

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 174

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 Allgemeines Wohngebiet	4
2.2 Struktur des Baugebietes	4
2.3 Weitere Gestaltungsvorschriften	4
3. GRÜNORDNUNG	4
4. LÄRMSCHUTZ	5
5. ERSCHLIESSUNG	6
5.1 Äußere Erschließung	6
5.2 Busverkehr	6
5.3 Veloroute	6
5.4 Ruhender Verkehr	6
5.5 Innere Erschließung	6
6. VER- UND ENTSORGUNG	7
6.1 Abwasser	7
6.2 Oberflächenwasser	7
6.3 Wasser, Gas, Strom	7
6.4 Abfallbeseitigung	7
7. BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN	7
7.1 Umlegung und Enteignung	7
7.2 Vorkaufsrecht	8
8. KOSTEN	8
9. FLÄCHENBILANZ	8

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174 umschließt das Gebiet nordwestlich des Adenauerdammes, begrenzt durch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 66, 69 und 130, sowie nördlich der Straße Hainholter Ohr.

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 18.08.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 beschlossen.

1.2.2 Flächennutzungsplan 2010

Der städtebauliche Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 174 stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Elmshorn (FNP 2010) nicht überein.

Deshalb wird im Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 (FNP 2010) durchgeführt.

Planungsziel ist die Umwandlung von Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen und die Umwandlung von öffentlichen Grünflächen in Wohnbauflächen.

1.2.3 Außenbereich

Wegen der Größe des Geltungsbereiches wird der überwiegende Teil als Außenbereich eingestuft. Eine Bebauung kann in diesem Teil nur nach den Zulassungskriterien des § 35 BauGB erfolgen.

1.2.4 Innenbereich

Ein kleiner Teil des Geltungsbereiches ist bebaut. Dieser Bereich orientiert sich zur Straße „Am Erlengrund“ und ist als unbeplanter Innenbereich einzustufen. Eine Bebauung ist zurzeit nach § 34 BauGB zulässig.

1.2.5 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

§ 3 Abs. 1 BauGB sieht die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung vor. Die Bekanntmachung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 11.10.2003 statt. Am 23.10.2003 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.

1.2.6 Schutzgebiete

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174 berührt keine Wald-, Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Erholungsgebiete. Der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III-B „Geest“ des Wasserschutzgebietes Elmshorn Köhnholz / Krückaupark.

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

1.2.7 Naturdenkmäler und archäologische Besonderheiten

Archäologische Fundstellen sind für das Plangebiet nicht bekannt geworden.

1.2.8 Landschaftsplan

Die Stadt Elmshorn verfügt über einen abgestimmten Landschaftsplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174 ist in diesem Fachplan teilweise als „Siedlungsfläche“ und teilweise als „öffentliche und private Grünfläche“ dargestellt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird eine Anpassung des Landschaftsplanes erfolgen.

1.2.9 Grünordnungsplan

Zur Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan erarbeitet, der als Anlage 1 Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan wird. Im Rahmen der so genannten „Eingriffsregelung“ ist über Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bestimmen.

1.3 Bestand und Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174 liegt im südwestlichen Teil des Elmshorner Stadtgebietes und ist ca. 2,2 km Luftlinie von der Innenstadt entfernt.

An der südöstlichen Grenze des Plangebietes verläuft die innerstädtische Hauptverkehrsstraße Adenauerdamm.

Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfes bestehen ca. 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, zwei Sporteinrichtungen und zwei Bildungseinrichtungen (ÜAZ, BBS) befinden sich ca. 500 m entfernt nördlich des Plangebietes. Außerdem gibt es noch zwei Gymnasien im Stadtgebiet.

Eine Kindertagesstätte steht am Hainholzer Damm (Kinderhaus), weitere befinden sich neben der Waldorfschule am Adenauerdamm, am Dünenweg und in der Käthe-Mensing-Straße. Die Betreuungsangebote umfassen den Krippen-, Kindergarten- und Hortbereich.

In etwas weiterer Entfernung sind darüber hinaus in diesem Stadtteil noch drei Kindertagesstätten (Hermann-Ehlers-Weg, Hainholzer Schulstraße und Rethfelder Ring) vorhanden.

1.3.1 Ortsbild

Der größte Teil des Geltungsbereiches ist unbebaut und wird zurzeit als Baumschule bewirtschaftet.

1.3.2 Naturraum

Der Geltungsbereich ist der Naturraumgruppe Schleswig-Holsteinische Geest zuzuordnen und wird zum so genannten Hamburger Ring gezählt.

1.3.3 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Die Flächen im Plangeltungsbereich sind nahezu eben. Das Gelände fällt von Osten am Adenauerdamm nach Westen zur Wiese im Bebauungsplan Nr. 66 etwa 2 m ab.

Aufgrund der Gletscher- und Schmelzwasserablagerungen der vorletzten Eiszeit besteht der Untergrund im Bereich Elmshorn überwiegend aus Flugsanden, die in Richtung der Grundmoränen im Osten durch Geschiebelehm abgelöst werden.

Die Baugrunduntersuchung ergab generell eine mächtige Oberbodenschicht über einer Sandschicht, die dann vereinzelt durch Geschiebelehm, Geschiebemergel und Schluff abgelöst wird.

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden Grundwasserstände zwischen 9,10 m und 11,35 m über NN ermittelt. Aufgrund der Schichtstärken und der Lage der gering durchlässigen Böden ist mit einer unterschiedlichen Beeinflussung des Wasserstandes zu rechnen.

Die festgestellten Bodenarten eignen sich generell für eine Versickerung des Oberflächenwassers. Da das Grundwasser jedoch recht hoch ansteht, kann dies nur mit einer Mulden- bzw. Rigolenanlage erfolgen.

1.3.4 Bodenhygienische Untersuchung

Für das Plangebiet wurden 2003 eine nutzungshistorische Recherche und eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchungen zeigen, dass Altlasten nicht nachgewiesen wurden.

Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. 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.

Der Untersuchungsbericht „Nutzungshistorische Recherche und orientierende Bodenuntersuchung“ ist Anlage 3 zur Begründung.

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.

Es ist Planungsziel, die Wohnungsentwicklung in Elmshorn-Süd fortzusetzen. Für den durch die Neubebauung zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen bereitzustellen.

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Alle Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um einerseits die Wohnnutzungen durch andere störende Nutzungen nicht zu beeinträchtigen, andererseits aber die Ansiedlung von Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, zu ermöglichen.

2.2 Struktur des Baugebietes

Um eine ausgewogene Sozialstruktur der Stadt zu sichern, sind im Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes fast ausschließlich nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten pro Hauseinheit zulässig.

Der Plan soll ein Angebot schaffen, damit diese Bauform wieder mehr in Elmshorn gebaut werden kann, da in den letzten Jahren hauptsächlich Reihen- und Mehrfamilienhäuser ausgewiesen wurden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,30 ausgewiesen. Diese 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 festgesetzt.

Im Bereich der neuen Planstraße wird die Eingeschossigkeit festgesetzt. Nur das Baufenster mit Gebäudestand an der Straße Am Erlengrund erhält eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit. Nach der Konzeption des Bebauungsplanes können im Geltungsbereich zusätzlich zur vorhandenen Bebauung ca. 34 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

Gemäß § 21 BNatSchG sowie § 1 (5) Ziffer 7 und § 1a BauGB ist über die Belange von Natur und Landschaft im B-Plan zu entscheiden. Aufgrund der auf Teilflächen bestehenden baulichen Nutzung ist die Eingriffsregelung differenziert anzuwenden. Aufgabe der Grünplanung ist es zu

prüfen, aufgrund welcher Vorhaben Eingriffe zu erwarten sind und für diese erforderlichenfalls entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz zu entwickeln und festzusetzen. Dabei stellt der Schutz des Baumbestandes eine besondere Anforderung dar.

Darüber hinaus sollen die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeine Verpflichtung zum Schutz der Natur, wie sie in §§ 1 und 2 LNatSchG aufgeführt sind, unterstützt und umgesetzt werden (vgl. § 6 LNatSchG).

Das beauftragte Büro hat einen Grünordnungsplan aufgestellt, der als Anlage 1 Bestandteil zur Begründung zum Bebauungsplan ist. Eine Bestandsaufnahme, Bewertung und Bilanzierung der Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe sind darin entwickelt worden.

Die Verpflichtung zur Übereignung der im Grünordnungsplan bestimmten Ausgleichsfläche an die Stadt Elmshorn wurde mit dem Eigentümer der zukünftigen Bauflächen im Bebauungsplan in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt. Als Ausgleichsfläche für den Eingriff wurde eine 8.897 qm große Teilfläche des Flurstückes 58 der Flur 33 Gemarkung Elmshorn ausgewählt. Diese soll aufgeforstet werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Elmshorn nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes durchgeführt.

4. LÄRMSCHUTZ

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die als Anlage 2 zur Begründung genommen wird.

Der Geltungsbereich wird tangiert vom Straßenverkehr (Adenauerdamm und Hainholzer Damm) sowie vom Schienenverkehr (Strecke der DB AG Hamburg-Elmshorn).

Zum Schutz des allgemeinen Wohngebietes vor den Lärmimmissionen sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Entlang des Adenauerdammes wird eine Lärmschutzeinrichtung von 4,50 m errichtet. Ein entsprechend hoher Lärmschutzwall würde das Straßenbild negativ beeinträchtigen und auch zu viel Baulandfläche in Anspruch nehmen. Deshalb wurde in einem Abschnitt eine Kombination Wall / Wand gewählt, im anderen Abschnitt wird nur eine Wand zur Ausführung kommen.

Des Weiteren sind folgende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

- Die Grundrisse der Wohnungen in erster Baureihe entlang der Straßen Adenauerdamm, Hainholter Ohr und Hainholzer Damm sind so zu gestalten, dass Fenster von Schlafräumen nur an den ruhigen Gebäudeseiten angeordnet sind.
- Im Baugenehmigungs- oder -anzeigeverfahren ist durch die Antragstellerin oder den Antragsteller nachzuweisen, dass die Konstruktion und die eingebauten Bauprodukte für Wand-, Fenster-, Dachflächen sowie Lüftung den baulichen Schallschutz für den Pegelbereich IV nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die Gebäude in der ersten Baureihe zu den oben genannten Straßen einhält.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Äußere Erschließung

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

Die Lage des Plangebietes 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.

5.2 Busverkehr

Das Plangebiet ist durch die von der Firma Johannes Meißner im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebene Buslinie Ring A/B/C/D angeschlossen. Die Linie Ring A/B/C/D knüpft in ihrem Verlauf an das HVV-Schnellbahnnetz sowie diverse weitere HVV-Buslinien an. Die nächstgelegene Haltestelle „Erlengrund“ ist in etwa 200 m Entfernung.

5.3 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.

5.4 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 werden in der neuen Planstraße errichtet.

5.5 Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung der neuen Wohnbauflächen wird eine neue Planstraße als Ringstraße festgesetzt. Diese wird im Mischprinzip ausgeführt. Die Straße ist im Bebauungsplan als „verkehrsberuhigter“ Bereich dargestellt, da nur ein geringes Verkehrsaufkommen entsteht.

6. 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.

6.1 Abwasser

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

6.2 Oberflächenwasser

Das Regenwasser von den neuen Dachflächen kann in die vorhandenen Regenwasserkanäle im Adenauerdamm bzw. in der Straße Am Erlengrund eingeleitet werden.

Alternative Arten der Regenwasserabteilung – Versickerung, Gräben, Mulden – sind für dieses Gebiet nur bei entsprechend günstigen Rahmenbedingungen anzuwenden.

6.3 Wasser, Strom, Gas

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

6.4 Abfallbeseitigung

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

7. BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN

7.1 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.

7.2 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.

8. KOSTEN

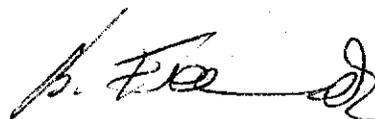
Zu den Kosten verursachenden Maßnahmen gehören Straßenneubau einschl. der Kanalisation, Errichtung der aktiven Lärmschutzeinrichtung sowie die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen:

Straßenbau einschl. Beleuchtung und Begrünung	ca.	398.500,00 €
Schmutzwasserkanal	ca.	200.800,00 €
Regenwasserkanal	ca.	185.500,00 €
Herstellung der Lärmschutzanlage	ca.	191.500,00 €
Errichtung der öffentlichen Grünflächen	ca.	48.900,00 €
		<hr/>
	ca.	1.025.200,00 €
		<hr/> <hr/>

9. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches:	ca.	5,14 ha
- Allgemeine Wohngebiete	ca.	31.821 m ²
- Straßenverkehrsflächen	ca.	12.342 m ²
- Private Grünfläche	ca.	1.924 m ²
- Öffentliche Grünfläche	ca.	3.262 m ²
- Lärmschutzeinrichtung	ca.	1.785 m ²
- Teich	ca.	316 m ²

Elmshorn, 14.12.2004



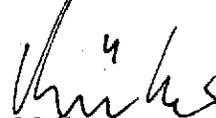
Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin



Dr. Fronzek
Bürgermeisterin



I. A.



Müller
Stadtbauamt

Anlagen:

1. Grünordnungsplan
2. Schalltechnische Untersuchung
3. Untersuchungsbericht „Nutzungshistorische Recherche und orientierende Bodenuntersuchung“