße 75 und 113 erheblich tangiert. Die Anlage 2 zur Begründung beinhaltet ein Gutachten mit der lärmtechnischen Berechnung der in den Baugebieten des Bebauungsplans auftretenden Verkehrslärmimmissionen.

Zur Minderung der Konflikte der Lärmbelastung ist im nordöstlichen Plangebiet eine kombinierte Lärmschutzanlage aus Wall und Wand in 3,5 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Kaltenweide festgesetzt. Darüber hinaus sind im Teil B der Satzung unter Abschnitt 6 folgende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

#### **Wohnnutzungen hinter der festgesetzten Lärmschutzeinrichtung**

Die Grundrisse der Wohnungen in erster Baureihe hinter der festgesetzten Lärmschutzeinrichtung sind ab dem 1. Obergeschoss so zu gestalten, dass Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen nur an den den Landesstraßen abgewandten Gebäudeseiten angeordnet sind.

Sollte dies nicht möglich sein, ist die Außenhaut der betreffenden Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend der DIN 4109 /5 Lärmpegelbereich III zu schützen. Für betroffene Schlafräume sind zudem entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

#### **Nicht geschützte Wohnnutzungen an den Landesstraßen L75 und L113**

##### **Außenwohnbereiche**

In den mit MI 1 bezeichneten Teilbereichen der Mischgebiete und auf den an der Landesstraße 113 belegenen Grundstücken im nördlichen Plangeltungsbereich sind Außenwohnbereiche nur an den den Landesstraßen abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

##### **Wohnungen**

Die Grundrisse der Wohnungen in den mit MI 1 bezeichneten Teilbereichen der Mischgebiete und auf den an der Landesstraße 113 belegenen Grundstücken im nördlichen Plangeltungsbereich sind so zu gestalten, dass Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen nur an den den Landesstraßen abgewandten Gebäudeseiten angeordnet sind.

Sollte dies nicht möglich sein, ist die Außenhaut der betreffenden Aufenthalts- und Schlafräume in den mit MI 1 bezeichneten Teilbereichen der Mischgebiete entsprechend der DIN 4109 /5 Lärmpegelbereich V und ab 20 m Grundstückstiefe Lärmpegelbereich IV zu schützen. Für betroffene Schlafräume sind zudem entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf den an der Landesstraße 113 belegenen Grundstücken im nördlichen Plangeltungsbereich ist die Außenhaut der betreffenden Aufenthalts- und Schlafräume bis zu einer Grundstückstiefe von 8 m entsprechend der DIN 4109 /5 Lärmpegelbereich IV zu schützen. Für betroffene Schlafräume sind zudem entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

## **7. KOSTEN**

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören Straßenausbau, Kanalisation sowie die Gestaltung der öffentlichen Grün- und Spielflächen.

Straßenbau einschließlich Beleuchtung	ca. 475.000 €
Kanalbau	ca. 260.000 €
Parkanlage ohne Grunderwerbskosten	ca. 26.000 €
naturnaher Spielplatz ohne Grunderwerbskosten	ca. 30.000 €

## 8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs:	ca. 7,3 ha
davon:	
Allgemeine Wohngebiete:	ca. 19.900 m <sup>2</sup>
Mischgebiete:	ca. 38.700 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 6.500 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen:	ca. 6.400 m <sup>2</sup>
Lärmschutzwall:	ca. 1.600 m <sup>2</sup>

Elmshorn, *B.M.04*

**Stadt Elmshorn**  
**Die Bürgermeisterin**



Dr. Fronzek  
Bürgermeisterin

*L.S.*

I. A.



Müller  
Stadtbauamt

