

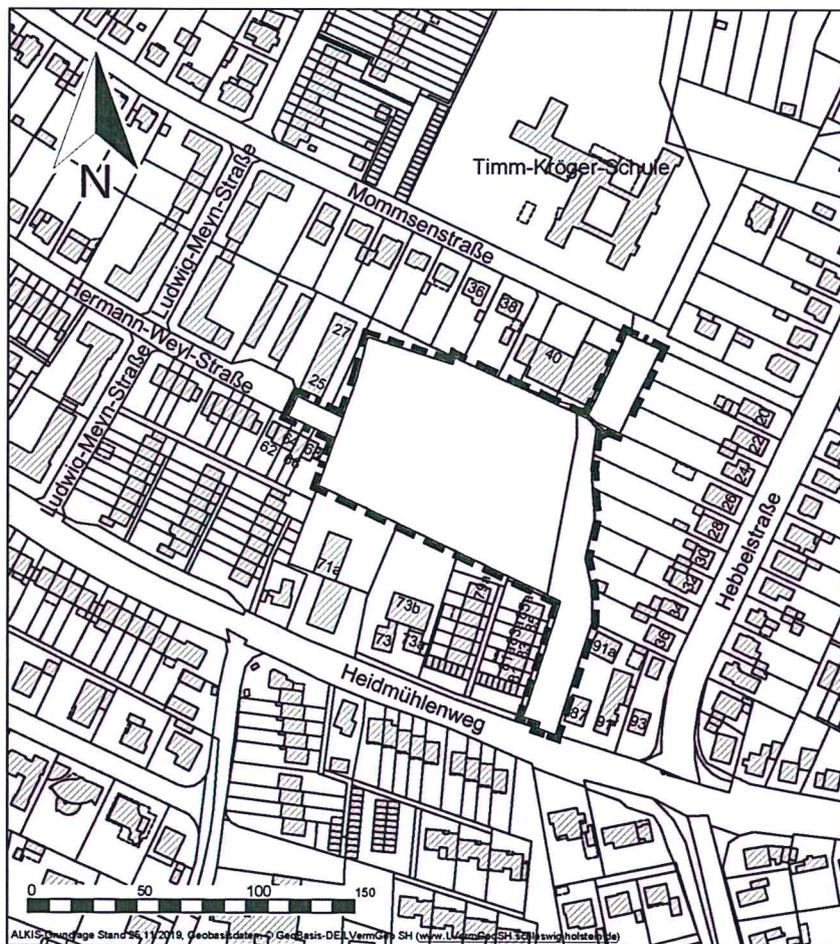


# BEGRÜNDUNG

## der Stadt Elmshorn über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Hermann-Weyl-Straße“

für den Bereich

des Schulsportplatzes der Timm-Kröger-Schule und des angrenzenden Ginzugs, begrenzt im Norden durch die Grundstücke Hermann-Weyl-Straße 25, 27 und Mommsenstraße 36, 38, 40, im Osten durch die Grundstücke Heibelstraße 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 und Heidmühlenweg 87, 91, 91a, im Süden durch die Grundstücke Heidmühlenweg 71a, 73, 73a, 73b, 79a, 81, 81a, 83, 83a, 85, 85a und im Westen durch die Grundstücke Hermann-Weyl-Straße 62, 64, 66, 68, 25, 27.





## INHALT

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>8</b>
3.1	Regionalplanung.....	8
3.2	Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK).....	9
3.3	Flächennutzungsplan (FNP) .....	10
3.4	Landschaftsplan (LP).....	11
<b>4.</b>	<b>STÄDTISCHE SATZUNGEN UND STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE.....</b>	<b>12</b>
4.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) .....	12
4.2	Bestehender Bebauungsplan.....	13
4.3	Baumschutzsatzung .....	14
4.4	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept.....	14
<b>5.</b>	<b>BEACHTLICHE TATBESTÄNDE UND RAHMENBEDINUNGEN .....</b>	<b>15</b>
5.1	Natur und Landschaft .....	15
5.2	Altlasten.....	16
5.3	Rückbau .....	16
5.4	Kampfmittel.....	16
5.5	Wasserschutzgebiet .....	17
5.6	Standort Grundwassermessstelle .....	17
5.7	Klimaschutz .....	17
5.8	Bodenschutz.....	18
5.9	Beteiligung von Kindern, Jugendlichen und Senioren.....	19
<b>6.</b>	<b>VERFAHREN UND BETEILIGUNG.....</b>	<b>19</b>
6.1	Verfahren.....	19
6.2	Öffentlichkeitsbeteiligung.....	20
<b>7.</b>	<b>PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>21</b>
7.1	Erschließung und Versorgung Verkehrerschließung .....	21
<b>8.</b>	<b>PLANINHALT .....</b>	<b>23</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	23
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	24
8.3	Bauweise .....	24
8.4	Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen, Bebauungstiefe) .....	25
8.5	Fläche für Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude..... und Einrichtungen.....	25
8.6	Verkehrsflächen.....	26
8.6.1	Parkplätze.....	26
8.7	Nebenanlagen .....	26



8.8	Stellplätze und Garagen .....	26
8.9	Öffentliche Grünfläche: Parkanlage und Spielplatz .....	27
8.10	Grünordnerische Festsetzungen .....	27
8.10.1	Pflanzbindungen .....	27
8.10.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	28
8.11	Schutz des Grundwassers und Versickerung von Niederschlagswasser .....	28
8.12	Örtliche Bauvorschriften .....	28
8.12.1	Dach- und Fassadengestaltung .....	29
8.12.2	Einfriedung .....	30
8.12.3	Werbeanlagen .....	30
8.12.4	Flächen für Gemeinbedarf .....	30
8.13	Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben .....	30
<b>9.</b>	<b>ORDNUNGSWIDRIGKEITEN .....</b>	<b>31</b>
<b>10.</b>	<b>KOSTEN UND BILANZIERUNG .....</b>	<b>32</b>
10.1	Gebietsgliederung .....	32
10.2	Kosten .....	32
<b>11.</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>32</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<b>Abbildung 1</b>	Luftbild 2019 mit Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 .....	5
<b>Abbildung 2</b>	Hermann-Weyl-Straße: Blick nach Osten (Foto: B. Landahl, 2020) .....	6
<b>Abbildung 3</b>	Städtebauliche Situation Kreuzung Ludwig-Meyn-Straße/Hermann-Weyl-Straße: Blick nach Westen (Foto: B. Landahl, 2020) .....	6
<b>Abbildung 4</b>	Tor zum ungenutzten Sportplatz am Ostende der Hermann-Weyl-Straße (Foto: B. Landahl 2020) .....	7
<b>Abbildung 5</b>	Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes (maßstabslos) .....	8
<b>Abbildung 6</b>	Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des SUK-Entwicklungsplan (maßstabslos) .....	9
<b>Abbildung 7</b>	Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des FNP 2000 (maßstabslos) .....	10
<b>Abbildung 8</b>	geplante Darstellung des FNP 2000 mit der Berichtigung entsprechend der 1. Änderung B- Plan Nr. 92 (maßstabslos) .....	10
<b>Abbildung 9</b>	Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Landschaftsplanes (maßstabslos) ..	11
<b>Abbildung 10</b>	Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des ISEK (maßstabslos) .....	12
<b>Abbildung 11</b>	Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 92 (maßstabslos) .....	13
<b>Abbildung 12</b>	Ausschnitt aus der Karte zum Zentrensystem, Lebensmittelmärkten und Großflächen außerhalb der Innenstadt im Einzelhandelskonzept 2016 .....	14
<b>Abbildung 13</b>	Planzeichnung (Teil A) der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 .....	23



## 1. PLANUNGSANLASS UND AUSGANGSSITUATION

Für die Stadt Elmshorn wird eine steigende Nachfrage nach Wohnraum prognostiziert. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Wachstumsdynamik ist es erforderlich, ein vielfältiges Angebot zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der dazugehörigen Infrastruktur zu schaffen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Hermann-Weyl-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine Erweiterung der bestehenden Siedlung im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtung zu definieren.

Derzeit besteht für das Plangebiet verbindliches Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans, der in diesem Bereich eine Fläche für Gemeinbedarf – Sportplatz festsetzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Hermann-Weyl-Straße“ ist erforderlich, um die angestrebte Wohnbebauung in städtebaulich geordneter und verträglicher Weise in die gegebene Situation zu integrieren.

Die Timm-Kröger-Schule besitzt einen ungenutzten Sportplatz. Der Ausschuss für Kinder Jugend, Schule und Sport (AKJS) hat am 13.04.2016 beschlossen, den Sportplatz aufzugeben. Vor diesem Hintergrund hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) den Beschluss gefasst, den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 92 dahingehend zu ändern, dass aus dem Sportplatz ein allgemeines Wohngebiet entstehen kann. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wies der AKJS darauf hin, dass ein dringender Bedarf für einen Kita-Standort und eine Bewegungsfläche im Quartier besteht. In Abstimmung zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und dem Amt für Kinder, Jugend, Schule und Sport wurde daher ein städtebauliches Konzept entwickelt. (siehe Kapitel 7)

Das Plangebiet (siehe Abb.1) liegt im Südwesten des Elmshorner Stadtgebietes, im Stadtteil Lieth. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den ungenutzten Schulsportplatz und eine Grünfläche mit einer Wegeverbindung (Grünverbindung). Das Plangebiet liegt in ca. 1 km fußläufiger Entfernung zum Nahversorgungszentrum Meteorstraße, das Naherholungsgebiet Liether Wald ist ca. 0,5 km, die Elmshorner Innenstadt und der Elmshorner Bahnhof sind ca. 2 km entfernt.

Das Wohngebiet an der Hermann-Weyl-Straße ist durch zweigeschossige Reihenhäuser und Einfamilienhäuser geprägt (siehe Abb. 2 und 3). Städtebauliche Akzente sind im Kreuzungsbereich zur Ludwig-Meyn-Straße durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden. Das Umfeld zeichnet sich im Bestand durch verschiedene Grundstücke mit Größen von ca. 200 m<sup>2</sup> - 800 m<sup>2</sup> aus. Die überwiegende Anzahl der Gebäude besitzt Satteldächer. Die meisten Gebäude sind giebelseitig zur Straße ausgerichtet. Die Fassaden der Gebäude sind größtenteils in hellem Putz oder mit Klinker gestaltet. Die Dacheindeckungen sind in rotbraunen oder anthrazitfarbenen Materialien gehalten. Die Siedlung zeichnet sich durch eine großzügige Grüngestaltung aus, die zum Teil aus Bäumen und Büschen besteht. Ortsbildprägend sind die umfangreichen Heckenpflanzungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen und zu den öffentlichen Wegen und Straßen.



Abbildung 1 Luftbild 2019 mit Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92



Abbildung 2 Hermann-Weyl-Straße: Blick nach Osten (Foto: B. Landahl, 2020)



Abbildung 3 Städtebauliche Situation Kreuzung Ludwig-Meyn-Straße/Hermann-Weyl-Straße: Blick nach Westen (Foto: B. Landahl, 2020)



Abbildung 4 Tor zum ungenutzten Sportplatz am Ostende der Hermann-Weyl-Straße (Foto: B. Landahl 2020)

## 2. RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), die zuletzt durch Gesetz vom 01. Oktober 2019 (GVObI. S. 398) geändert worden ist.



### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 Regionalplanung

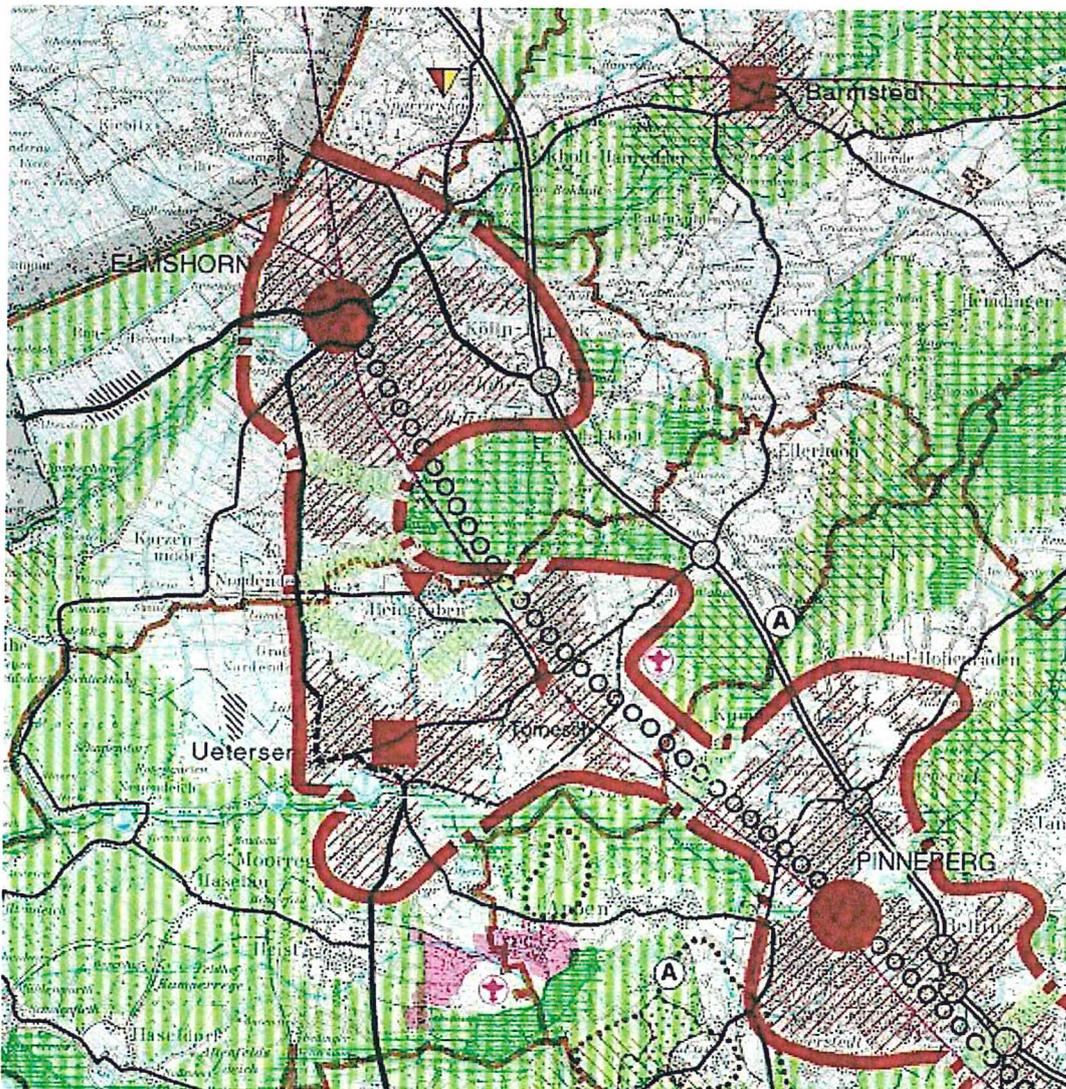


Abbildung 5 Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes (maßstabslos)

Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Elmshorn ist der Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd - (Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn) vom 5. Oktober 1998 eine wesentlich Grundlage. Dort wird folgendes Ziel dargestellt: „Z (3) Im Planungszeitraum gelten die folgenden Entwicklungsziele für die einzelnen Siedlungsachsen: Auf der Achse Hamburg - Elmshorn soll eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung insbesondere in den Schwerpunkten außerhalb des Verdichtungsraums stattfinden; dabei kommt der Stärkung des äußeren Achschwerpunktes Elmshorn, dessen Siedlungsraum sich inzwischen über die Kreisgrenze hinaus erstreckt, eine besondere Bedeutung zu.“ (Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd 1998, S. 24). Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „Hermann-Weyl-Straße“ steht den Zielen der Regionalplanung erkennbar nicht entgegen.



### 3.2 Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK)



Abbildung 6 Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des SUK-Entwicklungsplan (maßstabslos)

Die Stadt Elmshorn gehört der im September 2009 gegründeten Stadt-Umland-Kooperation (SUK) für die Stadtregion Elmshorn an, in der insbesondere die Siedlungsentwicklung und die Inanspruchnahme von Flächen miteinander abgestimmt werden.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 92, 1 Änderung „Hermann-Weyl-Straße“ zu entwickelnde Fläche ist im „Entwicklungsplan der Wohn- und Mischbauflächen sowie der Gewerbeflächen“ der SUK als Entwicklungspotenzial für Wohn- und Mischbauflächen in der Priorität 1 verortet.



### 3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

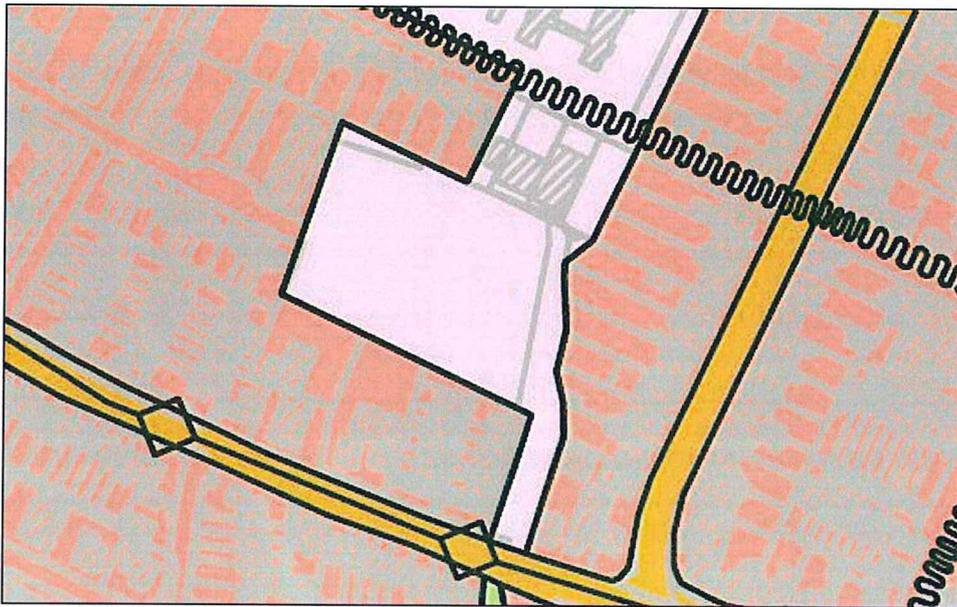


Abbildung 7 Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des FNP 2000 (maßstablos)

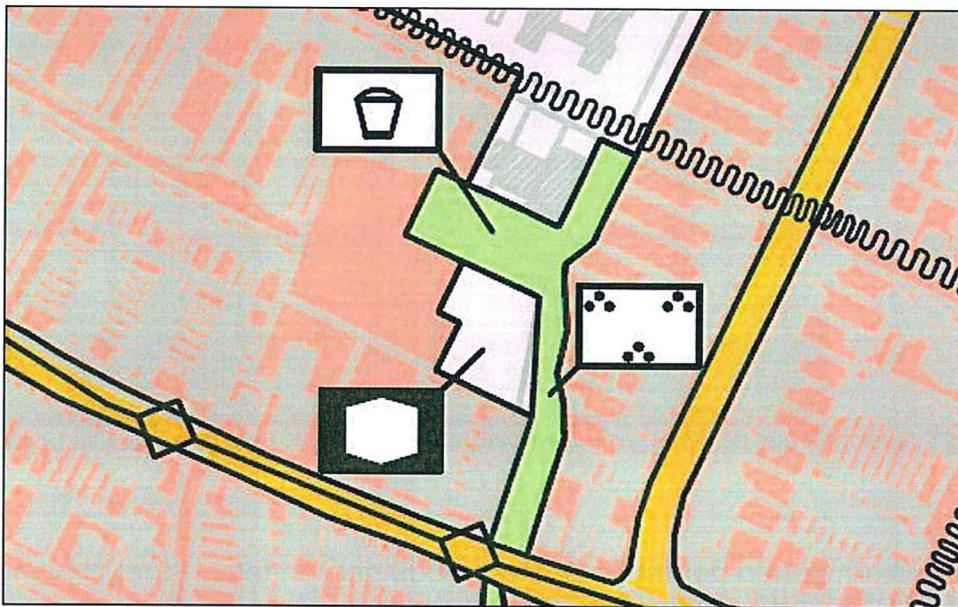


Abbildung 8 geplante Darstellung des FNP 2000 mit der Berichtigung entsprechend der 1. Änderung B-Plan Nr. 92 (maßstablos)

Der wirksame Flächennutzungsplan (2000) der Stadt Elmshorn stellt Bereiche des Planbereichs als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Die Fläche ist mit der Zweckbestimmung „Schule“ gekennzeichnet. Bebauungspläne sind regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen, da der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.



### 3.4 Landschaftsplan (LP)

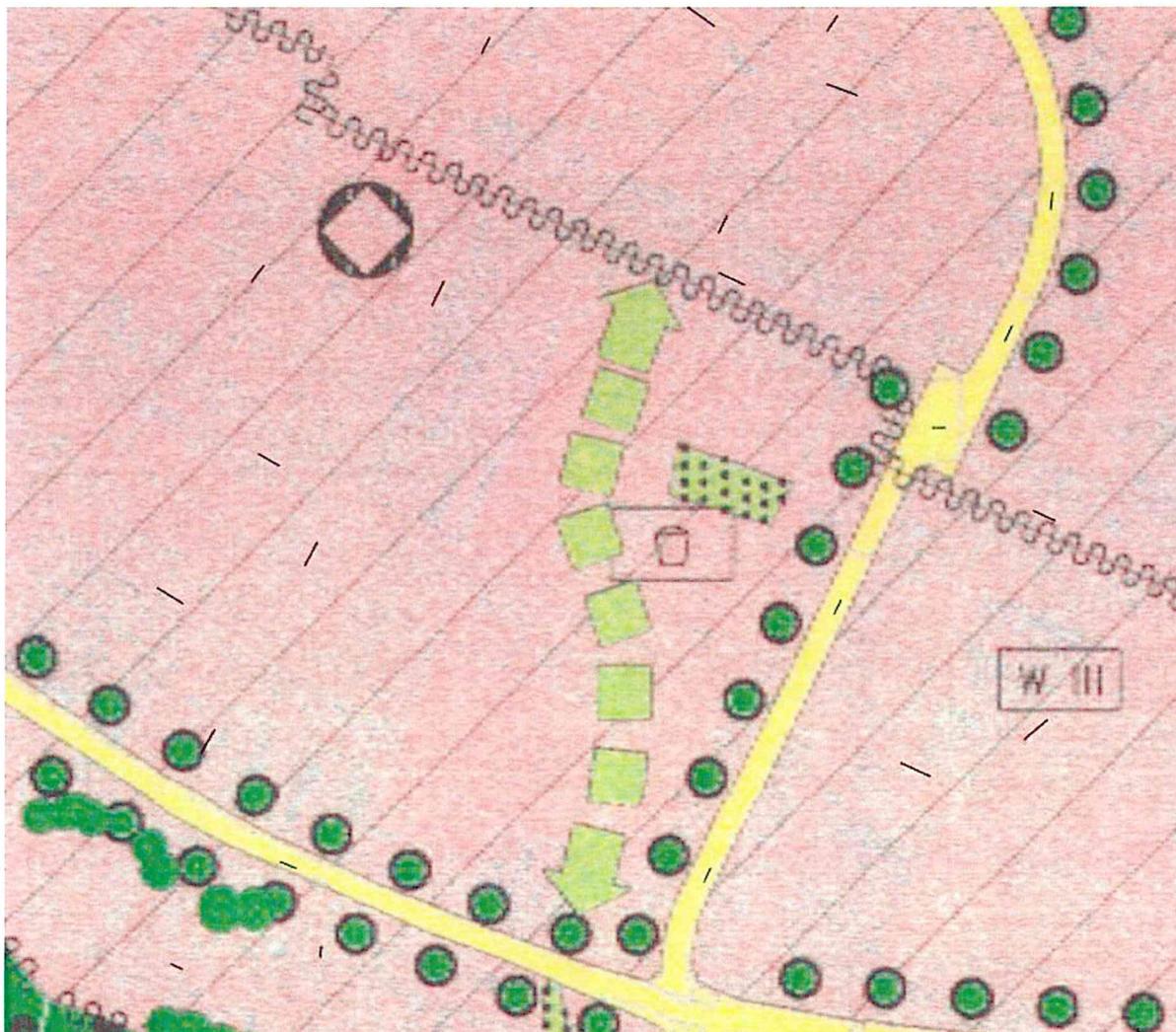


Abbildung 9 Ausschnitt aus der zeichnerische Darstellung des Landschaftsplanes (maßstabslos)

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen; östlich angrenzend ist die „Entwicklung von Grünverbindungen“ dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Hermann-Weyl-Straße“ nimmt die Konzeption auf und sichert die Grünverbindung weiterhin planungsrechtlich.



## 4. STÄDTISCHE SATZUNGEN UND STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE

### 4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

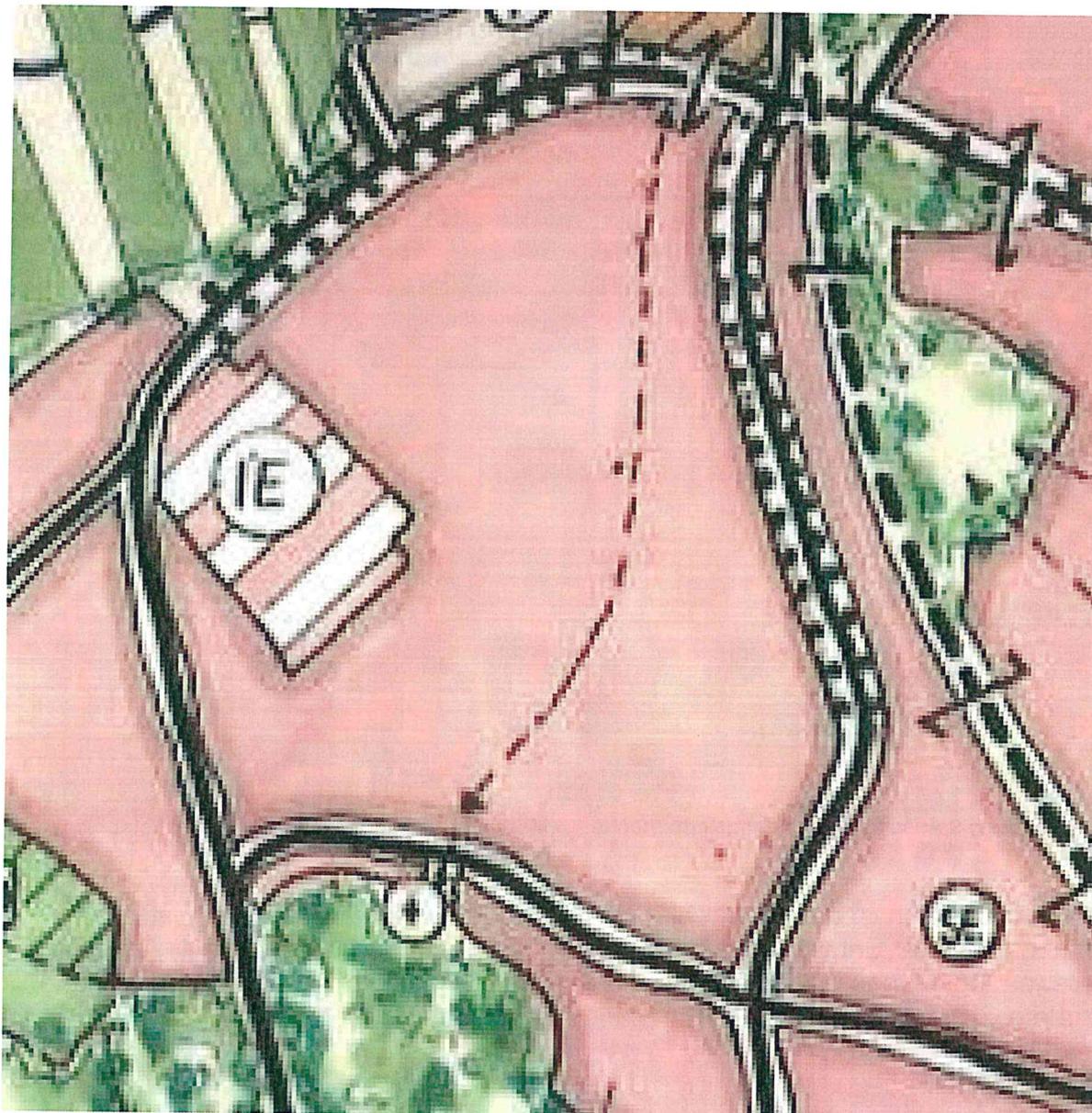


Abbildung 10 Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des ISEK (maßstabslos)

Das ISEK formuliert als städtebauliches Leitziel für die Stadt Elmshorn die „Inwertsetzung der natur- und freiräumlichen Qualitäten“. Darüber hinaus empfiehlt das ISEK, das vorhandene Wohnangebot in seiner Attraktivität durch stadtgestalterische Maßnahmen zu unterstützen (ISEK Teil A, Leitziele der Stadtentwicklung, Ziffer 3.7). Diese Entwicklungsziele des ISEK werden durch den Bebauungsplan umgesetzt.



## 4.2 Bestehender Bebauungsplan

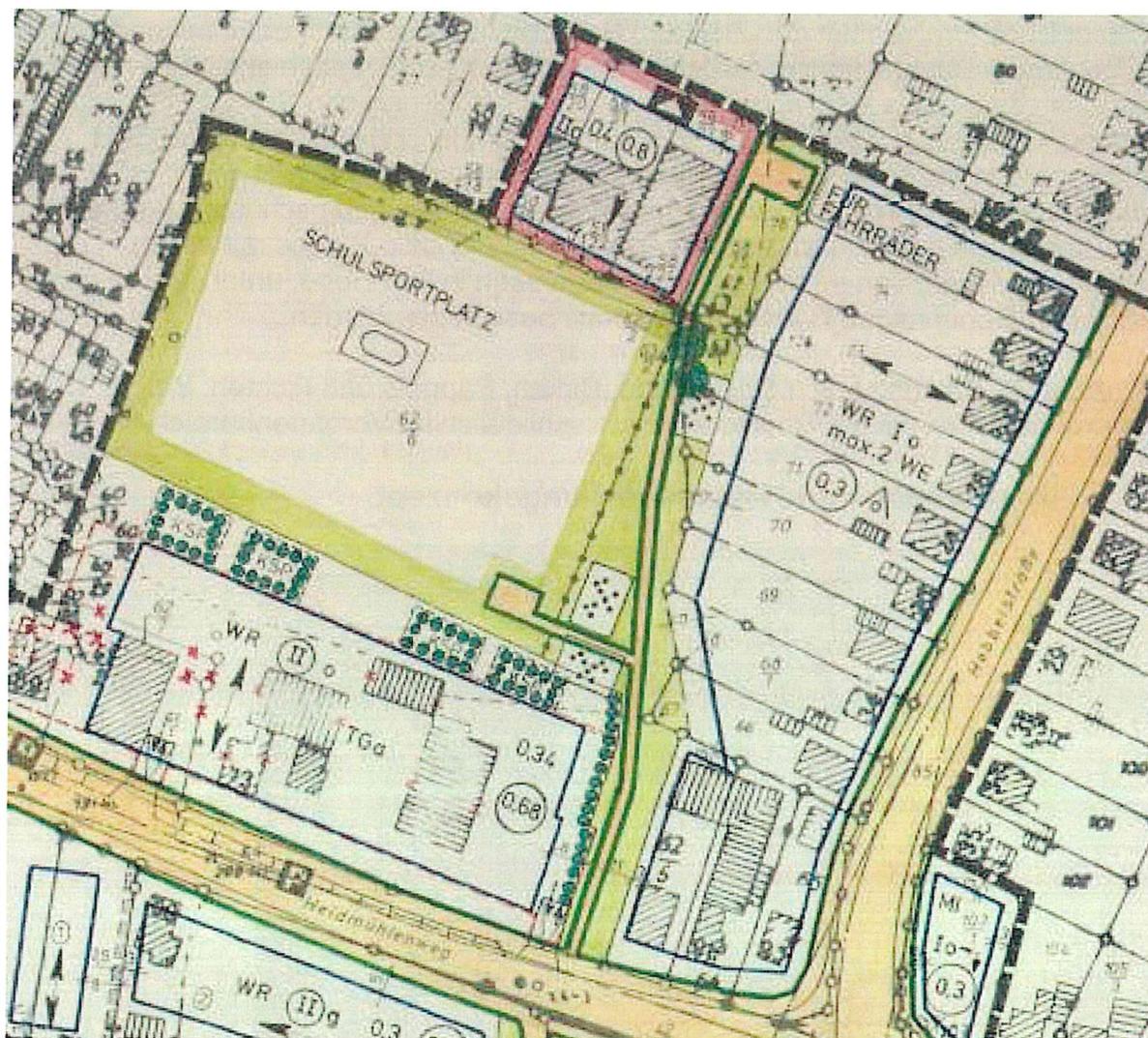


Abbildung 11 Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 92 (maßstabslos)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92 der Stadt Elmshorn ist der Planbereich als Schulsportplatz und Parkanlage festgesetzt. Dieser Bereich wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 überplant. Die Zweckbestimmung wird in diesem Zuge in ein allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf geändert.

Mit In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Hermann-Weyl-Straße“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hermann-Weyl-Straße“ Nr. 92, rechtsverbindlich seit dem 25.11.1975, im Geltungsbereich der 1. Änderung überplant und somit aufgehoben:



### 4.3 Baumschutzsatzung

Die Stadt Elmshorn verfolgt das Ziel, den Baumbestand im Stadtgebiet besonders zu schützen, denn Bäume dienen der Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Sie sollen wegen ihrer Seltenheit, Eigenart und Schönheit sowie zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes erhalten und gepflegt werden. Außerdem dienen sie der Verbesserung des Klimas im Siedlungsbereich. Um diese Ziele zu erreichen, wurde die Baumschutzsatzung der Stadt Elmshorn erlassen. Danach stehen grundsätzlich alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 23 cm, gemessen in 1 m Höhe, unter Schutz und dürfen ohne Genehmigung weder gefällt noch beschnitten werden.

Nicht unter die Satzung fallen Obstbäume, Birken, Pappeln und Fichten. Bei Wohngrundstücken gilt der Baumschutz ausschließlich im Vorgartenbereich.

### 4.4 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept



Abbildung 12 Ausschnitt aus der Karte zum Zentralsystem, Lebensmittelmärkten und Großflächen außerhalb der Innenstadt im Einzelhandelskonzept 2016 (maßstabslos)

Im südlichen Stadtgebiet fehlt es im Quartier Lieth an Nahversorgungsmöglichkeiten. Mangels geeigneter freier Grundstücke sind derzeit keine Verdichtungsoptionen erkennbar. Vorhanden sind neben Edeka Jensen im Nahversorgungszentrum (NVZ) Meteorstraße ein Penny-Discountmarkt in rückwärtiger Grundstückslage am Eiskeller sowie am äußeren Nordrand in Ecklage zur Reichenstraße ein Netto-Discountmarkt. Gemäß dem vorliegenden Einzelhandelskonzept gilt es, die Sicherung und Stärkung eines flächendeckenden, vielfältigen und wettbewerbsfähigen Nahversorgungsnetzes zu gewährleisten. Eine besondere Priorisierung liegt in der Sicherung des NVZ Meteorstraße/Ollnsstraße. Der Bebauungsplan wirkt der Zielsetzung nicht entgegen.



## 5. BEACHTLICHE TATBESTÄNDE UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 5.1 Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche eines nicht mehr benötigten Sportplatzes, der im Osten an einen Grünzug angeschlossen ist. Der Sportplatz besteht aus Grand und hat als technisches Bauwerk keine bedeutende ökologische Wertigkeit. Mit der Planung werden die Flächen des Platzes in ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Gemeinbedarfsfläche mit der nötigen verkehrlichen Erschließung entwickelt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Mit den Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die insbesondere der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Nachverdichtung dienen, soll grundsätzlich eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit einer weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m<sup>2</sup> (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der gesamte Geltungsbereich bleibt mit ca. 11.655 m<sup>2</sup> weit unter dem o.g. Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> und im Plangebiet befinden sich keine besonders schützenswerten Strukturen oder Objekte; mit Ausnahme der Bäume in den Randbereichen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 sollen gerade diese schützenswerten Strukturen planungsrechtlich erstmals gesichert und somit in Ihrem Erhalt gestärkt werden. Deshalb werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 grünordnerische Festsetzungen getroffen, die sowohl den Grünzug planungsrechtlich sichern als auch eine zusätzliche Grünfläche im westlichen Anschluss als Spielplatz festsetzen.

Es wird eine Erhaltungsbindung für die Gehölze (Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) festgesetzt, um eine dauerhafte Sicherung der hier vorhandenen schützenswerten Bäume zu gewährleisten (siehe 8.10.1). Dies betrifft sämtliche Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 23 cm, gemessen in 1 m Höhe, mit Ausnahme im Bereich der geplanten Erschließungs- und Versorgungsanlagen. Entsprechende Hinweise zum Baumschutz bei laufenden Bauarbeiten wurden ebenfalls getätigt. Aus ökologischen Gründen und zur Steigerung der Biodiversität werden Festsetzungen (siehe 8.10.2) über die Vorgartengestaltung (Begrünung) vorgenommen, so dass mit einer ökologischen Aufwertung im Vergleich zum Grandplatz zu rechnen ist.



Für alle Bäume, die durch die Satzung geschützt werden sollen, wurde im Vorwege eine fachkundliche Einschätzung (Flächenmanagement - Bereich: Städtische Grünpflege) eingeholt. Aufgrund der oben genannten Festsetzungen und dem damit verbundenen Erhalt der Gehölzstrukturen bzw. Habitats, ist ein Erfordernis zur Untersuchung des Artenschutzes nach Abstimmung mit der Umweltplanung der Stadt Elmshorn nicht erkennbar.

## **5.2 Altlasten**

Der unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Pinneberg) liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerung und/oder schädlichen Bodenveränderungen für den Plangeltungsbereich vor.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens z. B. bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen (§2 LBodschG).

## **5.3 Rückbau**

Zur Sicherstellung eines kontrollierten Rückbaus des Sportplatzes ist vor Baubeginn ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Die Rückbauarbeiten sind durch ein qualifiziertes Fachunternehmen durchzuführen, zu begleiten und zu dokumentieren. Das Rückbau- und Entsorgungskonzept ist zur Bewertung bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinnebergs vorzulegen. Sollten sich im Zuge der Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen Hinweise auf Bodenbelastungen oder Schadstoffverunreinigungen ergeben, so ist diesbezüglich weiteres Vorgehen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## **5.4 Kampfmittel**

Gemäß Informationen des zuständigen Landeskriminalamtes Schleswig-Holstein, Abteilung 3 Dez: 33 Kampfmittelräumdienst vom 16.05.2018 sind in der Stadt Elmshorn Kampfmittel nicht auszuschließen. Tiefbaumaßnahmen (z. B. Baugruben, Kanalisation, Gas, Wasser, Strom, etc.) und Straßenbau dürfen ohne vorherige Erkundungen bzgl. Kampfmittel nicht durchgeführt werden. Da Kampfmittel niemals vollständig ausgeschlossen werden können, gilt für sämtliche Erdarbeiten stets die gegebene Sorgfaltspflicht.

Die Fläche ist gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.



## 5.5 Wasserschutzgebiet

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 92 liegt in der Zone III a des Wasserschutzgebietes Elmshorn Köhnholz/Krückaupark.

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z. B. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III A verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde des Kreises Pinneberg vor dem Einbau vorzulegen.

Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig. Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

## 5.6 Standort Grundwassermessstelle

Im Plangebiet liegt die Landesgrundwassermessstelle 3480. Diese Messstelle ist in der Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen und im Rahmen der Nutzung zu schützen sowie zu erhalten.

## 5.7 Klimaschutz

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Ein Hauptansatz zum Klimaschutz ist die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und der Erhalt von CO<sub>2</sub>-aufnehmenden Naturbestandteilen, wie Gewässern oder Wäldern. Zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes tragen Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz bei.

### **Klimagerechtes und nachhaltiges Bauen**

Für alle neu zu errichtenden Gebäude in dem benannten Bebauungsplan ist mindestens der Niedrigenergie-Standard nach der EU-Gebäuderichtlinie anzustreben. Darüber hinaus können auch Energieplus Häuser errichtet werden. Neben der rein energetischen Betrachtung ist auch die nachhaltige Bauweise im Hinblick auf Ressourcenschonung, Energieeffizienz und der Umsetzung einer hohen Bau- und Wohnqualität im Rahmen wirtschaftlicher Rentabilität zu berücksichtigen.



### **Energieversorgung**

Eine zukunftsfähige und klimagerechte Energieversorgung ist in einem Energiekonzept nachzuweisen, welches das gesamte zu bebauende Areal umfasst. Es sollte mögliche Alternativen unter den Aspekten der Kosten und CO<sub>2</sub>-Vermeidung untersuchen und erneuerbare Energien einbeziehen.

### **Anpassung an den Klimawandel**

Die aktuelle Planung sollte die bis zum Ende des Jahrhunderts erwartete Klima- und Wetterveränderungen berücksichtigen. Im vorliegenden Gebiet sind dabei insbesondere Maßnahmen aus den Themenfeldern Hochwasser und Regenentwässerung einzuplanen. Dach- und Fassadenbegrünungen können den Regenabfluss verzögern und dazu beitragen Hochwasser vorzubeugen. Gerade bei Neubauten sollten die Möglichkeiten der Dach- und Fassadenbegrünung und ein Regenentwässerungskonzept für das gesamte zu bebauende Areal ermöglicht werden, weshalb die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 Dach- und Fassadenbegrünungen ermöglichen.

### **Klimaschutz durch nachhaltige Mobilität**

Verkehrsvermeidung, gute Anbindung und attraktive Bedingungen für Rad- und Fußverkehr sind Instrumente, mit denen im Bereich der Mobilität zur klimagerechten Gestaltung beigetragen werden kann. Eine bedarfsgerechte Ausstattung mit sozialer Infrastruktur in fußläufiger Entfernung wurde in die Planung einbezogen. Des Weiteren ist der Verkehr im Gebiet fahrradfreundlich zu gestalten. Das bedeutet, dass neben der Führung und Gestaltung der Wege auch die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ausreichend und leicht zugänglich zur Verfügung stehen.

## **5.8 Bodenschutz**

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dies entspricht dem Grundsatz der bodenschonenden und nachhaltigen Stadtentwicklung.



## **5.9 Beteiligung von Kindern, Jugendlichen und Senioren**

Die Stadt Elmshorn strebt an, die örtliche Situation für Kinder, Jugendliche und Senioren weiter zu verbessern. Dazu gehören neben guten Betreuungs- und Bildungseinrichtungen kinder-, jugend- und seniorenfreundliche Orte zum Wohnen, freie Spiel- und Bewegungsflächen, Veranstaltungen, Freizeit- und Ferienprogramme und vieles mehr. Im Rahmen der Bauleitplanung bedeutet dies in erster Linie die Bereitstellung eines ausreichenden, innerstädtischen Wohnraumangebotes für alle Menschen, da innerstädtische Bereiche das umfassendste und vielfältigste Angebot für eine wohnungsnahе Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ÖPNV-Anbindung, kulturellen und Freizeiteinrichtungen und ähnliches zur Verfügung stellen. Die Bauleitplanung schafft die Grundvoraussetzungen für ein attraktives Wohnumfeld, dessen Ausgestaltung dann Gegenstand nachfolgender Prozesse und Planungen ist.

Mit der Schaffung von Planrecht zur Erweiterung eines vorhandenen Wohnquartiers mit unterschiedlichsten Angeboten, der innenstadtnahen Lage der Wohneinheiten, der Nähe zu Schulen, Naherholungsgebieten und Versorgungszentren bietet die vorliegende Planung gute Voraussetzungen für viele Nutzer. Zudem wird dem steigenden Bedarf an Kinderbetreuungsmöglichkeiten durch die Möglichkeit der Neuplanung einer Kindertagesstätte und Spiel- und Bewegungsfläche im Plangebiet Rechnung getragen.

Die Interessensvertretung erfolgt über den gewählten Kinder- und Jugendbeirat (KJB) und den Seniorenrat der Stadt Elmshorn, die im Rahmen der Trägerbeteiligung regelmäßig in das Bebauungsplanverfahren eingebunden werden. Des Weiteren wurden neben der regulären Beteiligung der Kinder- und Jugendbeirat und der Seniorenrat im Workshopverfahren zur Gestaltung der Bewegungsfläche eingebunden (siehe Anlage 2).

## **6. VERFAHREN UND BETEILIGUNG**

### **6.1 Verfahren**

Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich derzeit ein Schulsportplatz mit Flutlichtanlage. Das Gelände ist untergenutzt, da der Sportplatz nicht mehr benötigt wird. Die Stadt Elmshorn steht nach Wegfall der Nutzung vor der Aufgabe, ein ca. 1,17 ha großes, sehr gut ins Stadtgefüge integriertes Areal einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Nähe zum Stadtzentrum und auch zu den nahe gelegenen Wald- und Erholungsflächen des Liether Waldes zeichnen das Gelände als eine geeignete Fläche für die wohnbauliche Entwicklung im Stadtgebiet aus. Hinzu kommt, dass sich bereits derzeit ein Wohngebiet direkt anschließt. Aus diesem Grund hat der Ausschuss für Stadtentwicklung am 03.12.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Hermann-Weyl-Straße“ gefasst.

Da das Plangebiet bereits bestehende Nutzungsstrukturen umfasst und allseitig von Siedlungsflächen umgeben ist, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als



Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Demnach ist nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB keine Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB durchzuführen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB wird abgesehen.

## **6.2 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

Dennoch wurde im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 18.12.2015 bis 08.01.2016 zu informieren. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB am 14.05.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 04.10.2019 bis 08.11.2019 durchgeführt. Alle Planunterlagen wurden parallel auf der Internetseite der Stadt Elmshorn ([www.elmshorn.de](http://www.elmshorn.de)) eingestellt und waren für alle frei zugänglich. Des Weiteren konnte die Planung bei der Einsichtnahmestelle (Stadt Elmshorn - Der Bürgermeister, Amt für Stadtentwicklung, Schulstraße 15-17, 25335 Elmshorn) zu den Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden. Zusätzlich wurden die Unterlagen über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein bereitgestellt.

### **Workshopverfahren (Bewegungsfläche)**

Erste Vorschläge zur Gestaltung der Bewegungsfläche wurden am 18.06.2019 in einem Workshop mit Vertreter\*innen des Kinder- und Jugendbeirats, Seniorenrats, der Verwaltung, Fraktionen der Selbstverwaltung des ASU und AKJS erarbeitet (siehe Anlage 2, Workshop „Raum für Begegnung“).

Die Ergebnisse des Workshops sind als Empfehlungen zu verstehen, die von den politischen Gremien der Stadt Elmshorn bei ihren Entscheidungen berücksichtigt werden sollen. Die Dokumentation der Ergebnisse des Workshops kann bei der Stadt Elmshorn, Amt für Stadtentwicklung zu den Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.



## 7. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Planung strebt folgende Planungsziele an:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA)
- Ausweisung von einer Fläche für Gemeinbedarf
- Sicherung des öffentlichen Grünzuges
- Erhaltung des schützenswerten Baumbestands

Das städtebauliche Konzept (Anlage 1) sieht Wohngebäude (zweigeschossige Einfamilien- und Reihenhäuser), eine Kindertagesstätte (Kita) und öffentliche Grün- und Bewegungsflächen vor. Die Rahmenbedingungen für den Städtebau ergeben sich aus der örtlichen Situation und zielen auf ein gestalterisches Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit ab.

Es wird eine straßenbegleitende Bebauung entlang der geplanten Verlängerung der Hermann-Weyl-Straße vorgesehen. Die neue Erschließungsstraße soll in einer Wendeanlage (Wenderadius 11,5 m) enden. Die Grünflächen sollen durch eine entsprechende Gestaltung verschiedene Angebote für die Anwohner\*innen vorhalten. Die Grünflächen bilden das zentrale freiräumliche Element und verbinden die Hermann-Weyl-Straße mit dem vorhandenen Rad- und Fußwegenetz. Diese Maßnahme ermöglicht eine Durchwegung des Quartiers, verbessert die Erreichbarkeit der umliegenden Quartiere und ermöglicht die direkte Anbindung zum Stadtpark Liether Wald.

Nach dem städtebaulichen Konzept soll der Baukörper der geplanten Kita eine klare Raumkante zum Straßenraum ausbilden und den Übergang zu den Grünflächen markieren. Es ist geplant, den Standort direkt an das Rad- und Fußwegenetz anzuschließen, um eine sichere Anbindung, insbesondere für Kinder, zu schaffen. Des Weiteren ist die Gemeinbedarfsfläche unmittelbar an das Verkehrsnetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Zur optischen Aufweitung des Straßenraums und um den freiraumgestalterischen Ansprüchen eines erlebbaren Straßenraumes gerecht zu werden, sollen 3,0 m tiefe durchgrünte Vorgartenbereiche herausgebildet werden.

### 7.1 Erschließung und Versorgung Verkehrserschließung

#### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der Hermann-Weyl-Straße. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche orientiert sich an dem Bestand. Daher wird die Straße mit einem Gesamtquerschnitt (Straßenraumbreite) von 10,5 m ausgebaut werden. Die Hermann-Weyl-Straße soll künftig mit einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 23,0 m ausgestattet werden, um das Wenden mit Müllfahrzeugen und Lkws zu ermöglichen. Die Verlängerung der Hermann-Weyl-Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden, so dass attraktive Wohnverhältnisse entstehen können. Die Detaillierung der Notzufahrten, Geh- und



Radwege, Materialien etc. erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

### **Ruhender Verkehr**

Sechs öffentliche Parkplätze werden innerhalb der festgesetzten, neuen Erschließungsstraße im Bereich der Wendeanlage ausgewiesen.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Bushaltestellen Hebbelplatz und Heidmühlenweg (Buslinien 6501, 6504, 6503) liegen in geringer Entfernung und sind fußläufig gut zu erreichen. Die vorhandenen Bushaltestellen und die Buslinienführung sind von der Planung nicht berührt.

### **Soziale Infrastruktur**

Aufgrund der erwarteten Zunahme an Haushalten mit Kindern in Elmshorn werden voraussichtlich weitere Betreuungsplätze erforderlich. Daher wird im Plangebiet eine Möglichkeit für die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgehalten.

### **Technische Erschließung**

Der neu zu erschließende Teil des Plangebietes kann an die vorhandenen Versorgungsleitungen der Hermann-Weyl-Straße angebunden werden (Trink-/ Löschwasser, Strom, Gas, Telekommunikation). Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließung mit den Stadtwerken Elmshorn abgestimmt.

Die Einleitung des Oberflächenwassers und evtl. des Drainagewassers kann in Aufteilung zwischen der Hermann-Weyl-Straße und Mommsenstraße erfolgen. Für die Abwasserentsorgung ist der Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Hermann-Weyl-Straße vorgesehen. In der öffentlichen Verkehrsfläche ist ausreichend Raum gegeben, um die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen unterzubringen. Die Detailplanung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.



## 8. PLANINHALT



Abbildung 13 Planzeichnung (Teil A) der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Städtebauliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Siedlung als Wohngebiet zu schaffen. Als Baugebietstyp wird daher - dem Gebietscharakter der Bestandsbebauung entsprechend - ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt.

Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen, da solche flächenintensiven Nutzungen den



Zielsetzungen eines harmonischen Wohngebietes und der städtischen Entwicklung an diesem Standort zuwiderlaufen. Nach § 13 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten Räume für freie Berufe zulässig.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird bestimmt durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe (OK).

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird vor dem Hintergrund der Planungsziele im Plangebiet auf 0,3 festgelegt. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 wird einerseits eine maßvolle und harmonische Erweiterung der Siedlung ermöglicht. Andererseits wird dem Ziel Rechnung getragen, den Gebietscharakter zu erhalten, der sich durch eine aufgelockerte Bebauung mit begrünten Grundstücken auszeichnet.

### Geschossigkeit

Mit der Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen wird gewährleistet, dass sich Neubauten in den Bestand einfügen, um eine ausgewogene städtebauliche Gliederung entlang der Hermann-Weyl-Straße zu erreichen.

### Gebäudehöhe (OK)

Zudem wird eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK) von 9,0 m gesichert. Dies ist geringfügig höher als im angrenzenden Bebauungsplanbestand (Bebauungsplan Nr. 92) zulässig, um hier etwas größere Gestaltungsspielräume als in der Vergangenheit zuzulassen. Des Weiteren sind erforderliche Überschreitungen durch technische Anlagen wie z. B. zur Energiegewinnung zulässig.

## **8.3 Bauweise**

### Offene Bauweise (o)

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine offene Bauweise (o) fest, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird die bauliche Struktur des Umfeldes aufgenommen und im Plangebiet gesichert. Dies entspricht der gestalterischen Intention der Geschlossenheit und Ausgewogenheit.

### Hausformen: Einzelhäuser und Hausgruppen

Im nördlichen Baugebiet sind grundsätzlich nur Einzelhäuser und in den zwei südlichen Baufeldern sind grundsätzlich nur Hausgruppen zulässig.

Die Festsetzung verfolgt das Ziel, die bestehende Baustruktur fortzuführen und eine gebietsverträgliche bauliche Verdichtung zu gewährleisten. Im Gegensatz zu



Einzelhäusern (auf einem Grundstück) handelt es sich bei Hausgruppen um aneinander gereihete und an den Nachbargrenzen meist aneinandergebaute Gebäude auf mindestens drei Baugrundstücken (z. B. Reihnhaus, Kettenhaus).

#### **8.4 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen, Bebauungstiefe)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt. Es ergeben sich sog. „Baufenster“.

Der nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) erforderliche Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3,0 m wird zu allen Seiten auch bei vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten. Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine den Entwicklungszielen angemessene Überbaubarkeit des Grundstückes gewährleistet, gleichzeitig wird über die Begrenzung und Anordnung der „Baufenster“ der Schutz des schützenswerten Baumbestandes gewährleistet und es verbleibt ausreichend Spielraum für die Bauherren zur Platzierung der Gebäude.

#### **8.5 Fläche für Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Flächen für den Gemeinbedarf (Gb) sind planungsrechtlich nicht den Baugebieten gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO zugeordnet, weshalb hier nicht die Festsetzungsgrundsätze für Baugebiete nach § 1 Abs. 3 BauNVO anzuwenden sind. Gb-Flächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Das Wohngebiet soll durch eine Gemeinbedarfseinrichtung aufgewertet werden. Aufgrund des Bedarfes sieht das städtebauliche Konzept eine Kindertagesstätte vor. Zwar wäre die vorgesehene Kitanutzung planungsrechtlich auch in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) als soziale Einrichtung allgemein zulässig, jedoch soll die Lage der Gemeinbedarfseinrichtung wie z. B. der Kita aus städtebaulichen Gründen konkret bestimmt werden, weshalb die Gb-Fläche am Ende der geplanten Straße angeordnet wird.

Der Standort soll auf einer städtischen Grundstücksfläche entwickelt und dauerhaft gesichert werden, weshalb die planungsrechtliche Sicherung mittels Festsetzung einer Gb-Fläche erfolgt. Errichtung und Betrieb der Einrichtung können hingegen auch in freier Trägerschaft ausgeführt werden.

Die Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen ermöglicht perspektivisch auch andere soziale Nutzungen und schließt diese nicht aus.



## 8.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Planstraße A (Verlängerung der Hermann-Weyl-Straße) öffentlich erschlossen und ist somit gut an das innerörtliche Verkehrssystem angebunden. Die Flächen sind entsprechend als öffentliche (Straßen-) Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Der Ausbau der Verkehrsflächen soll innerhalb des gesamten Plangebietes in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Als Straßenraumbreite sind 10,15 m vorgesehen, um einen entsprechenden Gestaltungsspielraum für Geh- und Radwege vorzuhalten. Die Straße mündet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 23,0 m inkl. Überhang. Insbesondere die Erfordernisse von Müllfahrzeugen, d.h. Mindestdurchfahrtsbreiten von 3,55 m, keine Einschränkungen durch Poller, Verteilerkästen oder Bepflanzungen oder parkende Fahrzeuge sind zu berücksichtigen. Der ca. 10 m breite Straßenraum bietet hier einen ausreichenden Gestaltungsspielraum. Eine Durchgrünung der Straßenräume ist gewünscht.

Es werden keine grünordnerischen oder sonstigen Festsetzungen bzgl. der Straßengestaltung getroffen, sondern die weitere Gestaltung soll der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben. Bei der Gestaltung der Straßenräume sollen die Empfehlungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) Berücksichtigung finden.

### 8.6.1 Parkplätze

Innerhalb des Plangebiets werden ausreichend öffentliche Besucherparkplätze zur Verfügung gestellt. Am Wendekreis der Verkehrsfläche wird eine Fläche mit 6 Standplätzen gesichert.

## 8.7 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen richtet sich nach § 14 BauNVO; im Bebauungsplan wird sie räumlich beschränkt durch den Ausschluss im Vorgartenbereich. Um den bestehenden Charakter der Siedlung als durchgrüntes Wohngebiet mit großzügigen Vorgartenzonen zu sichern, wird die Lage der Nebenanlagen auf den Wohngrundstücken beschränkt. Es wird daher festgesetzt, dass Nebenanlagen im Vorgartenbereich unzulässig sind. Der Vorgartenbereich ist definiert durch den Bereich zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und der jeweiligen straßenseitigen Baugrenze.

## 8.8 Stellplätze und Garagen

Im Bestand zeichnet sich das bebaute Umfeld des Plangebietes durch großzügige Vorgartenzonen aus. Zur Sicherung des grünen Ortsbildes soll der Straßenraum auch zukünftig nicht durch Garagen und Carports dominiert werden. Es wird daher festgesetzt, dass überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen im Vorgartenbereich unzulässig sind: Im Vorgartenbereich des allgemeinen Wohngebiets kann maximal ein offener Stellplatz (ohne Überdachung) pro Grundstück hergestellt werden. Der Vorgartenbereich ist definiert durch den Bereich zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze. Die Flächen für den Gemeinbedarf



sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen, weil für derartige Nutzungen wie z. B. für die angedachte Kitanutzung (gem. LBO-SH) regelmäßig eine höhere notwendige Stellplatzrichtzahl als im Allgemeinen Wohngebiet bestehen. Womöglich würde eine Beschränkung der Lage den Betriebsablauf der Kita beeinträchtigen.

Die notwendigen Kfz-Stellplätze und -Garagen für die Bewohner und Nutzer müssen auf dem Grundstück hergestellt werden. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen richtet sich grundsätzlich nach § 12 BauNVO.

## **8.9 Öffentliche Grünfläche: Parkanlage und Spielplatz**

Die vorhandene Grünfläche (Grünverbindung), die auch bereits im Bebauungsplan Nr. 92 als Grünfläche festgesetzt wurde, wird deckungsgleich und bestandsbezogen als öffentliche Grünfläche übernommen und festgesetzt. Diese Sicherung gilt auch für den öffentlichen Fuß- und Radweg.

Zukünftig wird durch das Freilegen des Sportplatzes eine Erweiterung des durchgehend erlebbaren Grünzugs geschaffen, der als öffentliche Grünfläche – Spielplatz festgesetzt wird. Dies beinhaltet die Herrichtung der Fläche als Spiel- und Bewegungsfläche und Treffpunkt. Dazu zählen z. B. das Aufstellen von Spielgeräten und Bänken.

Auf der öffentlichen Grünfläche/Spielplatz ist unter Berücksichtigung der Belange des Baumschutzes eine Wegeverbindung einzuplanen, welche den Siedlungsraum mit dem Grünzug verbindet. Hier bietet sich ein Fuß- und Radweg, der auch als Notzufahrt genutzt werden kann, an. Durch diese öffentliche Grünfläche wird zudem ein wohnungsnaher Erholungs- und Freizeitraum geschaffen, welcher zu einem angenehmen Wohnumfeld erheblich beiträgt. Die zentrale Grünzone kann dabei sowohl für die künftigen Bewohner des neuen Wohngebietes wie auch für die übrige Bevölkerung Elmshorns zur Verfügung stehen und von diesen genutzt werden. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Flächen wird dem bereits heute vorhandenen und dem durch die Neubebauung zusätzlich entstehenden Bedarf an Bewegungs- und Freiflächen ausreichend Rechnung getragen.

## **8.10 Grünordnerische Festsetzungen**

### **8.10.1 Pflanzbindungen**

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen in erster Linie dem Erhalt und der Entwicklung der Gebietseingrünung. Es wird eine Erhaltungsbindung für die Gehölze (Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) festgesetzt, um eine dauerhafte Sicherung der hier vorhandenen schützenswerten Bäume zu gewährleisten. Als Maßgabe für einen schützenswerten Baum wurden die Kriterien der Elmshorner Baumschutzsatzung angewendet. Das bedeutet, dass Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 23 cm, gemessen in 1 m Höhe, im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt wurden. Kleinere Bäume/Siedlungsgehölze und Bäume im Bereich der geplanten Erschließungs- und Versorgungsanlagen wurden im Bebauungsplan nicht übernommen.



### **8.10.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzung über die Vorgartengestaltung (Begrünung) wird vorrangig aus ökologischen Gründen vorgenommen. Dadurch werden auch die Voraussetzungen für eine artenreiche und lebendige Grüngestaltung von Vorgärten geschaffen. Im Gegensatz zu versiegelten oder fast ausschließlich mit Steinen gestalteten Flächen wird hierdurch auch ein Beitrag zum Klimaschutz durch Reduzierung der Aufheizung in den ansonsten stark versiegelten Rändern des Straßenraums geleistet. Die Festsetzung wird unter dieser Zielsetzung deshalb erforderlich, weil in den vergangenen Jahren insbesondere bei der Gestaltung von Vorgartenzonen ein Trend zur Herstellung von pflegeleichten, aber funktional-gestalterisch sehr sterilen Steingärten oder Schotterflächen zu beobachten ist. Daher verfolgt diese Festsetzung auch eine gestalterische Intention, wird aber wegen der prioritär ökologischen Bedeutung den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. Nr. 20 BauGB zugeordnet und entsprechend begründet.

### **8.11 Schutz des Grundwassers und Versickerung von Niederschlagswasser**

Zur Minderung der Bodenversiegelung sind die Standflächen der Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige Pflasterflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszubilden. Durch die Umsetzung dieser Festsetzung werden Befestigungen wie z.B. Asphaltierung oder Betonierung, welche die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, ausgeschlossen. Damit wird dem Ziel entsprochen, die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um Beeinträchtigungen des örtlichen Grundwasserhaushaltes durch die Bebauung so gering wie möglich zu halten. Durch die Verwendung grobfugiger oder poröser Materialien wird der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht, dieses unterstützt auch gleichzeitig die angemessene Entwicklung der örtlichen Pflanzenwelt.

### **8.12 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften treffen Regelungen zur Gestaltung der Dachform, Fassadengestaltung, Einfriedungen und Werbeanlagen. Damit soll ein der Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechendes Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit sichergestellt werden, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der Bauherinnen und Bauherren unangemessen einzuengen.

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den im Bebauungsplan Nr. 92 enthaltenen Regelungen. Der seinerzeit bestimmte Gestaltungskanon wird nunmehr vor dem Hintergrund der Planungsziele aktualisiert, angepasst und ergänzt. Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:



### **8.12.1 Dach- und Fassadengestaltung**

Die Dachgestaltung ist im Bestand einheitlich. Ortsbildprägend sind vor allem Satteldächer vorzufinden. In der Siedlung sind Dächer mit Dachneigungen von bis zu 35-45 Grad prägend vorhanden. Die Dacheindeckungen sind in brauner oder grauer Farbe gehalten. Diese vorhandene, einheitliche Dachgestaltung soll auch für die Zukunft gesichert werden.

Ortsbilduntypische, glänzende und reflektierende Dachmaterialien wie z. B. glasierte Ziegel werden ausgeschlossen, um die Fernwirkung der Gebäude möglichst gering zu halten. Zulässig sind größere Glasflächen, die über das Maß großer Fenster hinausgehen, wie z. B. Wintergärten. Diese Satzung bezieht sich grundsätzlich auf die Ausführung des Hauptdaches. Rückwärtige untergeordnete Anbauten wie z. B. Terrassenüberdachungen oder Wintergärten sind nicht Teil dieser Festsetzung. Auf den Dächern sollen Anlagen zur Energiegewinnung, wie z. B. Solaranlagen ausdrücklich zugelassen werden. Aspekte des ökologischen Bauens und des Klimaschutzes werden durch diese Zulässigkeit berücksichtigt.

Eine Einschränkung in Hinblick auf die Dachform soll auch für Carports, Garagen und Nebenanlagen gelten. Für die genannten Anlagen werden flache und flach geneigte Dächer bis max. 20 Grad zugelassen. Eine Dachbegrünung dieser Anlagen ist gewünscht.

Die Siedlung bietet gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Klarstellend wird daher festgesetzt, dass die Installation derartiger Anlagen den Festsetzungen zur Dachgestaltung nicht entgegensteht, soweit bei der Ausführung auf die Verwendung von Materialien mit einer geringen Reflektion geachtet wird.

Dachgauben sind in der gesamten Siedlung bereits bei den Bestandsgebäuden umfangreich vorhanden. Die Ausbildung von Dachgauben soll weiterhin möglich sein, um eine gute Belichtung der Dachgeschosse zu ermöglichen. Aus gestalterischen Gründen soll jedoch der Anteil des Daches, der von Gauben eingenommen wird, auf ein Drittel der Trauflänge begrenzt werden. Würden Dachgauben einen größeren Anteil des Daches einnehmen, so bestünde die Gefahr, dass sie die Dachgestaltung übermäßig dominieren und das einheitliche Erscheinungsbild gefährden.

Die Fassaden der Wohngebäude der Siedlung sind größtenteils in hellem Putz gestaltet, vereinzelt auch in Klinker. Dabei sind unauffällige, zurückhaltende Farbtöne maßgebend. Eine Fassadengestaltung in grellen, leuchtenden Farben oder in Klarfarben würde das heutige, harmonische Siedlungsbild stören. Daher werden diese Farbtöne ausgeschlossen.

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung wird zudem festgesetzt, dass für die Fassaden und Dächer von aneinander anschließenden Häusern (z. B. Hausgruppen) einheitliche Materialien und Farben zu verwenden sind.



### **8.12.2 Einfriedung**

Ein ortsbildprägendes Gestaltungsmerkmal der Siedlung sind Heckenpflanzungen an den Grundstücksgrenzen. Zum Erhalt des grünen Ortsbildes soll eine Weiterentwicklung dieses Gestaltungselements befördert werden. Um dem Abgrenzungs- und Sicherheitsbedürfnis der Wohnbevölkerung zu entsprechen und in Würdigung des Umstands, dass Hecken einen erhöhten Pflegeaufwand auslösen, sollen zukünftig im Vorgartenbereich nur Einfriedungen in Form von Hecken zulässig sein. Bei der Neupflanzung von Hecken sind frostbeständige und standortheimische Arten zu verwenden. Technische Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur in Verbindung mit Hecken erlaubt, wenn diese grundstückseitig gesetzt werden und die Höhe der Hecke nicht überschreiten. Demnach sind Zäune nur ergänzend hinter einer Hecke zulässig. Sowohl Hecken als auch Einfriedungen im Vorgartenbereich sind in einer Höhe von bis zu 0,7 m zulässig. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedigungen dient ebenfalls dazu, offene und begrünte Vorgartenzonen im Siedlungsgebiet zu sichern.

### **8.12.3 Werbeanlagen**

Von Werbeanlagen können besondere Störwirkungen – insbesondere mit Wirkung auf die benachbarten Wohnnutzungen - ausgehen. Um diese zu vermeiden, sind bei Werbeanlagen Wechsellichteffekte und bewegliche Elemente nicht zulässig. Zudem werden sie in ihrer Lage, Größe und Anzahl beschränkt, um das Erscheinungsbild des Plangebiets nicht zu beeinträchtigen.

### **8.12.4 Flächen für Gemeinbedarf**

Die Fläche für Gemeinbedarf ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Funktion und Lage von den örtlichen Bauvorschriften ausgenommen (siehe Kapitel 7).

## **8.13 Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben**

Mit In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Hermann-Weyl-Straße“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 „Hermann-Weyl-Straße“, rechtsverbindlich seit dem 25.11.1975, im Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben und überplant.

Auffälligkeiten im Boden hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen, Altlandlagerungen und/oder Altstandorte während der Bauausführung sind dem Fachdienst Umwelt – Bodenschutz – zu melden und Maßnahmen abzustimmen. Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Der Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um keine Kampfmittelverdachtsflächen. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen.



Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets Elmshorn Köhnholz/Krückaupark. Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- und Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III A verboten.

Bei der Ausführung von Erdarbeiten oder Baumaßnahmen sind die Richtlinien der DIN-Norm 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

## 9. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Die Baumerhaltung ist aus ökologischer Sicht und bezüglich der Aufenthaltsqualität von besonderer Bedeutung. Im Interesse der Erhaltung des Grüns in Stadtgebieten wird für den Fall, dass die festgesetzten Pflegegebote nicht umgesetzt werden, besteht kraft Gesetzes eine Sanktionsmöglichkeit und wird im Rahmen des Bebauungsplans allgemein bekannt gemacht:

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000.- EUR geahndet werden.

Um die örtlichen Bauvorschriften zu sichern, besteht kraft Gesetzes eine Sanktionsmöglichkeit für den Fall, dass die festgesetzten Vorschriften nicht eingehalten werden. Dies wird im Rahmen des Bebauungsplans allgemein bekannt gemacht:

Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000.- EUR geahndet werden.



## 10. KOSTEN UND BILANZIERUNG

### 10.1 Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Art der Nutzung	Fläche* (ca.)
Allgemeines Wohngebiet:	3.633 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche:	2.062 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche:	4.603 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	1.357 m <sup>2</sup>

**ingesamt 11.655 m<sup>2</sup>**

\*CAD Flächenberechnung incl. ETRS Umrechnungsfaktor

### 10.2 Kosten

Infolge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Hermann-Weyl-Straße“ entstehen der Stadt Elmshorn Kosten für das Bauleitplanverfahren und die Planung, Herstellung, Unterhaltung sowie Pflege der geplanten öffentlichen Grünfläche. Die Herstellungskosten für die Realisierung und Erschließung des Baugebietes werden durch einen späteren Erschließungsträger getragen. Die Konditionen und Details werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Infolge entstehen der Stadt Elmshorn Kosten für die Unterhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrsfläche.

## 11. ANLAGEN

- Anlage 1: Städtebauliches Konzept
- Anlage 2: Dokumentation des Workshopverfahrens

Elmshorn, 07.09.2020

**Stadt Elmshorn  
Der Bürgermeister**

  
Hatje  
Bürgermeister



  
i. A. Munk  
Amt für Stadtentwicklung