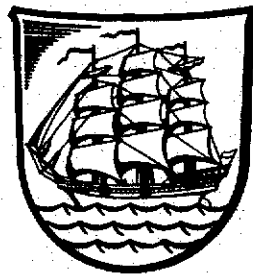


BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 66

der Stadt Elmshorn



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ALLGEMEINES	1
1.1 Geltungsbereich	1
1.2 Rechtsgrundlage	1
1.3 Bestand	2
1.4 Topographie und Bodenbeschaffenheit	3
1.5 Bodenhygienische Untersuchung	3
1.6 Lage im Stadtgebiet	4
2. ZIELE DER STADTENTWICKLUNG UND PLANUNGSANLASS	4
2.1 Ziele der Stadtentwicklung	4
2.2 Planungsanlass	5
3. PLANUNGSZIELE	5
3.1 Allgemeine Wohngebiete	5
3.2 Niedrigenergiebauweise	6
4. GRÜNORDNUNG / SCHUTZ DES GRUNDWASSERS	7
4.1 Eingriffsregelung	7
4.2 Naturnahe Grünflächen	7
4.3 Anpflanzgebote	8
4.4 Schutz des Grundwassers	8
5. ERSCHLIESSUNG	9
5.1 Verkehr	9
5.2 Ver- und Entsorgung	10
5.3 Verkehrslärm	11
6. IMMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFT	11
7. UMLEGUNG, ENTEIGNUNG, VORKAUFRECHT	12
8. KOSTEN	12
9. FLÄCHENBILANZ	13

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Elmshorn umfasst das Gebiet

- nordwestlich der Straße Adenauerdamm,
- nördlich der Baumschulflächen am Adenauerdamm,
- nordöstlich der vorhandenen Bebauung an der Straße Am Erlengrund,
- südöstlich der Straße Hainholz,
- südwestlich und südöstlich der vorhandenen Bebauung an der Plinkstraße bis Hausnummer 52 und
- südwestlich der Plinkstraße.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,4 ha. Die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 im Stadtgebiet ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 25.000 zu entnehmen.

1.2 Rechtsgrundlage

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Stadtverordneten-Kollegium am 10.10.1991 gefasst. Mit Beschluss vom 18.01.1991 hat der Bauausschuss den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert.

1.2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2.2 Änderung des Flächennutzungsplanes 1980

Um dem Entwicklungsgebot Folge zu leisten, erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Wohn- und naturnahen Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

1.2.3 Flächennutzungsplan 2010

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2010 überein. Der abschließende Beschluss zu diesem Flächennutzungsplan wurde am 06.05.1999 vom Stadtverordneten-Kollegium gefasst. Der Flächennutzungsplan 2010 liegt dem Innenministerium zur Genehmigung vor. Mit der Rechtsgültigkeit dieses Flächennutzungsplanes ist die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 hinfällig.

(Redaktionelle Anmerkung:

Der Flächennutzungsplan 2010 ist inzwischen rechtswirksam geworden.)

1.2.4 Bisheriges Planungsrecht

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich nach bisherigem Planungsrecht im Außenbereich. Eine Bebauung konnte nur über eine Beurteilung nach § 35 BauGB erfolgen.

Die bebauten Grundstücke an der Plinkstraße und der Straße Hainholz liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und sind als reine Wohngebiete zu qualifizieren. Eine Bebauung war nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

1.2.5 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Am 22. September 1992 wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in einer Öffentlichkeitsveranstaltung erste Entwürfe zu dem Bebauungsplan Nr. 66 mit dem damals noch größeren Geltungsbereich zur Diskussion gestellt. Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger auf der Grundlage des reduzierten Geltungsbereiches hat im Rahmen einer Auslegung vom 31.05.99 bis 16.06.99 stattgefunden.

1.2.6 Schutzgebiete

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 berührt keine Wald-, Landschafts-, Naturschutz- oder Erholungsgebiete. Nach den neuesten Entwürfen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein wird der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes innerhalb der künftigen III B-Zone des Wasserschutzgebietes Elmshorn Köhnholz / Krückaupark liegen.

1.2.7 Landschaftsplan

Die Stadt Elmshorn verfügt inzwischen über einen abgestimmten Landschaftsplan. Die Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 66 stehen nicht im Widerspruch zu den Darstellungen dieses Landschaftsplanes.

1.2.8 Grünordnungsplan

Zur Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan erarbeitet, der als Anlage Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. 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

Der größte Teil des Geltungsbereiches ist unbebaut. Die Grünlandfläche hinter der vorhandenen Bebauung an den Straßen Am Erlengrund und Hainholz wird intensiv als landwirtschaftliche Weidefläche genutzt. Sie erfährt ihre Prägung durch die natürliche Einfassung mit Großbäumen, insbesondere Eichen und Kopfweiden, entlang eines Entwässerungsgrabens. Der südöstliche Teil des Plangeltungsbereiches liegt als ehemals bewirtschaftete Baumschulfläche brach. Erhaltenswerte Bäume stehen lediglich an der südöstlichen Plangebietsgrenze am Adenauerdamm.

Die Einfamilien- und Doppelhäuser an der Straße Hainholz sind überwiegend in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts gebaut worden; prägend sind die relativ flach geneigten Dächer des Wohnteiles mit hohem Kniestock und die dahinter befindlichen großen ehemaligen Ställe. Neuere Einfamilienhäuser haben Dachneigungen von ca. 45° mit niedrigeren Dremeln. Die Belegenheit für das zweigeschossige Wohngebäude auf dem rückwärtigen Flurstück 64 / 1 der Flur 71 zur Straße Hainholz führt über die im Eigentum der Stadt befindliche Zuwegung der hinter der Bebauung liegenden Weidefläche.

Ca. 10 Jahre vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 66 sind die Einzel- und Doppelhäuser an der Plinkstraße gebaut worden. Um später eine Erschließung rückwärtiger Flächen zu ermöglichen, wurden diese mit einem 10 m breiten Pfeifenstiel an die Plinkstraße angebunden.

1.4 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf dem westlichen Rande der Geest im Bereich des Liether Salzstockes. Durch den Salzaufstieg drangen Schichten aus dem Perm durch das jüngere Deckgebirge, so dass heute im Untergrund unter der quartären Bedeckung Schluffe des Rotliegenden angetroffen werden.

Die Grundmoräne der Saale-Eiszeit wurde durch Sandablagerungen der Weichsel-Eiszeit (Schmelzwasser) und spätere Flugsande überdeckt.

Der generell günstige Baugrund kann sich wegen des besonderen geologischen Aufbaues durch Fortlösung von Salz und Anhydrit (Gips) im Untergrund örtlich senken. Um Risiken für die Bauwilligen zu reduzieren, wird im Teil B der Satzung auf diese Gefahren hingewiesen. Darüber hinaus soll die Bauausführung mögliche Risiken verringern.

Die Flächen im Plangebiet sind nahezu eben. Von ca. 11 m über NN im Osten am Adenauerdamm fällt es auf ca. 10 m über NN im Bereich der Feuchtwiese ab, um dann an der Straße Hainholz wieder 11 m über NN zu erreichen.

Nach der Bodenkarte von Schleswig-Holstein, herausgegeben vom Geologischen Landesamt, ist im östlichen Plangeltungsbereich Hortisol-Pseudogley vorherrschend. Das ist Boden mit mächtigem humosem Mischhorizont aus Sand über lehmigen Sand und sandigem Lehm, durch intensive Bodenbearbeitung in Baumschulen entstanden. Im mittleren Plangebiet ist Gley kennzeichnend. Boden aus humosem, zum Teil anmoorigen Sand, meist schwach podsoliert über Fein- bis Mittelsand. Zwischen- und Unterlagerungen von Torf oder Mudde sind möglich. Im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches ist Eisenhumuspodsol vorherrschend, das ist Boden aus Fein- bis Mittelsand, stark podsoliert, teilweise mit dünnen Torflagen oder Anmoorbildungen.

Für den südlichen Plangeltungsbereich liegen im Zusammenhang mit Voruntersuchungen für die Planung des Regenrückhaltebeckens beauftragte Baugrundaufschlüsse vor. Unter einer Oberbodenschicht von ca. 0,5 m Dicke stehen Fein- und Mittelsande mit Schichtdicken von ca. 1 m bis 6 m an. Darunter wurden präquartäre Schluffe erbohrt. In die Sande ist teilweise eine Geschiebemergelschicht eingelagert.

Das Grundwasser - normaler Stand ca. 1 m unter Geländeoberkante - stellt sich bei hoher Regenspende teilweise bis zur Fluroberkante ein. Für eine Versickerung des anfallenden überschüssigen Regenwassers sind die anstehenden Bodenverhältnisse nach vorliegenden Baugrunduntersuchungen nicht geeignet. Das anfallende Regenwasser wird im unbebauten Plangeltungsbereich überwiegend in Gräben abgeführt, unter anderem mit Anschluss an den Straßengraben an der Plinkstraße, der in die Regenwasserkanalisation der Stadt entwässert.

1.5 Bodenhygienische Untersuchung

Nach einer für das Plangebiet im Jahre 1994 durchgeführten bodenhygienischen Untersuchung gibt es insgesamt keine Hinweise auf stärkere, flächenhafte Kontaminationen. Gegen eine Wohnbebauung würden nach dem damaligen Kenntnisstand keine Bedenken bestehen.

Ein Verdacht auf Altablagerungen besteht nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, so ist der Fachdienst Umwelt - Bodenschutz - umgehend zu informieren.

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

Auffälliger / verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück dort gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B. durch Folien oder Container).

1.6 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 liegt im südwestlichen Teil des Elmshorner Stadtgebietes direkt am Stadtrand und 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. 500 m 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 befinden sich ca. 500 m entfernt nördlich des Plangebietes.

Eine Kindertagesstätte steht am Hainholzer Damm (Kinderhaus), eine weitere befindet sich neben der Waldorfschule am Adenauerdamm.

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

2. ZIELE DER STADTENTWICKLUNG UND PLANUNGSANLASS

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

2.1 Ziele der Stadtentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtquartier III.

Orientierungsdaten:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn von 1980 sieht für dieses Quartier folgende Ziele vor:

- Einwohnerzielzahl von 8.800,
- Wohnbauflächen als Richtgröße von 131,2 ha,
- moderate Verdichtung um den geplanten S-Bahn-Haltepunkt Elmshorn-Süd,
- Entwicklung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs.

2.2 Planungsanlass

Um dem, unter anderem durch Betriebsansiedlungen und -erweiterungen verursachten Wohnbedarf in Elmshorn Abhilfe zu leisten, hat das Stadtverordneten-Kollegium beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 66 aufzustellen.

3. PLANUNGSZIELE

Es ist Planungsziel, die Wohnungsentwicklung in Elmshorn-Süd fortzusetzen. Das Angebot von öffentlichen Grünflächen soll für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers erweitert und auch vernetzt werden. Der Bau eines Regenrückhaltebeckens ist erforderlich. Für den durch die Neubebauung zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen bereitzustellen.

3.1 Allgemeine Wohngebiete

Alle Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als allgemeine Wohngebiete 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.

3.1.1 Überbaubare Flächen

Der schmale Zuschnitt der überbaubaren Flächen in den neuen Baugebieten an den Planstraßen A und B sowie an der neuen Kehre der Straße Am Erlengrund bestimmt weitgehend die Lage der Baukörper. Damit soll einerseits eine zwar geordnete, aber auch abwechslungsreiche Straßenraumgestaltung gewährleistet werden, auch wenn die künftige Bebauung sich nur aus wenigen Bautypen zusammensetzen sollte. Andererseits wird eine überwiegende Ausrichtung der Baukörper nach Süden zur energetischen Ausnutzung der Sonneneinstrahlung ins Gebäude gesichert werden.

Die gewählte Festsetzung der Baufenster ermöglicht eine überwiegende Straßenrandbebauung. Am Ende der Planstraße A und an der Wendeanlage der Straße Am Erlengrund können die Baukörper senkrecht zur Straße angeordnet werden. An der Straße Hainholz umfasst das festgesetzte Baufenster die bereits prägend bebaute Tiefe der Grundstücke. Noch tiefere bauliche Grundstücksnutzungen hätten dort bei überwiegend schmalen Grundstücken sehr lange private Erschließungswege mit weiterem Kfz-Verkehr und Versiegelungen zur Folge. Eine separate öffentliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile erscheint wegen der nur einseitigen Anbindung stadtwirtschaftlich unpraktikabel und zu teuer.

3.1.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit

Unter Berücksichtigung der auf benachbarten Flächen vorhandenen Baustruktur, besonders des zum Teil zweigeschossigen älteren Baubestandes (nach heutigem Bauordnungsrecht wird die Zweigeschossigkeit durch den zum Teil hohen Dremmel erreicht) an der Straße Hainholz, ist im Bebauungsplan Nr. 66 an den Planstraßen A und B eine Bebauung mit sowohl einem als auch zwei Vollgeschossen ermöglicht. Eine Überhöhung neuer Gebäude ist mit der Begrenzung der Dachneigung und der Firshöhe auf 8,5 m an der Straße Hainholz und 9,8 m an der Plinkstraße und dem südlich anschließenden Neubaugebiet beschränkt. Quartiersprägend sind sowohl flach geneigte

Dächer mit hohem Drempe, gebaut kurz nach der Jahrhundertwende, als auch neuer Wohnungsbau mit Dachneigungen über 45°. Deshalb fügen sich dort gestalterisch unterschiedliche Dachneigungen und Drempehöhen ein. Für die bessere Ausnutzbarkeit der Obergeschosse für Wohnzwecke durch eine auch traufseitig vorhandene lichte Kopfhöhe ist ein hoher Drempe mit einem flach geneigten Dach von höherer Qualität als ein niedrigerer Drempe mit einer steileren Dachneigung. Festgesetzt ist eine Mindestdachneigung von 10°. Mit der maximal möglichen Dachneigung von 51° ist die Errichtung gebietsuntypischer Mansarddächer nicht möglich.

Einzel- und Doppelhäuser

Im nordöstlichen und westlichen Teil des Plangeltungsbereiches sind zur angemessenen Einfügung in die an der Plinkstraße angrenzend vorhandene kleinteilige Einfamilienhausbebauung nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten pro Hauseinheit zulässig.

Die ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,35 berücksichtigt die in Relation zur Grundstücksfläche und Einhaltung des in der offenen Bauweise freizuhaltenen (bei Doppelhäusern einseitig) seitlichen Grenzabstandes verfügbare überbaubare Fläche.

Hausgruppen

Um dem Planungsleitsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gerecht zu werden, ist an der Planstraße A auf einem Teil der überbaubaren Fläche zwingend der Bau von Hausgruppen mit Reihen- oder Stadthäusern vorgeschrieben.

Diese verbinden die Vorteile des Flächen sparenden Bauens durch den Wegfall der seitlichen Abstandsfläche bei den Mittelhäusern mit den Vorteilen des Einfamilienhausbaues und sind durch ein günstiges A / V-Verhältnis (Fläche der Außenhülle / Volumen des Gebäudes) von der Energiekennzahl wesentlich günstiger einzustufen als frei stehende Einfamilien- oder auch Doppelhäuser. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 berücksichtigt die vorgesehenen relativ geringen Grundstückstiefen.

Freigestellte offene Bauformen

Der Abschluss der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße Am Erlengrund, der auch die festgesetzte naturnahe Grünfläche räumlich erfassen soll, ist sowohl als Einzelhausbebauung (Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser) als auch im Geschosswohnungsbau offener Bauweise möglich. Letztere Bauform - wie auch die Zulässigkeit von zwei oder drei Vollgeschossen - ist in der Straße Am Erlengrund prägend.

3.1.3 Weitere Gestaltungsvorschriften

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

3.2 Niedrigenergiebauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 soll eine Bebauung ausschließlich mit Niedrigenergiehäusern erfolgen. Mit dem Bau von Gebäuden mit einem niedrigen Jahreswärmebedarf wird insbesondere der Ausstoß klimarelevanter Gase verringert. Durch die Niedrigenergiebauweise wird der Heizenergieverbrauch um ca. 30 % gegenüber den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1995 gesenkt. Die gesetzlichen Mindestanforderungen an das Energie sparende Bauen sollen bis zum Jahr 2000 entsprechend erhöht werden. Bezogen auf das Jahr 1994 führt das dann zu einer Reduzierung der Wärmeenergieverbräuche um ca. 50 % bei Neubebauung.

Die Niedrigenergiebauweise verursacht ca. 10 % bis 20 % höhere Baukosten, die jedoch durch Kosten sparende Bauweise aufgefangen werden können.

Aufgrund der bestehenden Rechtslage kann der Niedrigenergiehaus-Standard nicht als Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden. Die Stadt Elmshorn und die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer schließen daher auf freiwilliger Basis städtebauliche Verträge. Die Verpflichtung lautet, ausschließlich Neubauten als Niedrigenergiehäuser zu erstellen. In diesem Zusammenhang sind als Mindeststandard die Anforderungen aus der Richtlinie zum Förderprogramm „Ressourcensparendes Bauen und Wohnen in Schleswig-Holstein“ vom 18. Februar 1997 / Programmteil A zu erfüllen.

4. GRÜNORDNUNG / SCHUTZ DES GRUNDWASSERS

4.1 Eingriffsregelung

Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 geplanten Umwandlungen und Versiegelungen von Weide- und Brachland stellen zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz dar.

Zur Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden, der als Anlage 2 Bestandteil der 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 Ausgleichsflächen an die Stadt Elmshorn ist mit dem Eigentümer der Grundstücke in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt worden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Elmshorn realisiert, der Investor wird die Wege in der naturnahen Grünfläche herstellen.

4.2 Naturnahe Grünflächen

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan als naturnahe Grünflächen festgesetzt.

Ihre Funktion als Ausgleichsflächen - dargestellt im Grünordnungsplan -, Teil der Grünflächenvernetzung (Verbindung der Innenstadt mit den Erholungsgebieten am Stadtrand über Steindammwiesen, Kleingartenanlage Heinrich Gadow, Schulwald, naturnahe Grünflächen im Bebauungsplan Nr. 66 und Wanderweg nördlich der Ollerlohstraße) und als Fläche für Naherholung soll vielfältig sein. Der Mittelpunkt der Fläche ist als Feuchtmulde mit Röhrichtbereich und wenigen Erlengruppen für eine passive Naturnutzung konzipiert.

Im Einzelnen werden Wegeverbindungen zwischen der Planstraße A, der Straße Hainholz und dem südlich des Plangeltungsbereiches vorhandenen Verbindungsweg zwischen dem Adenauerdamm, der Straße Am Erlengrund und der Straße Hainholz hergestellt.

Spielraum

Nicht ein separater Spielplatz, sondern die gesamte naturnahe Grünfläche in ihrem begehbaren Bereich soll auch Spielraum für Kinder werden. Entsprechend dezentral sollen die Spielgeräte angeordnet sein. Die Aufstellung eines größeren Gerätes wird südwestlich der Planstraße A erwogen.

Anbindung der naturnahen Grünfläche an die Straße Hainholz

Die Anbindung der Grünfläche an die Straße Hainholz setzt die Einbeziehung des bisher privat genutzten städtischen Flurstückes 66 / 9 der Flur 71 in den bisher vorhandenen Verbindungsweg auf dem Flurstück 66 / 1 voraus. Die dortige Garage ist zu entfernen. Über das Weidegrünland hinaus ist ein ca. 7 m breiter Streifen der bebauten Flurstücke an der Straße Hainholz in die naturnahe Grünfläche einbezogen. Die vorhandenen Großbäume befinden sich damit mit ihren Wurzel- und Kronenbereichen vollständig innerhalb des als öffentlich festgesetzten Grünbereiches.

Regenrückhaltebecken

Im Osten ist angrenzend an die naturnahe Grünfläche während der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Regenrückhaltebecken gebaut worden (vergleiche auch Punkt 5.2.1). Die gerundete Ausformung des offenen Beckens, die zur Grünfläche sehr flache Böschungsneigung und ein auch zu „Trockenzeiten“ verbleibender Restwasserstand soll diese Anlage naturnah in die Grünfläche einbeziehen und sie optisch und vom Erholungswert her aufwerten.

4.3 Anpflanzgebote

Entlang der Planstraße A und an der Kehre der Planstraße B sind groß kronige Bäume zu pflanzen. Um möglichst rasch eine Belegung des Ortsbildes zu erreichen, sind Mindeststammumfänge von 18 - 20 cm vorgeschrieben (vergleiche Satzung, Teil A, Nr. 2). Die vorgeschriebenen offenen Vegetationsflächen innerhalb der Wurzelbereiche sollen die Lebensfähigkeit der Bäume auf Dauer sichern. Im Zusammenhang mit den vorhandenen und geschützten Großbäumen im Plangebiet und den anzupflanzenden Straßenbäumen sollen die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzgebote zu einem lebendigen Straßen- und Siedlungsbild beitragen. Gleiches gilt auch für die zu den öffentlichen Flächen als Einfriedigungen vorgeschriebenen Hecken.

4.4 Schutz des Grundwassers

Drainagen sind nach Abschluss der Bauarbeiten nicht zugelassen, um das Abpumpen des hoch anstehenden Grundwassers zu vermeiden (vgl. Satzung, Teil A, Nr. 3.1). Das bedingt ein konstruktives Abdichten von den Kelleraußenhäuten gegen drückendes Wasser.

Diese Festsetzung dient der Minimierung des geplanten Eingriffs in das Schutzgut Wasser.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Zone III B des geplanten Wasserschutzgebietes Elmshorn Köhnholz / Krückaupark.

Obwohl bestehende Anlagen in Wasserschutzgebieten einen Bestandsschutz genießen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. nach Verkündung der Wasserschutzgebietsverordnung vielleicht höhere Anforderungen an Anlagen gestellt und Nachrüstungen notwendig werden. In diesem Zusammenhang wird u. a. auf das Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ der Abwassertechnischen Vereinigung und die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag) hingewiesen.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehr

5.1.1 Äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes mit der in Aussicht gestellten verbesserten Stadtbus-Anbindung (vgl. Busverkehr) ermöglicht es, die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs im Stadtraum zugunsten der so genannten Verkehrsmittel des Umweltverbundes möglichst gering zu halten.

Wanderwege

Die Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Bestandteil einer Grünflächenvernetzung (Grünzug zwischen Schulwald und vorhandenem Wanderweg nördlich Ollerlohstraße als Teil einer Grünverbindung Innenstadt - offener Landschaftsraum).

Velo-Routen

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

Busverkehr

Der Plangeltungsbereich ist an die Ringlinien A, B, C und D des Stadtbusverkehrs, die die Innenstadt und den Bahnhof bedienen, angeschlossen. Haltepunkte befinden sich in ca. 500 m Entfernung am Heidmühlenweg (Haltestelle „Heidmühle“) und am Hainholzer Damm (Haltestelle „Erlengrund“).

Aufgrund eines Gutachtens zur Verbesserung des ÖPNV in Elmshorn aus dem Jahre 1998 hat die Selbstverwaltung zur Beseitigung der ÖPNV-Erschließungslücken zumindest probeweise die Einführung einer neuen Buslinie (Nr. 20) beschlossen. Damit wäre über den Adenauerdamm eine direkte Anbindung des Plangeltungsbereiches an den Stadtbusverkehr gegeben.

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließungsstraßen Plinkstraße und Am Erlengrund und die innerstädtische Hauptverkehrsstraße Adenauerdamm am südöstlichen Plangebietsrand können den durch neue Nutzungen im Bebauungsplangebiet entstehenden motorisierten Verkehr aufnehmen. Über den Adenauerdamm sind sowohl die Elmshorner Innenstadt als auch überregionale Kfz-Verkehrsachsen erreichbar.

5.1.2 Innere Erschließung

Straßen

Die geplanten Wohnnutzungen sind über die neuen Planstraßen A und B und die neue bisher fehlende Wendeanlage der Straße Am Erlengrund erschlossen. Zur inneren Erschließung der neuen Wohngebiete sind die Planstraßen als Stichstraßen mit Kehren festgesetzt, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgeführt werden sollen.

Das rückwärtige bebaute Grundstück Hainholz 11 a (Flurstück 64/1 der Flur 71) - eine öffentliche Erschließung fehlt bisher - wird künftig über die Wegefläche in der naturnahen Grünfläche an die Straße Hainholz angebunden.

Ruhender Verkehr

Nach dem geltenden Stellplatzerlass des Innenministeriums aus dem Jahre 1995 ist für Einfamilienhäuser ein Stellplatz pro Wohneinheit für Kraftfahrzeuge nachzuweisen. Die Stellplätze sind auf dem Grundstück oder in der Nähe des Grundstückes nach Maßgabe der jeweiligen Baugenehmigung herzustellen. Gleiches gilt auch für Stellplätze für Mehrfamilienhäuser. Stellplätze für Fahrräder sind direkt auf den Grundstücken unterzubringen.

Neben notwendigen privaten Stellplätzen sind öffentliche Parkplätze für den Allgemeinverkehr in geeigneter Größe vorzusehen. Diese sind im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 innerhalb neuer Verkehrsflächen nachgewiesen.

Gehwege und Anlagen des Radverkehrs

Über die zentral festgesetzte naturnahe Grünfläche ist eine Wegevernetzung zwischen den an dieser angebundenen Straßenverkehrsflächen und auch dem vorhandenen Wanderweg nördlich der Straße Ollerloh möglich und vorgesehen. Die als verkehrsberuhigte Bereiche auszubauenden Erschließungsstraßen erfordern keine abgesetzten Gehwege. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind im Straßenverkehrsraum wegen des ausschließlichen Erschließungs-Kfz-Verkehrsaufkommens keine gesonderten Anlagen des Radverkehrs erforderlich (siehe auch Empfehlungen für Radverkehrsanlagen, Ausgabe 1995).

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Regenrückhaltung

Nach den hydraulischen Berechnungen des Generalentwässerungsplanes und der Dimensionierung der vorhandenen Regenwasserkanäle war für ein ca. 66,5 ha großes Einzugsgebiet im südöstlichen Elmshorn - der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 liegt innerhalb dieses Gebietes - die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Die Ausführung und Lage dieses Bauwerks ist in der zweiten Hälfte der 90er Jahre intensiv diskutiert worden. Die Randbedingungen des im Gebiet zeitweise sehr hohen Grundwasserspiegels und der daraus resultierenden Schwierigkeit, ein offenes Becken mit einem Stauvolumen über dem Grundwasser auszubilden, führte zur Planung eines unterirdischen Stahlbetonbeckens auf dem städtischen Flurstück 68 / 1 der Flur Klein Nordende Nr. 10.

Die sehr hohen Kosten von über 6 Mio. DM, die die Einwohnerinnen und Einwohner Elmshorns über die Abwassergebühren zu tragen gehabt hätten, lösten intensive politische und fachliche Diskussionen aus.

Das führte zu einer oberirdischen Lösung mit einer, das Regenrückhaltebecken umfassenden Schlitzwand, die bis auf das Rotliegende, eine praktisch wasserundurchlässige Bodenschicht, heruntergetrieben wurde. In dem so im Jahre 1999 entstandenen technischen Becken kann über dem Rotliegenden grundwasserunabhängig Regenwasser bis zu einer Höhe von 8,9 m über NN aufgestaut werden. Der minimale Wasserspiegel liegt auf 6,5 m über NN, 1,5 m über der Beckensohle.

Die Anfangsböschungeneigung beträgt zur naturnahen Grünfläche 1 : 5, ansonsten 1 : 3. In Höhe des maximalen Wasserspiegels führt ein Wartungsweg um das Becken. Dieses ist hinter dem Wartungsweg aus Sicherheitsgründen wegen der tief liegenden Wasserfläche mit einem ca. 1,5 m hohen begrünten Drahtzaun eingefaßt.

Auch die Lage des oberirdischen Beckens wurde kontrovers diskutiert. Das Stadtverordneten-Kollegium der Stadt Elmshorn hat schließlich die von den Kosten zweitgünstigste, in die Grünfläche integrierte Variante beschlossen.

Die Zuleitung des rückzuhaltenden Regenwassers erfolgt vom Adenauerdamm und aus den neuen Bauflächen über einen Kanal unter der Planstraße B. Pumpen leeren das Rückhaltebecken bis auf den Restwasserspiegel über eine Druckleitung unter dem Adenauerdamm in den in der Plinkstraße vorhandenen Kanal. Eine wasserrechtliche Genehmigung war Voraussetzung für den Bau des Rückhaltebeckens vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 66.

Für die naturnahen Grünflächen ist zur Entwässerung bzw. Regelung des Wasserabflusses die Beibehaltung und die Erweiterung des vorhandenen Grabensystems geplant:

5.2.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über vorhandene Kanäle abgeleitet.

5.2.3 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und Strom wird von den Stadtwerken der Stadt Elmshorn sichergestellt. Nach gutachterlichen Untersuchungen - beauftragt von den Stadtwerken Elmshorn - ist eine zentrale Nahwärmeversorgung des Plangebietes durch ein Blockheizkraftwerk unwirtschaftlich.

5.2.4 Abfallbeseitigung

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

5.3 Verkehrslärm

Zum Schutz der allgemeinen Wohngebiete an den Planstraßen A und B vor den Verkehrslärmimmissionen vom Adenauerdamm sind dort aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Nach der Verkehrslärmermittlung, die Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes ist, wurde eine erforderliche Höhe der Lärmschutzeinrichtung von 3,90 m für einen Teilabschnitt des Adenauerdamms ermittelt. Ein entsprechend hoher Lärmschutzwall würde das Straßenbild negativ beeinträchtigen. Deshalb soll auf einem begrünten Lärmschutzwall von 2,50 m Höhe eine Lärmschutzwand von 1,40 m Höhe errichtet werden. Zum Schutz der dort befindlichen Eichen endet der Wall vor der südlichen Plangebietsgrenze.

Den nordwestlichen Abschluss der Lärmschutzanlage bildet der vorhandene Wall vor dem Grundstück Plinkstraße 60, der in seinem südlichen Teil durch eine Lärmschutzwand erhöht wird.

Die allgemeinen Wohngebiete liegen im Abstand von 200 m bis 600 m zur Bahntrasse. Ein besonderes Lärmschutzgutachten ist nicht erforderlich, da für die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 69 und Nr. 130 Lärmschutznachweise bereits vorliegen.

6. IMMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFT

Südöstlich des Plangeltungsbereiches an der Lerchenstraße und nordwestlich an der Plinkstraße sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, die Mast Schweinehaltung im immissionsschutzrechtlichen Umfang betreiben bzw. betrieben haben. Immissionsschutz-Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer liegen für die Betriebe vor. Nach diesen Gutachten ist der planungsrechtlich einzu-

haltende Mindestabstand zwischen Teilen des im westlichen Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und dem Immissionsstandort an der Plinkstraße, dessen immissionsrechtlich relevante Sparte zwischenzeitlich aufgegeben wurde, nicht eingehalten.

Dieses Wohngebiet ist bebaut. Bauliche Erweiterungen und Ergänzungen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur in dem Maße zugelassen, in dem ein Rechtsanspruch durch eine Beurteilung nach § 34 BauGB bereits bestand. Da die Nutzungsgenehmigung für die Schweinehaltung auch nach der Aufgabe der Nutzung noch besteht, soll der Verzicht auf die Wiederaufnahme durch Baulasteintragung gesichert werden.

7. UMLEGUNG, ENTEIGNUNG, VORKAUFRECHT

Für Flächen, die sich im privaten Eigentum befinden und für öffentliche Zwecke oder für die Neugestaltung von Grundstücken benötigt werden, findet ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB bzw. ein Enteignungsverfahren gemäß §§ 85 ff. BauGB statt.

Diese 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.

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen finden - soweit erforderlich - die Maßnahmen gemäß §§ 24 ff. BauGB (Vorkaufsrechte Gemeinde) Anwendung.

8. KOSTEN

Zu den Kosten verursachenden Maßnahmen gehören Geländeankauf, Straßenausbau und -neubau einschließlich der Kanalisation, der Bau des Regenrückhaltebeckens sowie die Gestaltung der naturnahen Grünflächen.

8.1 Straßenbau

Herstellung	ca. 560.000 DM
-------------	----------------

8.2 Kanalbau

Schmutzwasserkanal	ca. 71.000 DM
Regenwasserkanal	ca. 48.000 DM

8.3 Naturnahe Grünflächen

Herstellung (ohne Wegeflächen)	ca. 40.000 DM
Spielraum	ca. 55.000 DM

8.4 Herstellung der noch fehlenden Teile der Lärmschutzeinrichtung

Herstellung einer Lärmschutzwand ca. 100.000 DM

Gemäß § 129 Abs. 1 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

9. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 5,4 ha

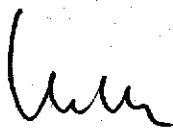
davon:

Allgemeine Wohngebiete:	ca. 2,8 ha
Naturnahe Grünflächen:	ca. 1,6 ha
Lärmschutzeinrichtungen:	ca. 1.600 qm
Regenrückhaltebecken:	ca. 5.600 qm
Straßenverkehrsflächen:	ca. 2.800 qm

Elmshorn, 17. Aug. 2000

Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin

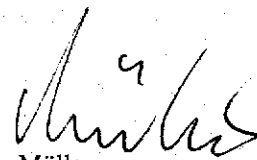
i. V.



Lützen
Stadtrat



i. A.



Müller
Amtsrat