

BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 99
der Stadt Elmshorn



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ALLGEMEINES	1
1.1 Geltungsbereich	1
1.2 Rechtsgrundlage	1
1.3 Bestand	3
1.4 Topographie, Bodenbeschaffenheit und Grundwasser	3
1.5 Bodenschutz und Altlasten	4
1.6 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	4
1.7 Lage im Stadtgebiet	5
2. ZIELE DER STADTENTWICKLUNG UND PLANUNGSANLASS	5
2.1 Ziele der Stadtentwicklung	5
2.2 Planungsanlass	5
3. PLANUNGSZIELE	6
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Überbaubare Flächen	7
3.3 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung	7
3.4 Einschränkung des Gewerbegebietes	7
3.5 Werbeanlagen	8
4. GRÜNORDNUNG	8
4.1 Eingriffsregelung	8
4.2 Grünflächen	10
4.3 Flächen für Wald	10
5. ERSCHLIESSUNG	10
5.1 Verkehr	10
5.2 Ver- und Entsorgung	12
6. UNTERIRDISCHE TRANSEUROPÄISCHE GASTRANSPORTLEITUNG	12
7. KOSTEN	12
8. FLÄCHENBILANZ	13

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 der Stadt Elmshorn umfasst das Gebiet

- südlich Ramskamp und Ramskamper Weg,
- westlich Moschauer Damm,
- nördlich der Achterwischdamm Bek und der gemeinsamen Gemeindegrenze Elmshorn / Klein Nordende,
- östlich der Flurstücke 33/9, 33/7, 30/1 und 32/7 der Flur 11, Gemarkung Klein Nordende.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 16,5 ha. Die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 99 im Stadtgebiet ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 zu entnehmen.

1.2 Rechtsgrundlage

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Bauausschuss am 11. Oktober 1999 gefasst.

1.2.1 Flächennutzungsplan 2010

In den neuen rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn sind die eingemeindeten Flächen während des Aufstellungsverfahrens mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Klein Nordende übernommen worden. Die Flächen für die Landwirtschaft sind als Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes gekennzeichnet.

1.2.2 Änderung des Flächennutzungsplans 2010

Der städtebauliche Inhalt des Bebauungsplans Nr. 99 stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Elmshorn (FNP 2010) nicht überein.

Aus diesem Grunde wurde die 2. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Um die Ziele des Bauleitverfahrens umzusetzen, sind folgende Umwidmungen erforderlich: Flächen für die Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Wald und Wasserflächen.

Das geplante Gewerbegebiet ist im Rahmen der Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung aus dem Landschaftsschutz zu entlassen.

1.2.3 Bebauungsplan Nr. 146

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 99 liegt im bisherigen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 146 der Stadt Elmshorn und ist als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Verkehrszüge, gemeinsamer Geh- und Radweg und als Grünflächen festgesetzt. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 99 findet eine gleichzeitige Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 146 für diese Flächen statt.

1.2.4 Bisheriges Planungsrecht

Der Plangeltungsbereich befindet sich nach bisherigem Planungsrecht bis auf die nördlichen Straßenverkehrsflächen und den begleitenden Grünzug im Außenbereich. Eine Bebauung war nach § 35 BauGB zu beurteilen. Danach waren im Wesentlichen nur Vorhaben zulässig, die dem dortigen landwirtschaftlichen Betrieb dienten.

1.2.5 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Vom 19. Juni bis zum 3. Juli 2000 wurden gem. § 3 Abs. 1 BauGB in einer öffentlichen Auslegung erste Entwürfe zu diesem Bebauungsplan dargelegt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 6. März 2001 bis zum 6. April 2001.

1.2.6 Schutzgebiete

Der Plangeltungsbereich südlich Ramskamp / Ramskamper Weg und begleitender Grünflächen war Teil eines Landschaftsschutzgebietes. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg hat das Verfahren zur Entlassung der künftigen Baugebiete aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung durchgeführt.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 liegt in einem Wasserschutzgebiet. Obwohl bestehende Anlagen in Wasserschutzgebieten einen Bestandsschutz genießen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. nach Verkündung der Wasserschutzgebietsverordnung höhere Anforderungen an Anlagen gestellt und Nachrüstungen notwendig werden.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein Waldgebiet.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I stellt das Plangebiet als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ dar.

Ansonsten sind Naturschutz- oder Erholungsgebiete vom Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 nicht berührt.

1.2.7 Landschaftsplan

Für die Stadt Elmshorn gibt es einen Landschaftsplan, der gem. § 6 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz festgestellt ist. Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans entspricht in wesentlichen Teilbereichen nicht den Darstellungen des Landschaftsplans der Stadt Elmshorn, der im westlichen Plangebiet ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzte Fläche, östlich anschließend Feuchtgrünland, extensiv genutztes Grünland und den Wald als Neuwaldbildung darstellt. Abgesehen von den nördlichen Straßenflächen ist das Plangebiet als geeignet für den Biotopverbund und Teilflächen sind als Vorranggebiete für die Anlage von Feuchtbiotopen und für die Verbesserung der ökologischen Situation vorhandener Kleingewässer gekennzeichnet.

Bei gravierenden Abweichungen vom Flächennutzungsplan ist der Landschaftsplan entsprechend zu ändern. Die erforderliche Fortschreibung des Landschaftsplanes soll im Zusammenhang mit der Aufstellung des Grünordnungsplans erfolgen.

1.2.8 Grünordnungsplanung

Zur Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Grünordnungsplan aufgestellt. Im Rahmen der sogenannten „Eingriffsregelung“ ist über Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmt worden.

1.3 Bestand

Am nördlichen Plangebietsrand verläuft die Hauptverkehrsstraße Ramskamp, die das südliche Elmshorn an die Autobahn A 23 anschließt. Der abzweigende Ramskamper Weg, hauptsächlich genutzt als landwirtschaftliche Erschließungsstraße, unterquert in seinem weiteren Verlauf die Autobahn, um dann in der Gemeinde Seeth-Ekholt an die Kreisstraße 23 anzubinden. Der gemeinsame Geh- und Radweg verläuft durch einen schmalen öffentlichen Grünstreifen südlich abgesetzt von der Fahrbahn und schließt im Osten an den Ramskamper Weg an.

Die südlich anschließenden Flächen wurden landwirtschaftlich von einem im westlichen Teil des Plangebiets ansässigen Betrieb genutzt. Östlich der Hofstelle auf den Flurstücken 29 und 39/1 wurde Ackerbau betrieben. Westlich der Ackerflächen und nördlich der Hofstelle war Ackergras vorzufinden. Die restlichen bewirtschafteten Flächen sind Dauergrünland, an der Achterwischdamm Bek in unterschiedlicher Breite in der Ausprägung als feuchtes Grünland. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich eine Baumschulfläche und eine Gras- und Staudenflur.

An der südöstlichen Plangebietsgrenze fließt in ca. 2 m Breite die Achterwischdamm Bek in östliche Richtung.

Das Plangebiet wird durch zahlreiche Knicks mit großen Überhängen geprägt.

Im südlichen Plangeltungsbereich erstreckt sich auf einem Hochmoorrest ein Laubwald.

Nördlich des Waldes ist in einer alten Mergelgrube ein Teich entstanden, der als Viehtränke genutzt wird.

Landwirtschaftliche Wege - überwiegend unbefestigte Spurbahnen - erschließen die bewirtschafteten Flächen. Der Erschließungsweg vom Ramskamp zur Hofstelle setzt sich in südöstlicher Richtung fort und bindet an den die Achterwischdamm Bek begleitenden Weg an. Circa 80 m davor zweigt an einer Gabelung ein Wegstück nach Süden durch den Bruchwald ab.

1.4 Topographie, Bodenbeschaffenheit und Grundwasser

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 10 m über NN. Die Fahrbahn der Straße Ramskamp liegt in einer Höhe von ca. 11 m. Auf der Dauergrünlandfläche im südwestlichen Plangeltungsbereich werden ca. 12 m über NN erreicht. Nach der Bodenkarte von Schleswig-Holstein - herausgegeben vom Geologischen Landesamt im Jahre 1990 - ist im westlichen Plangeltungsbereich Pseudogley vorzufinden. Das ist Boden aus lehmigem bis schwach lehmigem Sand über sandigem Lehm (Mergel). Nach Osten schließen die Bodentypen Pseudogley-Podsol (Sand über lehmigem Sand und sandigem Lehm), Gley-Podsol, Anmoorgley (Boden aus Moorerde über Fein- bis Mittelsand) Niedermoor und Moor-Podsol an.

Nach einer im Jahre 1999 durchgeführten Rammkernsondierung ist im südwestlichen Plangebiet über Fein- bis Mittelsanden ca. 0,5 m mächtiger Oberboden oder auch Torf bis zu 1 m Mächtigkeit vorzufinden. Im nördlichen Teil des Plangebiets bedeckt ca. 0,3 m mächtiger Mutterboden Geschiebelehm, -mergel und Beckenschluff.

Der Grundwasserspiegel stellt sich bei den überwiegend Stauwasser bildenden Böden in der feuchten Jahreszeit oberflächennah ein. Im nordwestlichen Teil des Plangebiets sind jahreszeitliche Schwankungen der Grundwasserstände zwischen 0,5 m und 2 m und im südlichen Teil zwischen der Geländeoberkante und 1 m unter Flur zu verzeichnen.

1.5 Bodenschutz und Altlasten

Nach einer für den Plangeltungsbereich im Jahre 1999 durchgeführten bodenhygienischen Untersuchung ist der Oberboden nicht mit Schadstoffen belastet. Die allgemeinen Anforderungen an die Bodenqualität für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie für die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind danach gemäß § 1 Absatz 5 Nr. 1 BauGB gewährt.

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

Werden bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, so ist der Fachdienst Umwelt / Bodenschutz des Kreises Pinneberg umgehend zu informieren.

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

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

1.6 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte ergab sich in der Zeitspanne des Verfahrens aus der Richtlinie des Rates vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (Amtsblatt, Nr. L 73, S. 5)

Die Richtlinien sind bisher nicht oder nicht ausreichend in nationales Recht umgesetzt worden und entfalten deshalb unmittelbare Wirkung. Die Pflicht, bereits im Bauleitplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, ergibt sich nicht aus den Richtlinien, sondern aus dem weitergehenden deutschen Recht (UVPG § 2 Abs. 3 Nr. 3).

Im Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein „Prüfung der Umweltverträglichkeit von Bauvorhaben im Baurecht“ vom 14. Januar 2000, geändert am 26. Juni 2000, wird dringend empfohlen, für Bebauungspläne im Außenbereich mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt mindestens 100.000 m² oder mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 30.000 m² bis unter 100.000 m² nach standortbezogener Vorprüfung im Einzelfall eine UVP durchzuführen.

Der Schwellenwert 10 ha wird im Bebauungsplan Nr. 99 nicht erreicht. Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) im Rahmen einer gesonderten Umweltverträglichkeitsprüfung kann auch gemäß einer Vorprüfung als Einzelfalluntersuchung zur Bestimmung der UVP-Pflicht im Rahmen des Grünordnungsplans verzichtet werden.

1.7 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Ramskamp, ca. 3,2 km von der Innenstadt entfernt am südöstlichen Stadtrand. Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft die Straße Ramskamp als innerörtliche Hauptverkehrsstraße zum ca. 0,5 km entfernten Autobahnanschluss.

Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bestehen ca. 1 km entfernt an der Hamburger Straße.

Zur medizinischen Versorgung erreicht man ein Ärztezentrum am Verkehrsknoten Hamburger Straße / Adenauerdamm am Hermann-Ehlers-Weg und das Schwerpunktkrankenhaus an der Agnes-Karll-Allee. Beide Einrichtungen sind ca. 2 km in nordwestlicher Richtung vom Plangebiet entfernt.

Eine Grund-, eine Real-, eine Gesamt-, eine Berufs- und eine Waldorfschule, Berufsbildungseinrichtungen und auch mehrere Kindertagesstätten sind in einem Umkreis von ca. 2,5 km 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 Hamburg und hat die Funktion eines Mittelzentrums (Regionalplan für den Planungsraum 1).

2.1 Ziele der Stadtentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtquartier II.

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Elmshorn gibt folgende Orientierungsdaten vor:

- Einwohnerzielzahl von 14.000,
- Wohnbauflächen als Richtgröße von ca. 178 ha,
- Erweiterung des Grünflächenanteils, der Kinderspielplätze und Sportanlagen,
- Entwicklung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs,
- Verdoppelung der gewerblichen Baugebiete auf ca. 104 ha.

2.2 Planungsanlass

Ein in der Innenstadt Elmshorns ansässiger Groß- und Einzelhandelsbetrieb der Branche Eisenwaren kann sich dort nicht weiterentwickeln und muss deshalb seinen Betrieb verlagern.

Im Stadtgebiet Elmshorn waren kurz- bis mittelfristig keine Gewerbeflächen für eine Verlagerung dieses Betriebes verfügbar.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg sind deshalb im Gemeindegebiet Klein Nordende zur Verfügung stehende Flächen, die an das bestehende Gewerbegebiet Süd der Stadt Elmshorn angrenzen, im Jahre 1999 in das Stadtgebiet Elmshorn eingemeindet worden, um kurz- bis mittelfristig neue Gewerbeflächen für diesen und andere Betriebe ausweisen zu können.

3. PLANUNGSZIELE

Planungsziel ist es, neue Gewerbegebiete und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auszuweisen. Bestehende Wald- und Wasserflächen sollen gesichert werden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

8,4 ha Fläche, ca. die Hälfte des Plangebiets, ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb wurde verlagert. Die Gebäude sind beseitigt worden. Zur Eingriffsminimierung bleibt das Feuchtgrünland überwiegend unberührt. Im südöstlichen Plangebiet ist ein ca. 650 m langer Streifen feuchtes Dauergrünland in die Gewerbegebietsausweisung einbezogen. Die Abmessungen und der Zuschnitt des westlichen Teils der Baufläche sind auf die Nutzungsstruktur des aus der Innenstadt zu verlagernden Betriebes zugeschnitten. Dort sollen auf der mit einer zulässigen Firsthöhe von 10,0 m überbaubaren Fläche die Lagerhallen und Verwaltungsgebäude entstehen. Nutzungskonflikte mit vorhandenen Betrieben sind nicht zu erwarten. Die künftige Bebauung wird sich in das Landschaftsbild insoweit einfügen, dass die Baumkronen der vorhandenen Großbäume nicht überragt werden.

Auf einer von einer Baumschule bewirtschafteten Fläche im nordwestlichen Plangebiet an der Straße Ramskamp ist zur Wahrung des Straßenbildes mit den benachbarten kleineren Gebäuden eine maximale Firsthöhe von 5,0 m zulässig. Gleichfalls auf 5,0 m beschränkt ist die Firsthöhe auf der südlichen am weitesten in den Landschaftsraum hineinragenden überbaubaren Fläche. Dort ist nach den Plänen der Investoren ein Lagerplatz mit ca. 5 m hohen Regallagern, die an den Stirnseiten zu begrünen sind (vgl. Satzung, Teil B, Nr. 3). Das trägt dazu bei, den „optisch harten Übergang“ vom Landschaftsschutzgebiet zum geplanten Lagerplatz abzumildern.

Die erforderliche Bautiefe einer großen Lagerhalle mit der davor anzuordnenden 2-hüftigen Kunden-Stellplatzanlage und der Erhalt eines Knicks mit großem Baumbestand zwischen der nördlichen und der südlichen überbaubaren Fläche im Gewerbegebiet bedingen eine Verschmälerung der öffentlichen Grünflächen an der Straße Ramskamp mit Verlegung und Querschnittsreduzierung des dortigen gemeinsamen Geh- und Radweges und eine Verrohrung eines nördlich davon verlaufenden Grabens.

Der östliche Teil des ausgewiesenen Gewerbegebiets ist von der Straße Ramskamp und vom Ramskamper Weg zum Schutz des dort vorhandenen Knicks ca. 12 m zurückgesetzt. Drei unterschiedlich breite Erschließungsanbindungen an den Ramskamp unterbrechen die festgesetzte Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

3.2 Überbaubare Flächen

Flächenausweisungen mit einem Baugrenzverlauf in überwiegend 7 m Abstand vom Rand des Gewerbegebiets bieten flexible bauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Im westlichen Teil des Plangeltungsbereichs sind die Festsetzungen bereits auf eine konkrete Betriebsplanung abgestellt. Zwischen den Betriebsgebäuden im nördlichen Teil und geplanten Lagerflächen mit integrierten Regallagern ist Raum für den Erhalt eines Teils des dortigen Knick- und Baumbestandes. Den beiden verkehrlichen Anbindungen an die Hamburger Straße zugeordnet, sind im Norden direkt angrenzend für den Betrieb Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Die nordwestliche überbaubare Fläche ist durch erhaltungswerten Baumbestand und einen Graben, der auch künftig der Oberflächenentwässerung dienen wird, von den großen Flächenausweisungen getrennt.

3.3 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte abweichende Bauweise ist definiert als offene Bauweise ohne die Beschränkung auf maximal 50 m Gebäudelänge (vgl. Satzung, Teil B, Nr. 2). Einerseits werden dadurch erforderliche große gewerbliche Gebäudelängen ermöglicht und andererseits die das Landschaftsbild negativ beeinflussende zwingende Grenzbebauung der geschlossenen Bauweise vermieden.

Mit der ausgewiesenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 dürfen maximal 60 % der jeweiligen Grundstücke von Hauptanlagen überdeckt werden. Geregelt im § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist eine Überbauung der Grundstücke einschließlich der Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3.4 Einschränkung des Gewerbegebietes

Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente

Im Jahre 1996 hat das Stadtverordneten-Kollegium der Stadt Elmshorn einen Beschluss zur Vermeidung von Subzentren in der Außenstadt gefasst.

Zur Steuerung der funktionalen und wirtschaftlichen Entwicklung Elmshorns sind zentrenrelevante Einzelhandelssortimente unzulässig (vgl. Satzung, Teil B, Nr. 1). Eine weitere Zunahme speziell innenstadtrelevanter Einzelhandelsnutzungen in der südöstlichen Außenstadt hätte negative Auswirkungen auf die weitgefächerten Dienstleistungsangebote und damit auf den Versorgungsgrad und die Attraktivität der Innenstadt zur Folge.

Ausschluss von Nachtarbeit

Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes für die westlich außerhalb des Plangeltungsbereichs an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohnnutzungen wird in einem ca. 100 m breiten als G 1e bezeichneten Teil des Gewerbegebiets die Nachtarbeit ausgeschlossen. Unzulässige Lärmspitzenpegel durch Lkw-Betrieb während der Nachtzeit sind dadurch ausgeschlossen.

3.5 Werbeanlagen

Wegen der zunehmenden Beantragung auch großer Werbeanlagen in der Außenstadt sind zur Vermeidung einer „Werbeanlagenüberfrachtung“ der Baugebiete in benachbarten Bebauungsplänen bereits Reglementierungen zur Art, Größe und zum Anbringungsort von Werbeanlagen festgesetzt worden.

Gerade in dem gestalterisch sensiblen Bereich an der Siedlungskante zum Landschaftsschutzgebiet sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 99 geboten (vgl. Satzung, Teil B, Nr. 4).

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Eingriffsregelung

Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 geplanten Umwandlungen und Versiegelungen der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen 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. 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 im Grünordnungsplan bestimmter Ausgleichsflächen an die Stadt Elmshorn ist mit den Eigentümern der Grundstücke in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt worden.

4.1.1 Beschreibung des Eingriffs

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

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

Durch die Bebauung und die einhergehende Beseitigung von Landschaftselementen wie Knicks mit Großbäumen und Gräben wird das Landschaftsbild verändert.

4.1.2 Minimierung von Eingriffen

Bei der Festsetzung des Gewerbegebiets wird soweit wie möglich auf die vorhandenen Knicks, Bäume und Gräben Rücksicht genommen. Eine Inanspruchnahme von feuchtem Grünland für eine Bebauung soll so weit wie möglich vermieden werden.

4.1.3 Ausgleich von Eingriffen

Schutzgut Boden

Auszugleichen sind zusätzliche Bodenversiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen sowie private und öffentliche Verkehrsflächen. Ein Teilausgleich für diesen geplanten Eingriff findet im Plangeltungsbereich innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft statt. Der restliche Ausgleich ist, abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg (UNB), außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 99 auf Flächen im Gemeindegebiet Klein Nordende geplant. Diese Flächen wird der Vorhabenträger in Absprache mit der UNB, der Gemeinde Klein Nordende und der Stadt Elmshorn - geregelt in einem städtebaulichen Vertrag - zur Verfügung stellen.

Schutzgut Wasser

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann mit einer oberirdischen Ableitung und Versickerung des überwiegenden Anteils des auf versiegelten Flächen des neuen Gewerbegebiets anfallenden überschüssigen Regenwassers ausgeglichen werden. In naturnah angelegten Schönungsteichen soll Regenwasser zurückgehalten - der normal und stark verschmutzte Anteil wird gereinigt - und entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten unverbindlichen Vormerkung in Mulden und Gräben versickert werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild soll durch den Erhalt und den Aufbau reich strukturierter naturnah geprägter Bereiche gemildert, der neue Siedlungsrand durch Strauch- und Gehölzpflanzungen begrünt werden.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Südlich des neuen Gewerbegebiets wird durch die Neuanlage von knapp 600 m Knickstrukturen die Beseitigung von 280 m Knicklänge ausgeglichen. Das gemäß Knickerlass des Ministeriums für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein vorgegebene Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 wird damit überschritten.

4.1.4 Bepflanzungen

Bäume

Im Kronenbereich festgesetzter Bäume sind pro Baum mindestens 12 m² Fläche als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten, um den Wurzelbereich der Bäume zu schützen und dadurch die Lebensdauer der Bäume zu erhöhen (vgl. Satzung, Teil B, Nr. 3.1).

Knickschutzstreifen

Um den Bestand der mit Erhaltungsgeboten belegten Knicks zu ermöglichen, sind in 5 m breiten Knickschutzstreifen bauliche Anlagen unzulässig (vgl. Satzung, Teil B Nr. 3.2).

Regallager

Die festgesetzte Bepflanzung von Regallagern (vgl. Satzung, Teil B, Nr. 3.3) soll dazu beitragen, den „optisch harten Übergang“ vom Landschaftsschutzgebiet zum Gewerbegebiet abzumildern.

4.2 Grünflächen

Die vorhandenen schmalen Grünflächen zwischen der Fahrbahn der Straße Ramskamp und dem gemeinsamen Geh- und Radweg und dem anschließenden Ramskamper Weg sind entsprechend ihrer Funktion für die schwächeren Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer als Schutzgrün festgesetzt. Ein Bewuchs auf diesen im Eigentum der Stadt Elmshorn befindlichen Flächen darf dort, wo aus Verkehrssicherheitsgründen eine Einsehbarkeit erforderlich ist, 0,7 m Höhe nicht überschreiten.

4.3 Flächen für Wald

Im südlichen Plangeltungsbereich steht ein Laubwald auf einem Hochmoorrest. Dieses Biotop hat in der Einstufung der Biotopkartierung des Landesamtes für Natur und Umwelt aus dem Jahre 1981 und des aktuellen Grünordnungsplans eine hohe ökologische Wertigkeit. Die geplante Vernässung durch die Zuleitung einer Teilmenge unbelasteten Dachwassers in Zeiten hoher Regenspende soll der Entwässerung des Hochmoores entgegenwirken und die ökologische Wertigkeit noch erhöhen.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehr

5.1.1 Äußere Erschließung

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

Wanderwege

Der Plangeltungsbereich befindet sich am Rande des Liether Moores, das mit dem anschließenden Esinger Moor als Naherholungsgebiet auf dem vorhandenen Wirtschaftswegenetz gute Wandermöglichkeiten bietet.

Velo-Routen

Die im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Elmshorn projektierte Velo-Route 3 (ausgeschilderte städtische Hauptverbindung des Radverkehrs), die die Innenstadt mit dem Industriegebiet Süd verbindet, verläuft über den gemeinsamen Geh- und Radweg durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Busverkehr

Der Plangeltungsbereich ist an die Linie 24 und zeitweilig auch an den Ring A/B/C/D des Stadtbusverkehrs, die u. a. die Innenstadt und den Bahnhof bedienen, angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Elmshorn, Ernst-Abbe-Straße“ befindet sich in der Ernst-Abbe-Straße / Höhe Ramskamp. Allerdings liegen der südliche Bereich sowie die östliche Hälfte des Plangebiets außerhalb des 300 m-Einzugsbereichs dieser Bushaltestelle.

Motorisierter Individualverkehr

Der Ramskamp im nördlichen Plangebiet ist Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes der Stadt Elmshorn, über das auch überregionale Verkehrsachsen erreichbar sind. Das Straßenverkehrsnetz kann den durch die im Geltungsbereich geplanten neuen Nutzungen verursachten zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Mit dem vierstreifigen Ausbau der Bundesstraße 431 (Wittenberger Straße) und des Knotenpunktes mit dem Ramskamp, über den die Autobahnanschlussstelle Süd erreicht wird, ist begonnen worden. Die prognostizierten Verkehrsmengen im Bereich des überregionalen Anschlusses sind mit einem zweistreifigen Anschluss nicht zu bewältigen. Die Bauarbeiten sollen bis zum Ende des Jahres 2002 abgeschlossen sein. Während der Bauzeit sind keine Verkehrssperrungen geplant, so dass auch der zusätzliche Erschließungsverkehr voraussichtlich nicht zu verkehrlichen Beeinträchtigungen führen wird. Der anschließende Ausbau der Straße Ramskamp wird in dem in Aufstellung befindlichen benachbarten Bebauungsplan Nr. 170 geregelt. Dieses Ausbauerfordernis wird jedoch im Wesentlichen durch den dort geplanten großflächigen Einzelhandel bestimmt.

5.1.2 Innere Erschließung

Straßen

Drei festgesetzte Gehwegüberfahrten bilden die verkehrlichen Anschlusspunkte des neuen Gewerbegebietes an die Straße Ramskamp. Grundstücksteilungen können weitere Erschließungen im Gewerbegebiet erforderlich machen, die als private Anlagen von den künftigen Eigentümern zu unterhalten sind.

Ruhender Verkehr

Nach dem geltenden Stellplatzerlass des Innenministeriums sind für gewerbliche Nutzungen - in der Anzahl abgestimmt auf die Nutzungsart und Größe - Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder nachzuweisen. Die Stellplätze sind auf dem Grundstück oder in der Nähe des Grundstücks nach Maßgabe der Baugenehmigung zu erstellen. Im nördlichen Teil des Gewerbegebietes sind Flächen für Stellplätze festgesetzt, auf denen ein Teil der Kraftfahrzeuge untergebracht werden kann.

Ein zusätzlicher Bedarf für öffentliche Parkplätze wird in diesem Fall nicht gesehen, da für den Bedarf von Besucherinnen und Besuchern, Kundinnen und Kunden, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von ausreichend bemessenen privaten Stellplatzanlagen ausgegangen wird. Die Verlängerung der am Ramskamp vorhandenen Parkstreifen wird auch aus Baumschutzgründen nicht verfolgt.

Gehwege und Anlagen des Radverkehrs

Die vorhandenen Geh- und Radwege an der Straße Ramskamp sind für den bestehenden und für den durch die geplanten baulichen Nutzungen entstehenden zusätzlichen Bedarf ausreichend bemessen. Sie sind auch Schulweg für Schülerinnen und Schüler aus der Gemeinde Seeth-Ekholz. Gesonderte Anlagen für Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer sind wegen des geringen Kfz-Verkehrsaufkommens am Ramskamper Weg nicht erforderlich.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Abwasser

Das Schmutzwasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans kann vollständig über herzustellende Anschlüsse in den in der Straße Ramskamp vorhandenen Kanal eingeleitet werden.

Das im Gewerbegebiet auf Dachflächen anfallende überschüssige Regenwasser soll in im Satzungsteil A unverbindlich vorgemerkten Mulden zurückgehalten und versickert werden. In Zeiten hoher Regenspende wird ein Teil des Regenwassers auf die Hochmoorrestfläche geleitet. Das auf Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird nach der Reinigung in den festgesetzten Rückhaltebecken (Abscheide- und Sedimentationsbecken) gleichfalls in ein Muldensystem eingeleitet, das einen Überlauf in die Achterwischdamm Bek erhalten soll.

Die wasserrechtliche Einleitgenehmigung der Unteren Wasserbehörde soll im Rahmen der Erschließungsplanung erwirkt werden.

5.2.2 Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom und Gas wird von den Stadtwerken Elmshorn sichergestellt. Telefonanschlüsse stellt die Telekom her.

5.2.3 Abfallbeseitigung

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

6. UNTERIRDISCHE TRANSEUROPÄISCHE GASTRANSPORTLEITUNG

Die Trasse der vorhandenen unterirdischen Gastransportleitung ist im Teil A der Satzung einschließlich der Schutzzone gekennzeichnet. Die Leitung einschließlich Schutzbereich ist durch private Grunddienstbarkeiten gesichert. Die Trasse liegt außerhalb des Baugebietes und wird durch Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung nicht tangiert.

7. KOSTEN

Die Verlegung des Geh- und Radweges am Ramskamp und die Herrichtung der neuen Überfahrten zur Erschließung des neuen Gewerbegebietes verursachen Kosten in Höhe von ca. 200.000 DM.

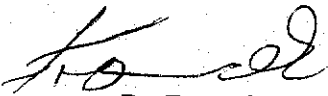
8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs:	ca. 16,5 ha
davon:	
Gewerbegebiet	ca. 84.700 m ²
Flächen für Maßnahmen	ca. 55.600 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 8.200 m ²
Grünflächen	ca. 4.000 m ²
Wald	ca. 9.200 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft	ca. 3.500 m ²

Elmshorn, 17.01.2002

Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin

i. A.



Dr. Fronzek
Bürgermeisterin



Müller
Stadtbauamt