

Stadt Elmshorn

Kreis Pinneberg



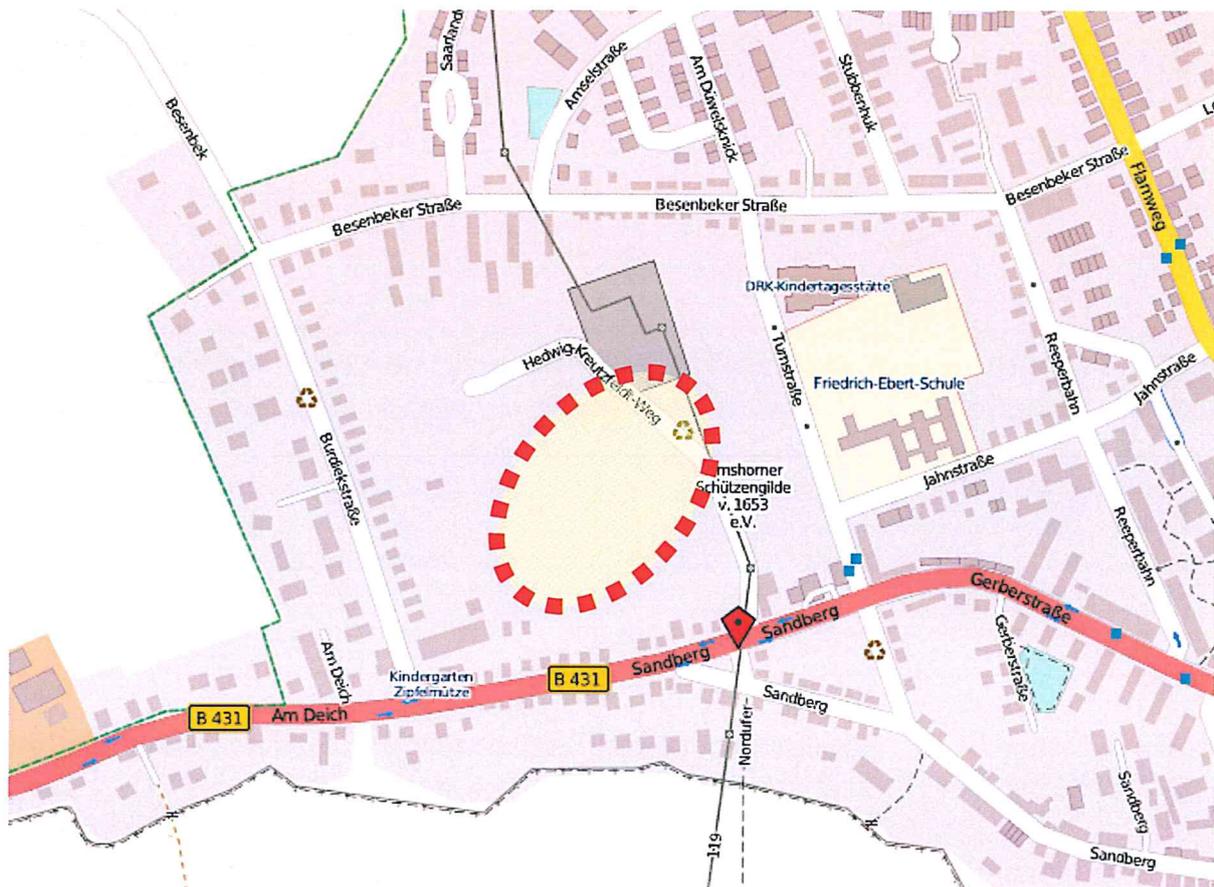
Begründung

(ohne Umweltbericht)

Satzung

zum

Bebauungsplan Nr. 141 „Wohngebiet Elbmarsch“





Auftraggeber:

Stadt Elmshorn
- Die Bürgermeisterin -
Amt für Stadtentwicklung
Schulstraße 15 - 17
25335 Elmshorn

im Einvernehmen mit dem Träger des Vorhabens:
Unternehmensgruppe Semmelhaack
Kaltenweide 85
25335 Elmshorn

Planverfasser:

BIS-S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
Fax: 04873 / 97 100
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 05.09.2013 (Plan Nr. 2.0-neu)

Stadt Elmshorn
Kreis Pinneberg

Begründung

(ohne Umweltbericht
„Bebauungsplan der Innenentwicklung“)

Verfahrensstand: § 1 Abs. 7 BauGB`11

zum

Bebauungsplan Nr. 141 „Wohngebiet Elbmarsch“

für das Gebiet:

nördlich der Bebauung Sandberg Nr. 90 - 114 a
(fortl. ger. Nummern),
östlich der Bebauung Burdiekstraße Nr. 2 - 22 a
(fortl. ger. Nummern),
südlich der Bebauung Hedwig-Kreutzfeldt-Weg
Nr. 9 und 8 - 18 (fortl. ger. Nummern)
und des Umspannwerks,
östlich und westlich der Straße „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“
sowie nördlich, westlich und südlich der Kindertagesstätte
im Stadtteil Sandberg / Flamweg

Beratungs- und Verfahrensstand:
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt vom 05.09.2013
Stadtverordneten-Kollegium vom 26.09.2013
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
Bekanntmachung

Planverfasser:
BIS-SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2 b

Planungsstand vom 05.09.2013 (Plan Nr. 2.0-neu)



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	-----	7
1.1	Planungskonzept	-----	11
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	15
2.1	Planverfahren	-----	15
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	16
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	16
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	18
4.1	Entwicklungsgebot	-----	18
4.2	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	-----	19
4.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	20
4.4	Landschaftsplan	-----	20
4.5	ISEK	-----	21
4.6	SUK	-----	21
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	22
6.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	-----	26
7.	Immissionsschutz	-----	30
8.	Verkehr	-----	32
9.	Ver- und Entsorgung	-----	33
10.	Brandschutz	-----	38
11.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 141	-----	39
12.	Bodenschutz	-----	39
12.1	Vorsorgender Bodenschutz	-----	39
12.2	Nachsorgender Bodenschutz	-----	40
12.3	Kampfmittel	-----	40
13.	Archäologische Denkmale	-----	40
14.	Denkmalschutz	-----	41



Anlagen:

- „Konzept - Variante 6b-3“ als Planungsgrundlage im Rahmen der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 141 der Stadt Elmshorn (Bearbeitungsstand vom 07.08.2013)
- „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 141 „Wohngebiet Elbmarsch“ der Stadt Elmshorn (Bearbeitungsstand vom 16.04.2013)
- „Artenschutzfachliche Einschätzung des Vorhabens im Hinblick auf den Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 141 der Stadt Elmshorn (Bearbeitungsstand vom 05.04.2013)
- „Gutachterliche Feststellungen zum Zustand des Gebäudes Sandberg 102“ im Rahmen der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 der Stadt Elmshorn (Bearbeitungsstand vom 18.03.2013)
- „Verkehrsuntersuchung“ zum Bebauungsplanverfahren 141 in der Stadt Elmshorn (Bearbeitungsstand im März 2013)
- „Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung“ zum Neubau von Wohnhäusern Hedwig-Kreutzfeldt-Weg, 25335 Elmshorn im Rahmen der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 der Stadt Elmshorn (1. Bericht vom 22.02.2013 / 2. Bericht vom 30.04.2013)

Die vorangestellten Planunterlagen, Fachgutachten und sonstigen Informationen wurden durch den Träger des Vorhabens der Stadt Elmshorn im Rahmen dieser Bauleitplanung zur freien Verfügung gestellt.



Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Archäologisches Landesamt S-H - Obere Denkmalschutzbehörde mit Erlass vom 20.06.2013
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR) - Technischer Umweltschutz - Außenstelle Südwest mit Schreiben vom 24.06.2013
 - Sielverband Raa mit Schreiben vom 25.06.2013
 - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 27.06.2013
 - Stadt Elmshorn, Amt für Stadtentwicklung per Mail vom 01.07.2013
 - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 02.07.2013
 - Stadt Elmshorn, Flächenmanagement mit Schreiben vom 04.07.2013
 - Der Landrat des Kreises Pinneberg, FD Umwelt mit Schreiben vom 08.07.2013
 - Stadt Elmshorn als Untere Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 08.07.2013
 - Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 11.07.2013
 - Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H mit Schreiben vom 12.07.2013
 - Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände S-H (AG 29) mit Schreiben vom 16.07.2013
 - Stadtwerke Elmshorn mit Schreiben vom 18.07.2013
- Rechtswirksame Flächennutzungsplanung und festgestellter Landschaftsplan der Stadt Elmshorn
- „Lage- und Höhenplan“ im Maßstab 1:500 mit örtlichen Vermessungen zuletzt vom 07.05.2013 zugleich als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 141 der Stadt Elmshorn mit Katasterbestand vom 11.06.2013

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung
§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung
§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung
mit 16. FNP-Änderung im Zuge der Berichtigung § 10 BauGB



1. Planungserfordernis

Ziel der Planaufstellung wird es sein, im Zuge eines „Flächenrecycling und Wiedernutzung brachliegender Flächen“ (vgl. auch **Abb. 2** bis **Abb. 9** auf den Seiten 8 und 9) als Maßnahme der „Innenentwicklung und Vitalisierung von Stadtquartieren“ auf dem innenstadtnahen Plangebiet (s. Luftbildausschnitt mit dem Plangebiet in der Mitte, **Abb. 1** unten auf Seite 7) ein attraktives neues Wohnquartier zu entwickeln, das ausgerichtet sein wird auf Singlehaushalte, ältere Menschen, Familien mit Kindern und Menschen in besonderen Lebenssituationen.

Mit dieser Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bedarfsgerechtem Mietwohnungsbau an dem gewählten Standort geschaffen werden.



Abb. 1
Räumliche Lage des Plangebietes
und somit des geplanten „Wohngebiet Elbmarsch“
westlich Hedwig-Kreutzfeldt-Weg und nördlich der Bebauung Sandberg
im Stadtteil Sandberg/Flamweg der Stadt Elmshorn



Für die geplante umfangreiche Erschließung und städtebaulich geordnete bauliche Entwicklung des bisher im unbeplanten Innenbereich befindlichen Plangebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 21.03.2013 hat die Stadt Elmshorn den bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 141 eine neue Plangebietsabgrenzung gegeben und wird diese Planung mit erweiterten Planungszielen erneut ins Planaufstellungsverfahren geben. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 04.11.2009 ist das Plangebiet im Wesentlichen um das Grundstück „Haus Elbmarsch“ und um eine Teilfläche der städtischen Kindertagesstätte erweitert worden.

Die örtlich vorgefundene Bestandssituation (s. auch nachfolgende Abbildungen 2 bis 9), die auch im „Lage- und Höhenplan“ als amtliche Planunterlage dokumentiert ist (vgl. auch **Abb. 11** auf Seite 17), wurde bei der Bebauungsplanung und der Projektentwicklung frühzeitig berücksichtigt.



Abb. 2 „Haus Elbmarsch“ mit angegliedertem Alten- und Pflegeheim, Blick von Nordwest (P. Scharlibbe 26.10.2012)



Abb. 3 Spuren des Abrisses am Alten- und Pflegeheim im nördlich Planbereich (P. Scharlibbe 26.10.2012)



Abb. 4 noch bestehende Tiefgaragenzufahrt von der Stellplatzanlage im mittleren Planbereich (P. Scharlibbe 26.10.2012)



Abb. 5 Blick auf die bisher bestehende und genutzte Kindertagesstätte im nördlichen Planbereich (P. Scharlibbe 26.10.2012)



- Satzung -



Abb. 6 Teil-Abriss des leer stehenden
Alten- und Pflegeheimes
(P. Scharlibbe 26.10.2012)



Abb. 7 Blick auf den Eingangsbereich
„Haus Elbmarsch“ mit begleitender
Lindenallee vom Sandberg aus
(P. Scharlibbe 26.10.2012)



Abb. 8 Prägender Baumbestand im Bereich
der heutigen Kindertagesstätte mit
Blickrichtung nach Norden
(P. Scharlibbe 26.10.2012)



Abb. 9 Die das Stadtteilbild prägende und den
südlichen Planbereich bestimmende
„Lindenallee“ mit Blickrichtung zum
„Sandberg“ (P. Scharlibbe 26.10.2012)

Anspruch der Planung ist es, die o. g. Personengruppen innerhalb des neu zu entwickelnden Stadtquartiers durch ein städtebauliches Bauungs- und Nutzungskonzept zusammen zu bringen, das mit dem Bebauungsplan Nr. 141 einen entsprechenden planungsrechtlichen Rahmen erhalten soll.



- Satzung -

Synergieeffekte werden durch dieses Planungskonzept auch für die Seniorenwohnanlage nördlich des Plangebietes und der städtischen Kindertagesstätte im Osten des Plangebietes erwartet. Entsprechende Wegebeziehungen untereinander werden dies befördern.

Für den in Aussicht genommenen Planbereich besteht keine verbindliche Bauleitplanung. Die Bebauung des Gebietes wäre grundsätzlich nach § 34 BauGB möglich, ist aber insbesondere aufgrund der erforderlich werdenden umfangreichen neuen Erschließungsmaßnahmen und aufgrund der Plangebietsgröße nicht angemessen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 141 sollen daher lt. Aufstellungsbeschluss vom 21.03.2013 folgende Planungsziele verfolgt und planungsrechtlich umgesetzt werden:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes
 - Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebietes mit einem differenzierten Angebot an Wohnraum
 - Sicherstellung einer ordnungsgemäßen inneren und äußeren Erschließung des Plangebietes
 - Sicherstellung von Fußwegeverbindungen
 - Beachtung wasserwirtschaftlicher und versorgungstechnischer Belange innerhalb des Plangebietes und angrenzender Flächen
 - Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
 - Erhaltungsgebote für schützenswerten Baumbestand
 - Beachtung der artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange

Die vorangestellten Planungsziele wurden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens weiterentwickelt und zu einzelnen Themenbereichen konkretisiert und ergänzt.

Um den gesamtplanerischen Anforderungen bereits im Rahmen der Bebauungsplanung gerecht werden zu können, wurden für die städtische Planung insgesamt die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens zum Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes mit den nachbarschaftlichen Nutzungen, die Erstellung einer gutachterlichen Einschätzung zum Artenschutz in Verbindung mit einem grünordnerischen Fachbeitrag als integrierter Bestandteil dieser Begründung sowie eine Verkehrsuntersuchung, eine gutachterliche Untersuchung zum Zustand „Haus Elbmarsch“ und eine Baugrunduntersuchung frühzeitig beauftragt und bearbeitet, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Rahmenbedingungen zusammen mit den hochbaulichen Belangen des Vorhabens in das Planungskonzept (vgl. auch **Abb. 10** auf Seite 11) gemeinsam einstellen zu können.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der gebotenen Sicherstellung einer gebietsverträglichen Nachnutzung der derzeit brachliegenden Grundstücksflächen (Flächenrecycling) hat die Stadt Elmshorn beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für so genannte „*Bebauungspläne für die Innenentwicklung*“ anzuwenden (vgl. Kapitel 2.1).



- Satzung -

Der vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 05.09.2013 beratene und vom Stadtverordneten-Kollegium am 26.09.2013 in der endgültigen Planfassung abschließend als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 141 beinhaltet die Ergebnisse der begleitenden Fachplanungen (s. Anlagen zu dieser Begründung) und die Anregungen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss. Die Planzeichnung, der Text und die Planbegründung wurden entsprechend der vorgenommenen Gesamtabwägung redaktionell und zugleich klarstellend ergänzt.

1.1 Planungskonzept

Für den zentralen Bereich des Plangebietes wurde ein „Planungskonzept“ (s. **Abb. 10** unten auf Seite 11 und als Anlage zu dieser Begründung) erarbeitet und weiterentwickelt, das unter Berücksichtigung des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Elmshorn folgende **Eckpunkte** aufweist:



Abb. 10
„Planungskonzept - Variante 6b_3“ zum geplanten „Wohngebiet Elbmarsch“
als eine wesentliche Planungsgrundlage für die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 141
(Planungsstand vom 07.08.2013)



- Das Gesamtgrundstück umfasst eine Größe von ca. 26.300 m² mit:
max. 13.000 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern,
max. 17 Reihenhäusern
und einer Wohnanlage für den Verein „Selbstbestimmt Wohnen Am Sandberg e.V.“ mit ca. 25 Wohnungen für Menschen in einer besonderen Lebenssituation und weiteren Wohnungen, die im gesamten Quartier verteilt sein können.
- *Schaffung von bedarfsgerechten Seniorenwohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte*
Im Hinblick auf die Sicherstellung eines bedarfsgerechten Angebotes insbesondere für ältere Wohnungssuchende sollen die Wohnungen seniorengerecht gebaut und ausgestattet werden. Ein Großteil der Wohnungen ist für Ein- und Zweipersonenhaushalte vorgesehen.
- *Integration von Menschen in einer besonderen Lebenssituation*
In dem Quartier ist definitiv vorgesehen, in Zusammenarbeit mit dem Verein „Selbstbestimmt Wohnen Am Sandberg e.V.“ Wohnraum für ca. 25 Menschen, die sich in einer besonderen Lebenssituation befinden, zu schaffen. Das Nutzungs- und Wohnkonzept wird gemeinsam entwickelt, so dass eine Realisierung mit dem Wohngebiet erfolgen kann und wird.
- *Öffentliche Förderung durch die Investitionsbank Schleswig-Holstein*
Der Träger des Vorhabens strebt an, bis zu 40% der Wohnungen über die Investitionsbank Schleswig-Holstein öffentlich gefördert zu erstellen, um auch den Bevölkerungsgruppen, die nach den Förderrichtlinien förderfähig sind, attraktiven Wohnraum zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung stellen zu können.
- *Erstellung von Mietwohnungen mit hohen energetischen Standards*
Auf dem Grundstück sollen Mietwohnungen nach den Vorgaben der KfW 55, Basis ENEC 2009 in Abstimmung mit der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen und der Investitionsbank Schleswig-Holstein errichtet werden. Vorgesehen ist, das Quartier nach Abstimmung mit der Energieagentur Schleswig-Holstein und der Stadt Elmshorn über ein Biogas-BHKW mit Wärme zu versorgen und gleichzeitig Strom zu produzieren. Alle Wohnungen, mit Ausnahme der Staffelgeschosse, werden barrierefrei errichtet.
- *Errichtung von 17 Reihenhäusern*
Zusätzlich zu den vorgenannten Nutzungen ist die Errichtung von 17 Reihenhäusern geplant, die als Mietreihenhäuser vorgesehen sind und damit auch in diesem Segment das bedarfsgerechte Angebot im Übergang zur Wohnbebauung am Sandberg abrunden.
- Mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept, das Grundlage des erneuten Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 141 und in der weiteren Detaillierung zugleich Planungsgrundlage für die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 141 (vgl. auch **Abb. 10** auf Seite 11) ist, werden die planerischen Voraussetzungen zur Errichtungen von:



- Satzung -

*Mehrfamilienhäusern mit 209 Wohneinheiten (WE) und
Reihenhäuser mit 17 Wohneinheiten
und somit insgesamt 226 Wohneinheiten (WE) vorbereitet.*

Im Süden des geplanten „Wohngebietes Elbmarsch“ mit Anbindung im Osten an die Grundstücksfläche der Kindertagesstätte und im Westen anschließend an den Grabenunterhaltungstreifen befindet sich ein 10 m breiter mit erhaltenswerten Bäumen bestandener Grundstücksstreifen der Stadt, der als öffentliche Grünfläche Raum für eine fußläufige Verbindung zwischen dem „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ und der Lindenallee in Richtung „Sandberg“ bietet (vgl. auch **Abb. 10** auf Seite 11 und **Abb. 10a** unten).

Die „Lindenallee“ (vgl. **Abb. 9** auf Seite 9) führt den nicht motorisierten Verkehr vom „Sandberg“ aus nach Norden und dann weiter in das geplante Wohngebiet hinein. Die im Planungskonzept symbolhaft dargestellte fußläufige Anbindung des geplanten „Wohngebietes Elbmarsch“ sowie der Kindertagesstätte über die Lindenallee an den Sandberg ist wesentlich für die Vernetzung mit dem bestehenden Wegesystem.



Abb. 10a

Wegeverbindung zwischen „Sandberg“ - Wohngebiet Elbmarsch - „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“

Im Norden, im Süden (s. o.) und im Osten ist jeweils eine Wegebeziehung aus dem geplanten „Wohngebiet Elbmarsch“ heraus vorgesehen, um so eine Verbindung und soziale Vernetzung der bestehenden Wohnnutzungen und der Kindertagesstätte mit dem neuen Stadtquartier sicherstellen zu können.



Abb. 10b und 10c heute (linkes Foto) vorhandene und geplante Wegebeziehungen (Bild oben)



Auf eine Fortführung der vorgenannten Wegebeziehungen von der „Lindenallee“ aus nach Westen mit Anbindung an die „Burdiekstraße“ hat die Stadt Elmshorn verzichtet, da eine Wegeführung in Teilbereichen zu unverhältnismäßig hohen Belastungen der dort bestehenden Wohn- und Freiraumnutzung geführt hätte.

Für eine seitens privater Grundstückseigentümer angeregte Erschließung von Grundstücksteilflächen in so genannter 2. Baureihe der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbaugrundstücke Sandberg hat sich der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in der o. g. Sitzung nicht ausgesprochen, da

- die Grünstreifen mit wertvollem Baumbestand grundsätzlich hierfür nicht genutzt werden sollen, zudem auch aus der inneren Erschließung des geplanten Wohngebietes heraus keine verkehrliche Anbindung möglich und vorgesehen ist.

Aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ist in diesem Zusammenhang bedeutend,

- dass aufgrund der Größe der Bäume ihnen eine Prägung und Erhaltenswürdigkeit für das Plangebiet zukommt (vgl. hierzu auch Ausführungen im Landschaftsplan). Sie strukturieren das Plangebiet und grenzen es gegenüber der umliegenden Wohnbebauung und ihren Garten- und Freiraumbereichen ab, so dass die mit dem Bebauungsplan Nr. 141 eher verdichtete Bebauung optisch nicht so stark gegenüber der bestehenden Wohnbebauung hervor tritt.
- dass entlang der südlichen Plangebietsgrenze sich ein 10 m breiter Streifen befindet, der sich im Eigentum der Stadt Elmshorn befindet und im Zuge dieser Bebauungsplanung auch nicht veräußert werden wird.

Auch hier ist der Leitgedanke, der seinen Niederschlag im beschlossenen „Planungskonzept“ (vgl. Abb. 10 auf Seite 11) gefunden hat, den vorhandenen Baumbestand als räumlich wirksame Grünstreife und zur Gliederung der vorhandenen und geplanten Wohngebiete zu erhalten.

Dementsprechend wird dieser Bereich, zwischen „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ und Entwässerungsgraben, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt werden.

Zudem befinden sich in diesem Bereich auch mehrere Bäume, die die Kriterien der Baumschutzsatzung erfüllen und in ihrer Gesamtheit prägend sind.

Aufgrund der räumlichen Verbindung dieses 10 m breiten Grünstreifens mit den Gartengrundstücken der geplanten Reihenhausbebauung werden für den Baumbestand gute Erhaltungsmöglichkeiten gesehen und die Bäume in ihrer Gesamtheit in diesem Bereich als zu erhalten festgesetzt.

- Mit der Schaffung einer Zufahrstmöglichkeit bzw. aus Gründen der Gleichbehandlung aller am Planbereich befindlichen Grundstücken für eine Bebauung in 2. Reihe würde in diesen Bestand eingegriffen. Die o. g. Zielsetzungen wären somit nicht mehr umsetzbar.
- Letztendlich besteht zudem unter Beachtung des Gebots der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen nicht die Notwendigkeit diesen wesentlichen Eingriff zuzulassen, da für die betreffenden Grundstücke am Sandberg die Möglichkeit besteht, über das eigene Grundstück eine rückwärtige Bebauung zu realisieren. Hierzu seien die Grundstücke Sandberg Nr. 104a, 106a, 112a und 114a als Beispiel der Erschließungsfähigkeit („Pfeifenstielgrundstücke“) genannt.



Entwurfsidee zum städtebaulichen Planungskonzept ist es, durch die Anordnung der Gebäude und der zahlreich erforderlichen Stellplätze auch Freiflächen in funktionalen und entwicklungsfähigen Größen und Zuordnungen zu erhalten und neu zu schaffen, um durch vorhandene und zu pflanzende Bäume das Areal zu prägen und den dort wohnenden Menschen ein attraktives Wohnumfeld mit guten Aufenthaltsqualitäten sichern zu können.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden. Hier kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat aufgrund der innerstädtischen Lage und der umgebenden, das Plangebiet prägenden Bebauung vor Einleitung und Durchführung der Beteiligungsverfahren die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 nach dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) mit dem Ergebnis geprüft, dass

- aufgrund der angestrebten Nutzung keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG besteht,
- keine Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten anzunehmen sind,
- die städtebaulich geordnete Entwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 als Maßnahme der „Innenentwicklung“ im Sinne eines Flächenrecyclings“ sowie durch die hierzu erstellten Fachgutachten als gesichert angesehen werden kann.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat daher zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossen, von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen.

Aufgrund der „Planung im Bestand“ wurde von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB nicht abgesehen. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren möglichen Auswirkungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB erfolgte in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung des Planungskonzeptes in der Zeit vom 02.04.2013 bis zum 16.04.2013.



Die hier vorgetragenen Anregungen und die Anmerkungen, die darüber hinaus in der öffentlichen Sitzung geäußert wurden, hat die Stadt Elmshorn unter Gewichtung öffentlicher und privater Belange in die Entwurfsplanung und mit Beschluss des Stadtverordneten-Kollegiums vom 26.09.2013 in die Satzung eingestellt.

Im Zuge der Erarbeitung und der inhaltlichen Abstimmung des zwischen der Stadt Elmshorn und dem Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB wurden redaktionelle Änderungen bzw. Anpassungen der Plandarstellungen erforderlich, die eine hinreichende Flexibilität bei den Vertragsverhandlungen sicherstellen. Diese Modifizierungen beinhalten Änderungen in der Planzeichnung in Bezug auf die Regelquerschnitte der festgesetzten Verkehrsflächen durch die Einbeziehung der jeweiligen Rückenstützen von bisher 6,0 m auf 6,40 m und die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im südwestlichen Teil der inneren Erschließung im Bereich der Reihenhäuser und der Trafostation anstatt einer Verkehrsfläche. Diese Anpassungen entsprechen der Erschließungsplanung und ermöglichen es im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages die Eigentumsfrage der Straßenflächen abschließend zu regeln. Änderungen des materiellen Rechtes und der städtebaulichen Konzeption ergeben sich für den heutigen und für den zukünftigen Grundstückseigentümer nicht, so dass ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Eine Änderung der geltenden Flächennutzungsplanung ist für den Bereich des Plangeltungsbereiches im Zuge der Berichtigung erforderlich (vgl. hierzu Kapitel 4.2 dieser Begründung).

2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z. B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Der gewählte Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Elmshorn ist zusammen mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beteiligt worden. Bei Bedarf wird der Bebauungsplan Nr. 141 in einer Sitzung des Beirats von einer Planerin/einem Planer erläutert und zur Diskussion gestellt.



3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 (vgl. **Abb. 11** auf Seite 17) wird begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung Hedwig-Kreutzfeldt-Weg Nr. 9 und 8 - 18 (fortl. ger. Nummern) und durch die Grundstücksflächen des Umspannwerks,
- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung Burdiekstraße Nr. 2 - 22a (fortl. ger. Nummern),
- im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung Sandberg Nr. 90 - 114a (fortl. ger. Nummern),
- beiderseits der Straße „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“
- sowie nördlich, westlich und südlich der Kindertagesstätte am „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“

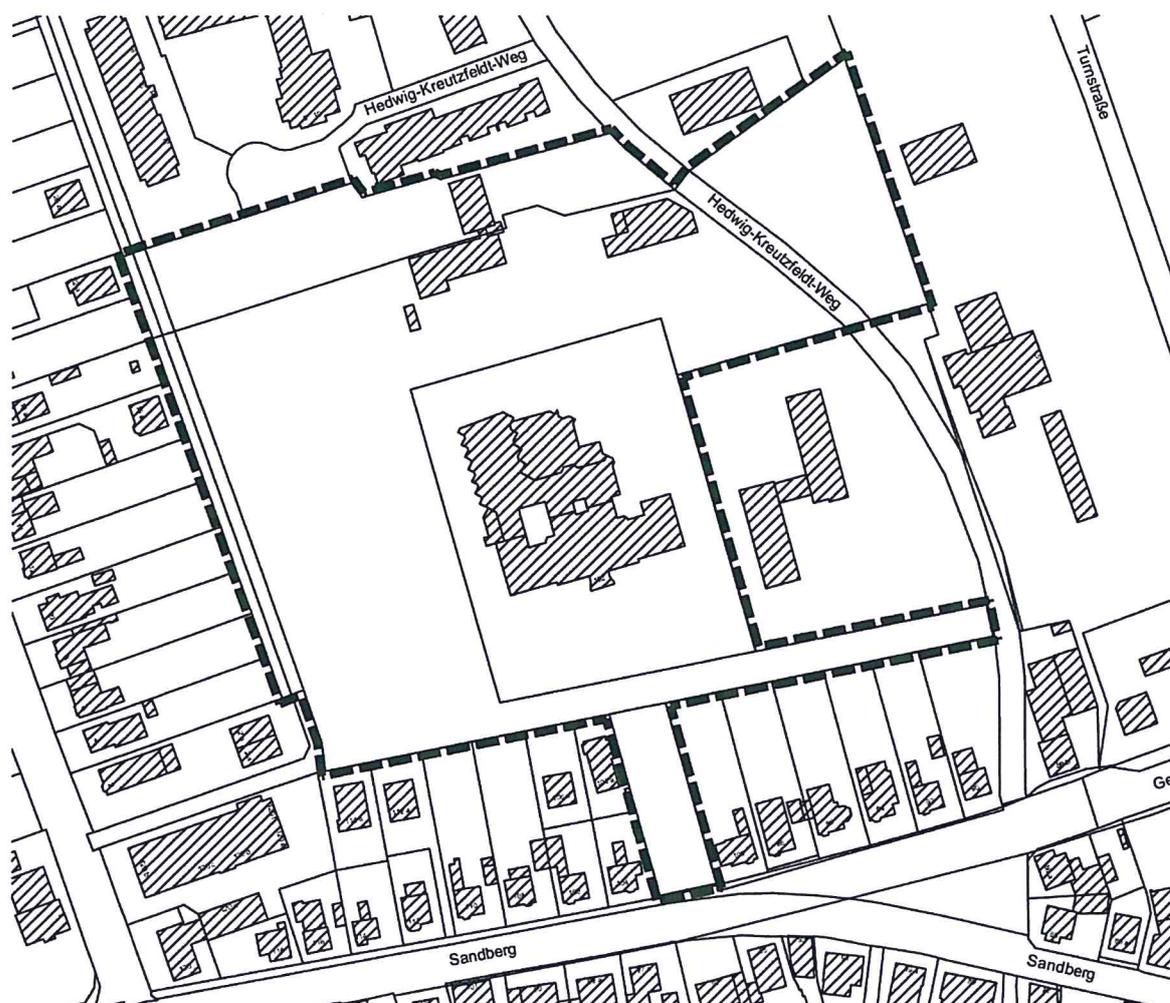


Abb. 11
Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 141
(mit Planungsstand - Satzung - Planungsstand vom 07.08.2013)
mit Darstellung der räumlichen Einbindung in die umgebende Stadtstruktur
im Bereich „Sandberg / Burdiekstraße / Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“
(auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes i. V. m. ALKIS)



Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 05.09.2013 - Plan Nr. 2.0-neu), vorbehaltlich einer genaueren Vermessung im Rahmen eines nachgeordneten Teilungsentwurfes durch einen ÖbVI, insgesamt eine Fläche von ca. 3,18 ha, davon

ca. 23.745 m ²	Allgemeines Wohngebiet (WA) (einschl. Stellplatzflächen)
ca. 2.855 m ²	Verkehrsflächen (innere Plangebietserschließung / Teilflächen „Hedwig-Kreuzfeldt-Weg“)
ca. 4.080 m ²	Grünflächen, öffentlich (unterschiedlicher Zweckbestimmung)
ca. 1.125 m ²	Versorgungsflächen (unterschiedlicher Zweckbestimmung)

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat auf Grundlage eines konkreten Vorhabens und unter Einbeziehung der Darstellungen und Zielsetzungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie der örtlichen Bestandssituation die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, um im Rahmen eines Flächenrecyclings eine Umnutzung derzeit brachliegender Flächen für den Gemeinbedarf (vgl. auch **Abb. 12** unten auf Seite 19) für eine wohnbauliche Entwicklung vornehmen zu können.

Dies entspricht dem Leitziel des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“, wonach die Innenentwicklung unter Erhaltung und Neugestaltung von Frei- und Grünflächen Priorität vor Neuausweisungen (im Außenbereich) hat.

Mit der Überplanung dieser integrierten innerstädtischen Fläche können dem umgebenden Bestand angepasste Nach- bzw. Folgenutzung für die aufgegebene Nutzung gefunden und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesteuert werden. Neben den Zielen des Stadtteilleitbildes entspricht diese Planung auch dem Grundsatz der nachhaltigen Innenentwicklung nach § 1a BauGB.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, nicht eingehalten werden.

Das Plangebiet ist in der geltenden Flächennutzungsplanung der Stadt Elmshorn (vgl. **Abb. 12** auf Seite 19) als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Alten- und Pflegeheim“ und „Kindertagesstätte“ dargestellt. Diese Flächendarstellung schließt auch den Bereich östlich „Hedwig-Kreuzfeldt-Weg“ und die so genannte „Lindenallee“ aufgrund der zuvor ausgeübten Nutzung mit ein.



- Satzung -

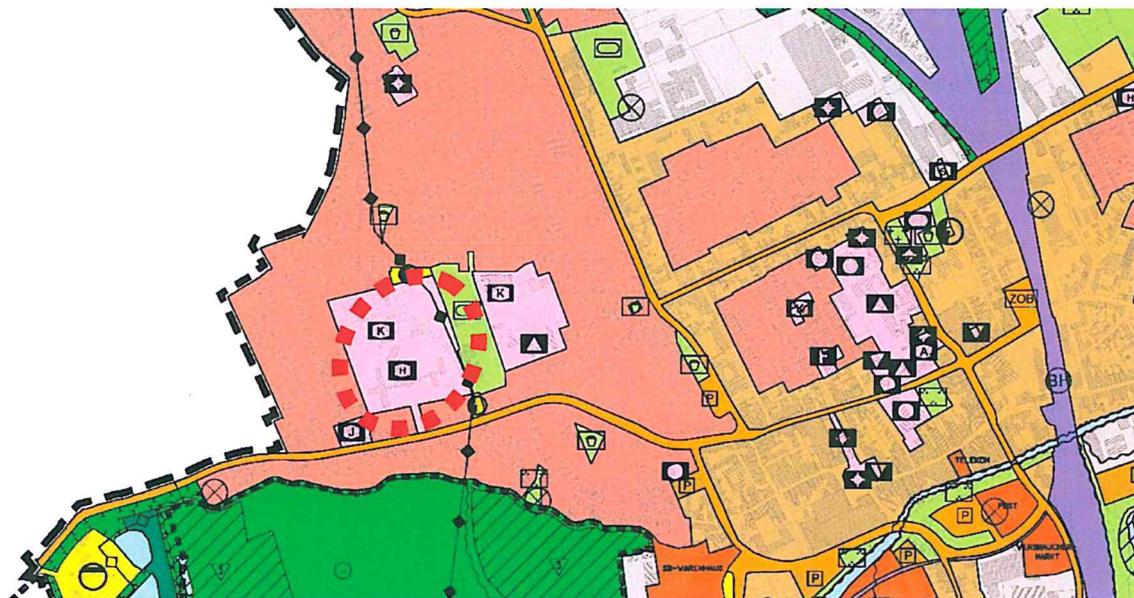


Abb. 12

Auszug aus der Planzeichnung der rechtswirksamen **Flächennutzungsplanung**, das Plangebiet und die räumliche Lage in der Stadtstruktur betreffend

4.2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im hier gewählten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier nicht der Fall.

Der Flächennutzungsplan entspricht dem städtebaulichen Belang, Flächen für den Gemeinbedarf vorzuhalten. Die bisher dargestellte Nutzung Altenheim/Pflegeheim wurde an die Agnes-Karll-Allee zum Schwerpunktkrankenhaus verlagert. Die heute stärkere Gewichtung des Belangs der Wohnraumentwicklung im Innenbereich und deren planungsrechtliche Umsetzung im Bebauungsplan begründet die Notwendigkeit den Flächennutzungsplan anzupassen. Dieser Schritt erfolgt im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung.

Die Abweichungen in Bezug auf die geplante allgemeine Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche (W) und als linienförmige (öffentliche) Grünflächen, die den südlichen Rand am geplanten Wohngebiet und die o. g. „Lindenallee“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und am westlichen Rand den Entwässerungsgraben mit der Zweckbestimmung „Schutzstreifen“ umfassen, werden gemäß § 13a BauGB im Zuge der redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes (vgl. **Abb. 13** auf Seite 20) im Rahmen dieses Planaufstellungsverfahrens vorgenommen und die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung wird zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 141 ortsüblich bekannt gemacht.



- Satzung -

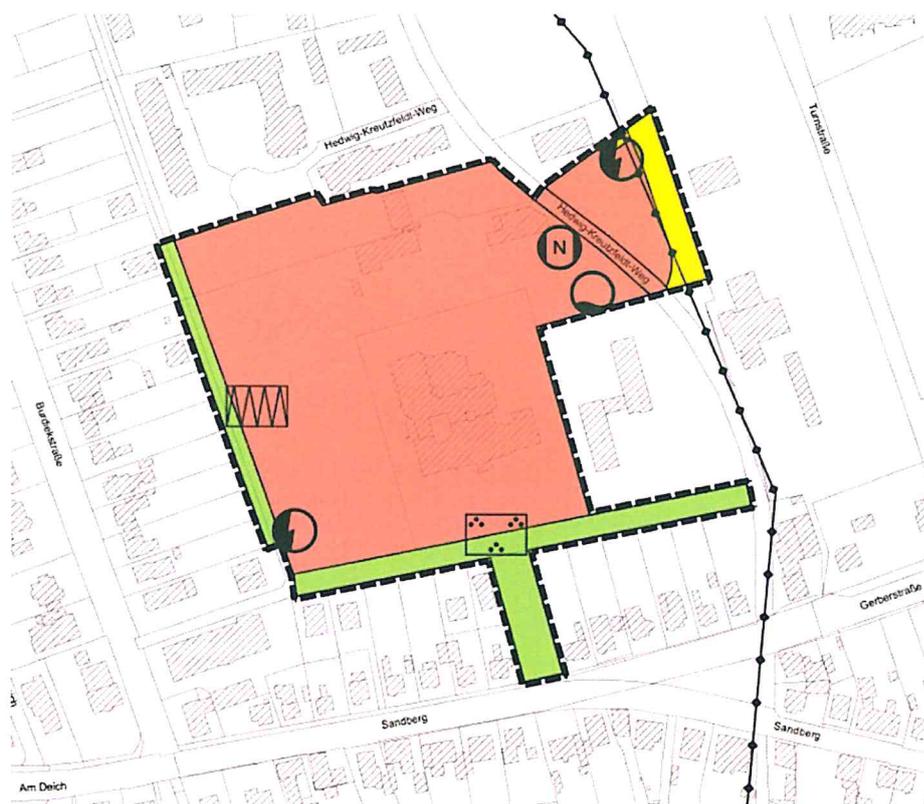


Abb. 13

Auszug aus der Planzeichnung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung an den Bebauungsplan Nr. 141 (Planungsstand vom 05.09.2013)

4.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d. h., Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (Reg.-Plan I). Die Schwerpunkte der von der Metropole Hamburg ausgehenden Entwicklungsachsen haben eine besondere Bedeutung für die Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung. Die Stadt Elmshorn wird als äußerer Achsenswerpunkt bewertet.

Vor dem Hintergrund dieser Funktionszuweisung und des integrierten innerstädtischen Standortes mit den vorangestellten Planungszielen geht die Stadt Elmshorn im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens davon aus, dass Ziele der Raumordnung den städtischen Planungszielen und den angestrebten Planinhalten nicht entgegenstehen werden. Diese Planauffassung wurde mit Erlass der Abteilung Landesplanung in der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten vom 24.07.2013 bestätigt.



4.4 Landschaftsplan

Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Elmshorn stellt das Plangebiet entsprechend der bisher ausgeübten Nutzung als baulichen Bestand dar. Am westlichen und südlichen Plangebietsrand ist der prägende Baumbestand zur Erhaltung festgesetzt. Zugleich ist eine Vernetzung dieser Grünstrukturen mit dem durchgewachsenen Knick an der Schießanlage innerhalb des Plangebietes durch Begrünungsmaßnahmen anzustreben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB werden keine „naturschutzrechtlichen Eingriffe“ in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen ist auf der Planungsebene der Bebauungsplanung zu konkretisieren und entsprechend der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Übergeordnete landschaftsplanerische Belange werden durch die Bebauungsplanung nicht betroffen sein.



Abb. 14a Auszug aus dem Entwicklungsplan zum Landschaftsplan mit dem Plangebiet in der Mitte

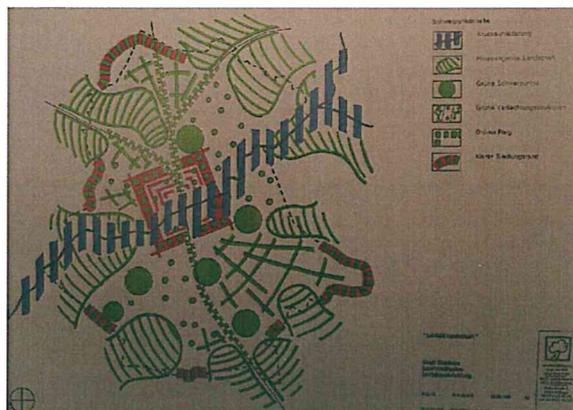


Abb. 14b „Leitbild Landschaft“ als Auszug aus dem festgestellten Landschaftsplan der Stadt Elmshorn (1992)

4.5 ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept)

Das ISEK postuliert die Innenentwicklung als städtebaulichen Leitgedanken für die Gesamtstadt (Leitziel 2.8). Darüber hinaus empfiehlt das ISEK, das vorhandene Wohnangebot in seiner Attraktivität durch stadtgestalterische Maßnahmen zu unterstützen und vor allem durch zielgruppengerechten Um- und Zubau zu qualifizieren (Leitziel 2.7).

Das Leitziel der Innenentwicklung wird unter Erhaltung und Neugestaltung von Frei- und Grünflächen mit dem Planungskonzept und dem darauf aufbauenden Bebauungsplan Nr. 141 beachtet.



4.6 SUK (Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn)

In der **SUK** mit Stand vom September 2012 (s. **Abb. 15** unten auf Seite 22) wird das Plangebiet als Entwicklungspotential für die wohnbauliche und gemischt genutzte Entwicklung mit der I. Prioritätenstufe dargestellt.

Das in der SUK vereinbarte Kontingent zur Entwicklung von Wohnbauflächen wird durch diese Planung eingehalten. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 wird - abweichend der für dieses Bauvorhaben nach dem Entwicklungsplan der SUK zur Verfügung stehenden Fläche C - geringfügig weiter gefasst, um eine Wegebeziehung zu ermöglichen, welche aus gesamtstädtischer Sicht zu verfolgen ist und unabhängig von der Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb der Fläche C zu sehen ist. Eine entsprechende Mitteilung wird im Arbeitsausschuss der SUK erfolgen.

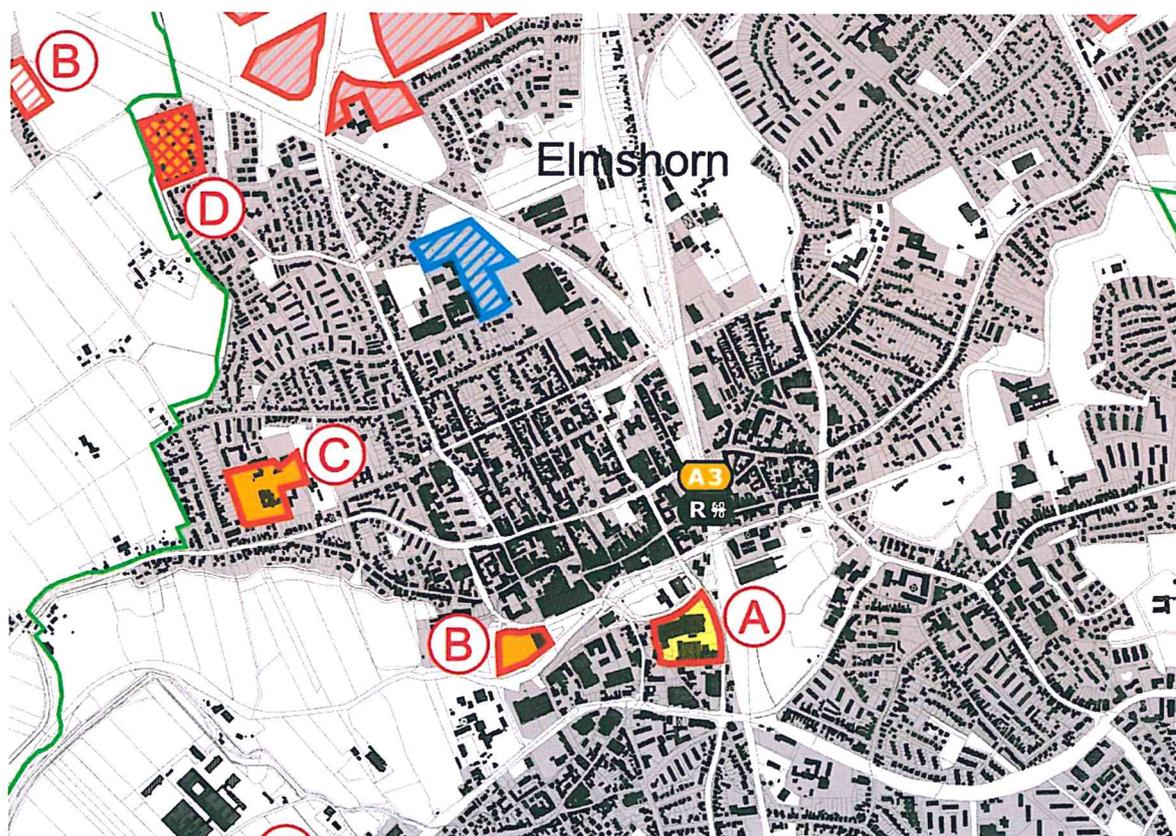


Abb. 15
Auszug aus dem
„Entwicklungsplan Wohn- und Mischbauflächen und gewerbliche Bauflächen“ zur SUK
(Stand September 2012)



5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebiets sowie zum Erhalt und Neugestaltung des Stadtbildes werden für das Allgemeine Wohngebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig. Von diesen Nutzungsbeschränkungen ausgenommen sind quartiersbezogene Cafés.

In Verbindung mit einer „Baukörper-Festsetzung“ wird die städtebaulich und siedlungsstrukturell angestrebte Nutzungs- und Bebauungsart entsprechend der städtebaulichen Konzeption (vgl. **Abb. 10** auf Seite 11) und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung in Fortentwicklung der vorhandenen und umgebenden Bebauung am „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ gesichert.

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), bezogen auf das in Gänze festgesetzte Allgemeine Wohngebiet, in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe in Verbindung mit der Anzahl von Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Diese Festsetzungen erfolgen unter den vorangestellten städtischen Planungszielen zur Einfügung der Neubebauung in die umgebende Siedlungsstruktur und zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung innerhalb des Plangebietes.

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, dies betrifft insbesondere die „Baukörper-Festsetzung“ und die Festsetzungen zu einer gestaffelten Höhenentwicklung baulicher Anlagen in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse und der Zulässig- bzw. Unzulässigkeit von Staffelgeschossen kann die Rahmen gebende Struktur des Stadtquartiers in angemessener Form weiter entwickelt werden. Dies ist der Stadt Elmshorn ein wesentliches Anliegen innerhalb dieses Planaufstellungsverfahrens.

Geschossflächenzahl:

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) hat die Stadt Elmshorn im Rahmen der Beratungen zur „Entwurfsplanung“ keinen Gebrauch gemacht. Die Stadt Elmshorn sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf ergeben können, für angemessen an, das Dachgeschoss (i. V. m. den gestaffelten Begrenzung zur Höhe der baulichen Anlagen [GH max.] bei gleichzeitiger Festsetzung der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO, ausbauen zu dürfen.



Weitergehende Erfordernisse, dies aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Stadt Elmshorn nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus durch eine niedrigere GFZ keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht verändern, sondern werden maßgeblich durch die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen bestimmt.

Überbaubare Grundstücksflächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Auf Grundlage des städtebaulichen „Planungskonzeptes“ (vgl. **Abb. 10** auf Seite 11) für das geplante „Wohngebiet Elbmarsch“ werden die geplanten Baukörper mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt unter Beachtung der Abstandsflächen, der benötigten ebenerdigen Stellplatzflächen, der Besonnung und der Rücksichtnahme gegenüber den angrenzenden Nutzungen, so dass innerhalb der überbaubaren Flächen nur noch geringe Spielräume für die Hochbauplanung verbleiben.

Um nicht unnötig und unverhältnismäßig die überbaubaren Flächen erweitern zu müssen, werden für untergeordnete Bauteile, die in der Regel bei Wohnungsbauten notwendig bzw. gewünscht sind, Ausnahmen textlich im Teil B festgesetzt. Danach dürfen:

- innerhalb des Plangebietes die festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung von offenen Vordächern oder Überdachungen zum Schutz der Eingangsbereiche bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden. Abstandsflächen nach LBO sind zu beachten.
- innerhalb des gesamten Plangebietes die festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung von Balkonen bzw. unbeheizten Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden, wobei Abstandsflächen nach LBO und Festsetzungen zum Immissionsschutz zu beachten sind.
- Teilflächen von ebenerdigen Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, sofern z. B. Belange der Feuerwehr (Aufstellflächen) dem nicht entgegenstehen und eine einzelne Terrasse eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreitet.

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO)

Auf Grundlage des städtebaulichen „Planungskonzeptes“ werden die Flächen zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze mit deren Zufahrten und Nebenanlagen als bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sein. Die östlich „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ planzeichnerisch festgesetzte Stellplatzfläche ist dem Allgemeinen Wohngebiet auf der westlichen Seite vom „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ zugeordnet.

Grundsätzlich sind innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „St“ ausschließlich ebenerdige Stellplätze zulässig. Im Bereich der Reihausbebauung können abweichend von dieser Regelung auch Carports auf den Grundstücksflächen selbst nachgewiesen werden.



- Satzung -

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Gerade aufgrund der Lage des Plangebiets in Nachbarschaft zu gewachsenen Siedlungsstrukturen wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen in Verbindung mit der Festsetzung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß unter den vorgenannten Aspekten seitens der Stadt Elmshorn für erforderlich gehalten.

Die festgesetzten Firsthöhen sollen für die geplante Wohnbebauung einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Siedlungsraum sicherstellen.

Der Höhenbezugspunkt wird für die überbaubaren Flächen auf die jeweils angrenzende mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante der nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 bzw. Nr. 21 BauGB festgesetzten Verkehrsfläche bezogen. Die Höhenbezugspunkte mit Höhenangaben werden innerhalb der Verkehrsflächen in einem Intervall von 50 m entsprechend dem derzeitigen Planungsstand der Erschließungsplanung angegeben und planzeichnerisch festgesetzt, so dass im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens keine Missverständnisse auftreten sollten.

Aufgrund der im gesamten Plangebiet (mit Ausnahme der öffentlichen Grünflächen am südlichen Plangebietsrand) erforderlichen Geländeerhöhung zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Ableitung des Regen- und Schmutzwassers von bis zu 30 cm, wird in Bezug auf die maximale Gebäudehöhe für alle Baukörper ein entsprechender Zuschlag auf die maximal zulässigen Gebäudehöhen textlich festgesetzt.

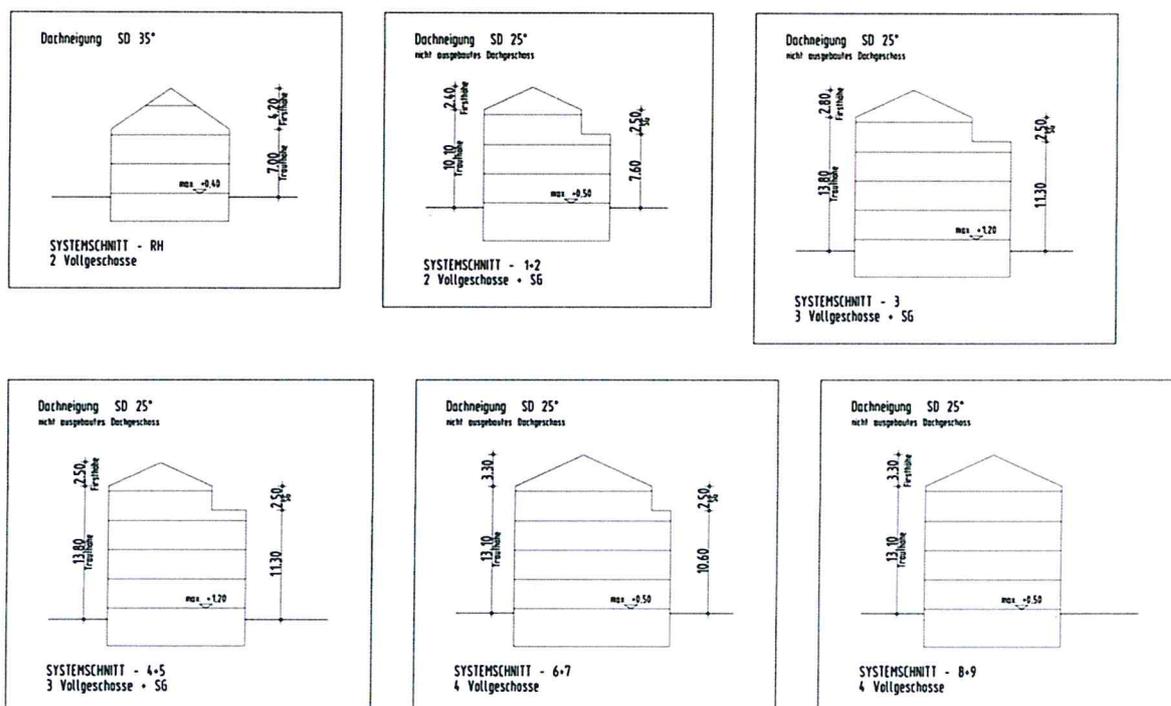


Abb. 16

„Übersicht - **Systemschnitte**“ auf Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes (Planungsstand vom 15.05.2013)



Nebenanlagen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Baugebietstypische und notwendige Nebenanlagen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Flächen und auch außerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen.

Ein Regelungserfordernis zur Einschränkung dieser baugebietstypischen Nutzungen sieht die Stadt Elmshorn auf Grundlage der „Planungskonzeption“ und der vorangestellten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht.

Bauweise:

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Die überwiegende Bebauung innerhalb des Plangebietes ist in offener Bauweise > o < festgesetzt.

Hiervon abweichend ist im westlichen Bereich des Plangebietes entlang des Entwässerungsgrabens eine von der offenen Bauweise abweichende > a < Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche.

Zudem sind im Plangebiet innerhalb der „Baukörper-Festsetzungen“ ausschließlich nur Einzelhäuser zulässig mit Ausnahme des südlichen Planbereiches, in dem Reihen- und Einzelhäuser zulässig sein werden.

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des sich „Einfügen“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die geplante Wohnbebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen und auf die Gestaltung privater Freiflächen gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch festgesetzt.

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, u. a. folgenden gestalterischen Anforderungen gerecht werden zu können:

- Dachgeschosse / Staffelgeschosse
zur Klarstellung der Ausnutzbarkeit der teilgebietsbezogen festgesetzten Gebäudehöhe in Verbindung mit der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen zur Berücksichtigung stadtgestalterischer Belange
- Dachneigung / Dachform
in Verbindung mit der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und in Abhängigkeit zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Staffelgeschossen zur Einhaltung der höchstzulässigen Gebäudehöhen

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß und zur gestaffelten Höhenentwicklung baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen. Zudem ist mit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und der angrenzenden Bebauung für das Plangebiet eine in sich geschlossene Struktur vorgegeben. Die wohnbauliche Nutzung wird sich in diesen „Rahmen“ einfügen.



6. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange (§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich umfasst Flächen des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs.

Dementsprechend ergeben sich unter Anwendung des § 13a BauGB keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen hierfür erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG in der Planung zu berücksichtigen und zu beachten. Dies gilt insbesondere, sofern geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente (Landschaftswälle / Knick) nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein könnten.

Da die innerhalb des Plangeltungsbereiches betroffenen Grundstücksflächen überwiegend bebaut bzw. zuvor einer intensiven Nutzung unterzogen waren, mit Ausnahme der randlichen Plangebietsbereiche, handelt es sich um Flächen des Innenbereichs. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten „naturschutzrechtliche Eingriffe“, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aus Sicht der Landschaftsplanung und der Landschaftspflege stellt sich die Planungssituation wie folgt dar:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 liegt gemäß den Darstellungen des Landschaftsplanes in einem Bereich, dessen Böden durch Flugsande geprägt sind. Der Grundwasserflurabstand beträgt hier nur wenige Meter.
- Am westlichen Rand des Planbereichs verläuft ein temporärer mit Wasser anstehender Graben, der die Grundstücksflächen des Plangebietes und die umliegenden Bereiche entwässert.
Die Bedeutung der Schutzgüter Boden und Wasser ist als allgemein zu bewerten. Die relativ großen Freiflächen des Areals ermöglichen eine Kalt- und Frischluftentstehung, durch die im Landschaftsplan ein Vorrangbereich Klimaschutz abgeleitet wird, die sich jedoch wegen der umliegenden zahlreichen Barrieren (durch Bauwerke) voraussichtlich nur in geringem Ausmaß auf die innerstädtisch verdichteten Gebiete positiv auswirkt.
- Der Landschaftsplan kennzeichnet das Gebiet als Siedlungsfläche mit hohem Grünanteil (vgl. auch **Abb. 14a** auf Seite 21) und hebt die Gehölzbestände als erhaltenswert hervor.
- Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen z. Z. in großen Abschnitten brach. Insbesondere in den Randbereichen im Westen und Süden bestimmen Bereiche mit Ziergehölzen und -hecken sowie ein älterer Baumbestand das Bild. Einige Obstbäume nahe dem westlichen Graben sind überaltert und sterben allmählich ab.
- Weitere das Bild und die ökologische Wertigkeit bestimmende Bäume in Einzel- und Gruppenstellung wachsen im Inneren des Gebietes.
Sie sollen z. T. wegen ihrer Bedeutung für ein ansprechendes Stadtbild im geplanten „Wohngebiet Elbmarsch“ möglichst erhalten bleiben.



Das Planungskonzept ist dieser planerischen Empfehlung nachgekommen und hat die prägenden Einzelbäume in die neue Gebäudestruktur eingebunden, so dass grüngestalterisch wertvolle und belebende Freiräume herausgearbeitet werden können.

Andere Bäume sind jedoch bei der baulichen Entwicklung des Plangebietes nicht zu erhalten.

Durch ergänzende Bepflanzungen mit vorwiegend großkronigen Einzelbäumen soll eine möglichst weitgehende Kompensation der verloren gehenden Werte erfolgen.

- Die im Nordwesten des Plangeltungsbereiches hälftig im westlichen Bereich innerhalb des Plangebietes und im östlichen Bereich außerhalb des Plangebietes stockenden Gehölze haben einen abschirmenden Charakter gegenüber den nördlich angrenzenden Nutzungen (u. a. eine Stellplatzanlage mit Wendepplatz der Seniorenwohnanlage). Die Gehölzstruktur wird innerhalb des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt. Das seitens der Stadtentwässerung benötigte Fahrrecht, um den westlich gelegenen Graben für Unterhaltungsmaßnahmen erreichen zu können, wird unter Nutzung anzulegender Feuerwehrumfahrten unterhalb dieser Gehölzkulisse in einer Breite von bis zu 3,0 m geführt.

Zur rechtlichen Einordnung des Baumbestandes innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 141 ist folgendes planungsrelevant und zu beachten:

- Die doppelseitige Lindenreihe (Allee) entlang der Zuwegung vom Sandberg ist als Biotop im Sinne des § 21 LNatSchG einzustufen.
- Mehrere Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Elmshorn. Davon betroffen sind alle Bäume, die einen Stammdurchmesser von 23 cm gemessen in 1 m Höhe haben (für mehrstämmige Bäume gelten andere Werteangaben nach der Baumschutzsatzung). Von den Bestimmungen der Baumschutzsatzung sind generell Birken, Fichten, Pappeln und Obstbäume ausgenommen.

Ansonsten wird auf die Ausführungen zum Erhalt des prägenden Baumbestandes und zur Grüngliederung des Plangebietes in Kapitel 1.1 auf Seite 14 verwiesen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine artenschutzfachliche Einschätzung durchgeführt worden ist (s. Anlage zu dieser Begründung und nachfolgende Ausführungen), ob durch das Vorhaben geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sein können. Ein Bebauungsplan kann zwar nicht unmittelbar die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unmittelbar nur für die Zulassungsentscheidung bzw. die Baugenehmigung. Dennoch ist bereits während der Planaufstellung zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Inhalte eines Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse entgegenstehen, verfehlt seinen gestaltenden Auftrag und ist daher nichtig.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 141 wurde das Planungsbüro „leguan gmbh“ beauftragt, mittels einer Ortsbegehung eine artenschutzfachliche Einschätzung möglicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu erstellen. Die Ortsbegehung fand am 21.01.2013 durch 2 Mitarbeiter der leguan gmbh statt.



Die gutachtliche Einschätzung kann wie folgt zusammenfasst werden.

- Als artenschutzfachlich relevante Artengruppen wurden Fledermäuse, Brutvögel der Gilde der Gebüsche und sonstigen Gehölze (G) und Brutvögel der Gilde mit Bindung an ältere Bäume (GB) sowie Totholz bewohnende Käfer herausgestellt.

Eine Besiedlung der Gebäude durch Vogelarten wie Bachstelze, Hausrotschwanz oder Haussperling konnte nicht ausgeschlossen werden, da die Begehung im Winter und damit außerhalb der Brutzeit dieser Arten stattfand.

Ein Vorkommen anderer Artengruppen bzw. weiterer Brutvögel anderer Gilden konnte infolge nicht vorhandener Habitategnung mit hinreichender Sicherheit pauschal ausgeschlossen werden.

- Unter Beachtung bauzeitlicher Regelungen können Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Brutvögel ausgeschlossen werden.
- Analoges gilt für Fledermäuse, sofern die Linden im Zufahrtsbereich baulich nicht beansprucht werden. Ihre potenzielle Eignung als Quartier (Sommerquartier / Tagesversteck) konnte jahreszeitlich bedingt nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Artenschutzfachliche Konflikte für Totholz bewohnende Käferarten (Eichenbock / Eremit) konnten ebenfalls ausgeschlossen werden, da die Bäume für eine Besiedlung durch diese Käferarten nicht geeignet sind.

➤ Eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Ergänzend zum artenschutzfachlichen Bericht sind weitere Gruppen wie folgt zu beurteilen:

Pflanzen

Ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wird aufgrund der Biotopausprägung und der Nutzungsstruktur und somit wegen des Fehlens der standörtlichen Voraussetzungen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen. Eine Betrachtung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Säugetiere

Über die Betrachtung der Fledermäuse hinaus sind unter den zu betrachtenden Säugetieren potenziell die Haselmäuse für den Raum nicht auszuschließen. Im vorliegenden Fall sind jedoch die Vegetationsstrukturen insbesondere bezüglich von nahrungsgebenden Sträuchern nicht im erforderlichen Umfang ausgeprägt, so dass ein artenschutzrechtlicher Konflikt hinsichtlich dieser Säugetierart ausgeschlossen werden kann.

Amphibien und Reptilien

Amphibien sind aufgrund fehlender geeigneter Laichgewässer im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Aufgrund der aktuellen Nutzungsstrukturen und der Bodenverhältnisse wird ein Vorkommen von Reptilien innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht erwartet.



Fische

Fließ- oder Stillgewässer sind in erforderlicher Qualität und Ausprägung im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Fische ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Käfer

Vorkommen von Käferarten des Anhangs IV der FFH-RL (neben den im o. g. Bericht aufgeführten Holzkäfern) können aufgrund der aktuellen Verbreitung bzw. ihrer spezifischen Lebensraumsprüche, die im Planbereich nicht erfüllt sind, ausgeschlossen werden.

Libellen

Fließ- oder Stillgewässer als essenzielle Habitatbestandteile der Libellen sind im Untersuchungsgebiet nicht in der erforderlichen Ausprägung vorhanden. Die Gruppe der Libellen ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Schmetterlinge

Die im Anhang IV der FFH-RL geführten Schmetterlingsarten sind in Schleswig-Holstein aktuell nicht verbreitet. Vorkommen von Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-RL im Untersuchungsraum können daher ausgeschlossen werden. Raupennahrungspflanzen wie das Zottige Weidenröschen und das Kleinblütige Weidenröschen wurden im Plangebiet nicht in einer relevanten Anzahl vorgefunden, so dass auch das potenzielle Auftreten des Nachtkerzenschwärmers hier auszuschließen ist.

Weichtiere

Geeignete Gewässer für die in Schleswig-Holstein vorkommenden Mollusken des Anhangs IV der FFH-RL sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Weichtiere ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Fazit:

Der Zulassung des Vorhabens im Rahmen der Bauleitplanung stehen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde mit Verfügung vom 08.07.2013 der geplanten Revitalisierung des Bebauungsplanes Nr. 141 als naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt.



7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 will die Stadt Elmshorn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen schaffen. Die Ausweisung erfolgt entsprechend der „Entwurfsplanung“ als Allgemeines Wohngebiet (WA). Das Plangebiet befindet sich überwiegend westlich der Straße „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“.

Im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ (s. Anlage zu dieser Begründung) wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und im Hinblick auf deren planungsrechtliche Relevanz für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 141 beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte (OW) gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen Verkehrs- und Gewerbelärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

In den Bebauungsplan sind gegebenenfalls Festsetzungen aufzunehmen, die dem Schutz der innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen oder geplanten baulichen Nutzungen dienen. Die schalltechnische Untersuchung enthält die in diesem Zusammenhang erforderlichen Aussagen (Abwägung aktiver und/oder passiver Lärmschutzmaßnahmen).

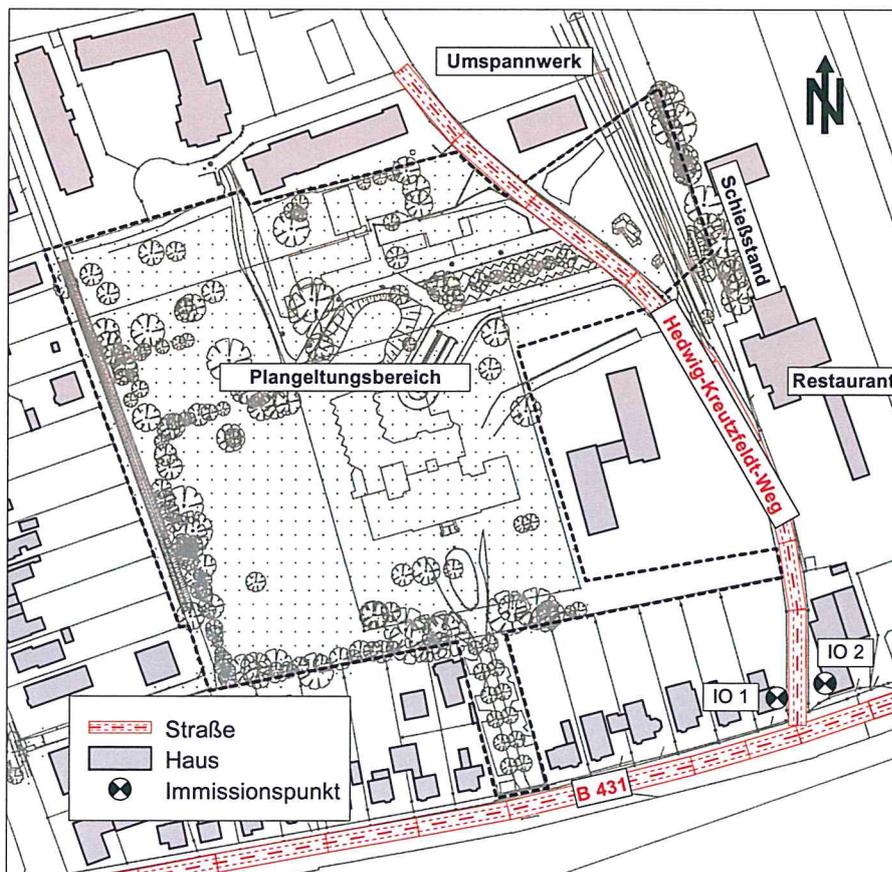


Abb. 17
Lageplan mit Darstellung der Lärmquellen (lt. Gutachten vom 16.04.2013)



Verkehrslärm:

Im Rahmen der o. g. schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenbelastung wurde der zum Bebauungsplan Nr. 141 erstellten „Verkehrsuntersuchung“ (s. Anlage zu dieser Begründung) entnommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90. Die Untersuchungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- In Bezug auf den durch den B-Plan induzierten Zusatzverkehr ist festzustellen, dass
 - sich keine beurteilungsrelevanten Zunahmen des Straßenverkehrslärms ergeben.
- Für die Außenwohnbereiche der geplanten Wohnbebauung zeigt sich, dass
 - lediglich entlang der Straße „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ in einem Abstand von ca. 8 m zur Straßenmitte der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mehr als 3 dB(A) überschritten wird.
In diesem Bereich sind Außenwohnbereiche nicht zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten / Loggien ist überall im Plangebiet zulässig.
- Im Tageszeitraum werden der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete tags fast überall und der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete tags im gesamten Bereich der geplanten Wohnbebauung eingehalten.
- Im Nachtzeitraum ergeben sich im überwiegenden Bereich des Plangebietes Überschreitungen des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete nachts. Der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete nachts wird im Bereich der geplanten Wohnbebauung überall eingehalten.

Dementsprechend ergeben sich folgende Festsetzungserfordernisse:

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Ober- oder Dachgeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Entlang des Hedwig-Kreutzfeldt-Wegs sind für die der Straße zugewandten Fassaden in einem Abstand von 8 m zur Straßenmitte des Hedwig-Kreutzfeldt-Wegs bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) geschlossen auszuführen. Dabei ist eine im schalltechnischen Sinne geschlossene Anlage akustisch dicht auszuführen (nicht beheizter Wintergarten, verglaste Loggia). Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig. Unbeheizte Wintergärten sind keine schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109; durch die geschlossene Ausführung ist sichergestellt, dass die Beurteilungspegel in diesen Außenwohnbereichen kleiner als 58 dB(A) ohne weiteren Nachweis erreichen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im Osten des Plangebiets in einem Abstand von bis zu 28 m zur Straßenmitte des Hedwig-Kreutzfeldt-Wegs und im Süden des Plangebiets in einem Abstand von bis zu 88 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B 431 für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.



Gewerbelärm:

Für den halboffenen Schießstand der Elmshorner Schützengilde (vgl. auch **Abb. 17** auf Seite 31) ist festzustellen, dass aufgrund der hervorragenden Schalldämmung im Abschussbereich in der direkten Nachbarschaft der Schießbahnen die Schussgeräusche nur noch sehr geringfügig wahrzunehmen sind. Es sind überwiegend die Geräusche der Kugel im Kugelfang wahrzunehmen. Somit werden die extrem lauten bei Schießgeräuschen pegelbestimmenden Anteile des Mündungsknalls wirksam gedämpft, so dass beurteilungsrelevanten Geräuschimmissionen innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht zu erwarten sind.

Für das Restaurant im Gebäude der Schützengilde ist auszusagen, dass aufgrund des Abstandes des Restaurants und der Eigenabschirmung durch das Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereiches keine beurteilungsrelevanten Geräuschimmissionen aus dem Betrieb des Restaurants zu erwarten sind.

Für das Umspannwerk am „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ (vgl. auch **Abb. 17** auf Seite 31) ist anzumerken, dass aus dem Betrieb des Umspannwerkes keine beurteilungsrelevanten Schallimmissionen zu erwarten sind, da in der Regel von Umspannwerken keine relevanten Schallemissionen ausgehen. Zudem liegt die vorhandene Wohnbebauung nördlich des Plangeltungsbereiches näher am Umspannwerk als die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm schon an dieser Wohnbebauung eingehalten werden sollten. Die Stadt Elmshorn kann davon ausgehen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches die Einhaltung des Immissionsrichtwerts gegeben ist.

Insgesamt ist festzustellen, dass aus Gewerbelärm keine beurteilungsrelevanten Geräusche innerhalb des Bereichs der geplanten Wohnbebauung zu erwarten sind.

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

Das geplante „Wohngebiet Elbmarsch“ liegt mit der östlichen Plangebietsseite und mit der westlichen Seite der Stellplatzanlage an den öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“, so dass das Plangebiet grundsätzlich als erschlossen anzusehen ist.

Wie bereits dem städtebaulichen „Planungskonzept“ (vgl. **Abb. 10** auf Seite 11) anschaulich zu entnehmen ist, wird die Erschließung des geplanten „Wohngebietes Elbmarsch“ etwa im heutigen Zufahrtsbereich an die öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ angebunden und als Ringerschließung geplant. Eine Anbindung über die Bundesstraße Nr. 431 („Sandberg“) ist gemäß Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H vom 12.07.2013 unzulässig.

Die inneren Erschließungsflächen werden, unabhängig von Eigentumsfragen, die in einem Städtebaulichen Vertrag abschließend geregelt werden, in ihrer Gesamtheit als Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und in einem untergeordneten Teilbereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Die verkehrstechnischen und tiefbautechnischen Erfordernisse bleiben von der Eigentumsfrage grundsätzlich unberührt. Für die Ver- und Entsorgungsbetriebe und sonstigen Nutzungsberechtigten (z. B. Notfallfahrzeuge, Allgemeinheit) sowie für die Allgemeinheit werden entsprechende Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechte innerhalb der Verkehrsflächen bzw. innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) symbolhaft als fußläufige Wegeverbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.



Der Straßenregelquerschnitt innerhalb des geplanten Wohngebietes ist auf mindestens 6,40 m (einschl. Rückenstützen) dimensioniert, ausgenommen hiervon ist ein kurzer Stichweg, der ausschließlich zur Erschließung einer Reihenhauszeile mit max. 6 Wohneinheiten und der Trafostation dient. Im Hauptzufahrtsbereich des Wohngebietes wird innerhalb des Straßenquerschnitts fahrbahnbegleitend ein Park- und Grünstreifen vorgesehen und gestalterisch hervorgehoben sowie entsprechend gekennzeichnet, der insbesondere den Kurzzeit-Besuchern des Wohngebietes als öffentliche Stellplätze vorbehalten werden soll.

Der gewählte Straßenregelquerschnitt wird die Ausbaukriterien von verkehrsberuhigten Bereichen (so genannte „Spielstraße“) entsprechen.

In das Straßenprofil der Ringerschließung werden beidseitig Senkrecht-Stellplatzflächen angeordnet, die durch Baumpflanzungen, Grundstückszuwegungen und sonstige Nebenanlagen gegliedert werden. Darüber hinaus werden im zentralen Bereich des geplanten Wohngebietes zwei kompakte Stellplatzanlagen nördlich und südlich der Hapterschließungsstraße vorgesehen, die wiederum durch Baum- und Heckenpflanzungen gegenüber an den jeweils angrenzenden Nutzungen abgegrenzt werden. Darüber hinaus wird eine weitere ebenerdige kompakte Stellplatzanlage östlich „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ dem geplanten Wohngebiet zugeordnet, die ausschließlich vom „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ direkt angefahren wird. Die im Süden des geplanten Wohngebietes vorgesehenen Reihenhäuser erhalten ihre Stellplatzflächen vor dem Gebäude, außerhalb der privaten Verkehrsflächen.

Grundsätzlich ist die Anzahl notwendiger Stellplätze gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes entsprechend der im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens konkret beantragten Nutzungen nachzuweisen.

9. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Die geplanten Wohnbauvorhaben einschließlich der Erschließungs- und Stellplatzflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Straße „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ anzuschließen.

Ggf. erforderlich werdende Anschlussmaßnahmen im öffentlichen Straßenbereich oder der sich dort befindenden Leitungen sind im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren in den jeweiligen Baugenehmigungsunterlagen durch den Träger des Vorhabens / Antragsteller nachzuweisen.

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches für eine Umnutzung und Neubebauung vorgesehenen Flächen sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen anzuschließen.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss der geplanten Wohnbebauung an Schmutzwasserkanäle innerhalb des inneren Erschließungssystems des geplanten „Wohngebietes Elbmarsch“ mit Anschluss an den vorhandenen SW-Kanal der Stadtentwässerung Elmshorn in der östlich an das Plangebiet angrenzenden Straße „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“.



Die Sohltiefe des dort verfügbaren SW-Kanals hat u. a. maßgeblichen Einfluss auf die Geländeneivellierung der zukünftigen Erschließungs- und Wohngebietsflächen, um eine Pumpstation innerhalb des Wohngebietes vermeiden zu können.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das städtische Leitungsnetz und im Weiteren über ein Pumpwerk zur Kläranlage Hetlingen des AZV Pinneberg.

9.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet ist an die Frischwasserversorgung der Stadtwerke Elmshorn mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücksteilflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches anzuschließen. Ausgenommen hiervon wird die Stellplatzanlage östlich „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ sein.

Das geplante Trinkwassernetz wird seitens der Stadtwerke Elmshorn ausschließlich für die Bereitstellung von Trinkwasser konzipiert. Die Bevorratung von Löschwasser wird hierbei nicht berücksichtigt. Dies obliegt dem Träger des Vorhabens als zukünftiger Grundstückseigentümer. Sollte vom Träger des Vorhabens dennoch eine Bereitstellung von Löschwasser aus dem von den Stadtwerken Elmshorn geplanten Trinkwassernetz gewünscht werden, wird um rechtzeitige Bekanntgabe vor Planungs- bzw. Baubeginn gebeten. Die Kostentragung würde hierbei durch den Grundstückseigentümer erfolgen müssen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Stadtwerke Elmshorn müssen erhalten bleiben und sind bei baulichen Veränderungen zu beachten. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Bei der Entsorgung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Oberflächenwassers ist zunächst vorrangig zu prüfen, ob das Wasser einer Versickerung zugeführt werden kann. Die durch ein Bodengutachten (s. Anlage zu dieser Begründung) ermittelten vorhandenen Böden lassen zwar eine Versickerung grundsätzlich zu, die hohen, oberflächennahen Grundwasserstände schließen diese andererseits jedoch wiederum aus.

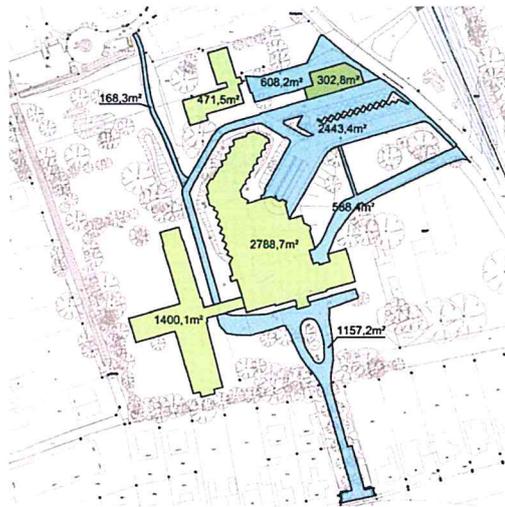
Die Ableitung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Oberflächenwassers wird durch Sammlung in Regenwasserkanälen geregelt. Dabei wird die westlich des Hedwig-Kreutzfeldt-Weges gelegene Fläche bis auf eine kleinere Teilfläche von max. ca. 1.300 m² (die ersten 50 m der inneren Wohngebietserschließungsstraße mit den direkt südlich angegliederten Stellplätzen) Richtung Westen in Abstimmung mit der Stadtentwässerung abgeleitet.

Zur Klärung der Frage, ob innerhalb des Plangebietes mehr Flächen als bisher versiegelt sind, wurden im Zuge der Arbeiten zur Erschließungsplanung die noch bzw. aus früherer Nutzung versiegelten (und somit an die Entwässerung angeschlossenen Flächen) ermittelt (s. nachstehende Abbildung auf Seite 35) und der geplanten Versiegelung (Konzept - Variante 6b-1 als Grundlage) gegenübergestellt.

Zudem wurden die entwässerungstechnischen Vorgaben der Stadt, die östliche Stellplatzanlage, das Gelände des Umspannwerks und eine bis zu 1.300 m² große Fläche des Plangebietes an die vorhandene Entwässerung im „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ anzuschließen, berücksichtigt.



- Satzung -



Ergebnis der Gegenüberstellung ist, dass keine zusätzlichen Maßnahmen der Retention oder der Rückhaltung erforderlich sein werden, so dass im Rahmen der Bebauungsplanung kein zusätzlicher Regelungs- und Festsetzungsbedarfs besteht und im Rahmen der Erschließungsplanung / Baugenehmigungsverfahren der Stadtentwässerung zur abschließenden Prüfung vorgelegt werden wird.

Die Einleitung erfolgt in den vorhandenen offenen Gräben der Stadtentwässerung Elmshorn am westlichen Rand des Plangebietes an drei Stellen. Reinigungseinrichtungen oder Rückhaltungen wie Sandfänge / Regenklär- oder -rückhaltebecken sind nach Auskunft der Stadtentwässerung Elmshorn nicht erforderlich, jedoch wird ein Sandfang direkt im Grabenverlauf an der Südwestecke des Plangebietes einzurichten sein.

Der vorgenannte Entwässerungsgraben hat durch seine relativ flache Vorfluttiefe Einfluss auf die zukünftige Geländeneivellierung der inneren Erschließungs- und Wohngebietsfläche.

Die östlich des Hedwig-Kreutzfeldt-Weges gelegene Stellplatzanlage wird entwässerungstechnisch wie der Hedwig-Kreutzfeldt-Weg selbst an den RW-Kanal im Straßenbereich an einer bestehenden Anschlussstelle anzuschließen sein.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist für die geplanten Bauvorhaben im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren durch den Antragsteller zu achten.

9.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung der innerhalb des Plangebiets für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzulegen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

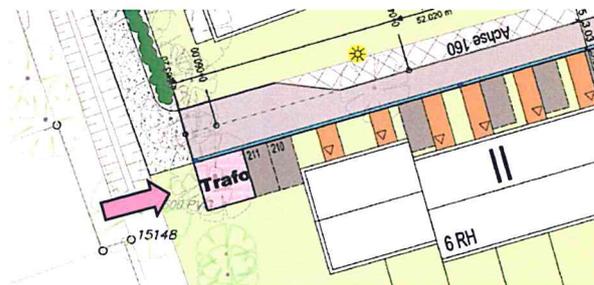
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 2 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.



9.5 Stromversorgung

Die Stadtwerke Elmshorn versorgen das Stadtgebiet mit Strom. Die Erschließung des o. g. Bebauungsplanes mit den notwendigen Versorgungsleitungen, auch Strom betreffend, sollte vollumfänglich durch die Stadtwerke Elmshorn erfolgen.

Das angrenzende Niederspannungsnetz ist für die Stromversorgung des Plangebietes nicht ausreichend dimensioniert, so dass für die Erschließung eine Transformatorstation vorzusehen ist, die aus dem Mittelspannungsnetz der „Burdiekstraße“ versorgt werden soll. Die Leitungszuführung für eine Transformatorstation erfolgt in Abstimmung mit den Baumaßnahmen der Stadtentwässerung am westlichen Graben.



Es wird eine Stellfläche von ca. 6 m x 4m für eine Transformatorstation innerhalb des Bebauungsplanes erforderlich, die mit dem Träger des Vorhabens abgestimmt worden ist (vgl. Abbildung oben). Der Standort der Transformatorstation wurde bei Beibehaltung einer max. Grundfläche von 60 m² in die Planzeichnung (Teil A) klarstellend übernommen.

Für die innere Versorgung des Plangebietes ist ein Niederspannungsnetz zu erschließen, dass von der geplanten Trafostation aus versorgt wird. Es ist geplant, beide Niederspannungsnetze an mehreren Stellen mit einander verbindbar zu errichten.

9.6 Gasversorgung

Die Stadtwerke Elmshorn versorgen das Stadtgebiet mit Gas. Bei der zukünftigen Erdgasversorgung stehen zwei unterschiedliche Varianten zur Wahl:

1. Variante

Bei der ersten Variante wird das Plangebiet mittels eines Nahwärmenetzes, gespeist durch beispielsweise ein Blockheizkraftwerk (BHKW), versorgt. In diesem Fall würde eine Erdgasanschlussleitung ausschließlich für das geplante BHKW verlegt werden. Der Standort für das BHKW ist durch den Träger des Vorhabens rechtzeitig bei den Stadtwerken Elmshorn anzuzeigen. Die Erdgasanschlussleitung für das BHKW wird im Anschluss von den Stadtwerken Elmshorn so dimensioniert, dass ausreichende Kapazitäten für das BHKW zur Verfügung stehen. Dabei ist zu bedenken, dass keine Reserven für den Anschluss anderer Objekte eingeplant werden.

2. Variante

Bei der zweiten Variante erfolgt die Erschließung des Plangebietes vollumfänglich mit einem Erdgasversorgungsnetz im Niederdruckbereich. Als Zuleitung dient die bereits bestehende Erdgasleitung d160 PVC, innerhalb der ehemaligen Zufahrt zum „Haus Elbmarsch“. Der Ausbau des möglichen Erdgasnetzes erfolgt seitens der Stadtwerke Elmshorn aus Kunststoff. Es wird ein möglichst unterbrechungsfreier Betrieb zugesichert.



- Satzung -

Der Träger des Vorhabens hat sich auf einen Standort an der nördlichen Stellplatzanlage, abgesetzt von der vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung, festgelegt (s. nebenstehende Abb.). Dieser Standort wurde in Klarstellung der bisherigen textlichen Festsetzung als Versorgungsfläche „Nahwärme“ in die Planzeichnung (Teil A) der Satzung aufgenommen.



Die bisherige textlich festgesetzte Grundfläche für das mögliche BHKW bleibt nunmehr mit max. 60 m² grundsätzlich unverändert, so dass mit der planzeichnerischen Festsetzung lediglich eine Klarstellung des Standortes erfolgt ist. Optional soll aber auch die Möglichkeit bestehen, das BHKW innerhalb eines Gebäudes mit einer dann erforderlich werdenden Schornsteinhöhe von 1,5 m über First zu errichten. Hierfür wurde eine Ausnahme in den Text - Teil B aufgenommen.

9.7 Lichtwellenleitertechnik

Im Zuge der Erschließung der Versorgungsleitungen beabsichtigen die Stadtwerke Elmshorn die Möglichkeit für den Aufbau eines Breitbandnetzes zur Versorgung mit schnellen Internet und anderen Dienstleistungen zu schaffen. Hierzu wird parallel zu den Versorgungsleitungen der Stadtwerke Elmshorn ein Schutzrohrsystemen mit verlegt.

9.8 Hauptversorgungsleitungen - Freileitungen

Am Rande der Stellplatzanlage östlich „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ verläuft eine 110 kV-Freileitung der Schleswig-Holstein Netz AG, ausgehend von dem nördlich der Stellplatzanlage befindlichen Umspannwerk. Die bestehende Zuwegung zum Umspannwerk zwischen der geplanten Stellplatzanlage, die dem Wohngebiet Elbmarsch zugeordnet sein wird, und dem Gelände der Schützengilde bleibt durch die Planung und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 unberührt. Die heutige Zuwegungsfläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgung, Elektrizität festgesetzt und wurde zum Zeitpunkt der „Entwurfsplanung“ in den Plangeltungsbereich aufgenommen.



Entsprechend den Angaben der SH Netz AG muss die Zufahrt zu dem Umspannwerk jederzeit, auch während der Bauphase, gesichert sein, damit in einem Störfall alle Maßnahmen getroffen werden können, um die Versorgung mit elektrischen Strom schnell und frei von Hindernissen wieder herstellen zu können. Die Zufahrtstrasse zum Umspannwerk muss fachgerecht in der Gesamtbreite von 6,0 m für eine Tonnenbelastung der Klasse SLW 60 nutzbar sein. Ein Nachweis über den ordnungsgemäßen Bau der Zufahrt ist der SH Netz AG vorzulegen, damit dieser entsprechende Maßnahmen in einem Störfall ergreifen kann. Zudem muss die Zufahrt frei von Hindernissen (z. B. Poller, Verkehrsschilder / erhöhte Bordsteine, unterschiedliche Fahrbahnhöhen, Bepflanzungen, usw.) sein.



- Satzung -

Mit Grundstücksveräußerung ist für die Zufahrt eine Dienstbarkeit und ein Leitungsrecht bis 110 KV und sowie ein Wegerecht für die Schleswig-Holstein Netz AG einzutragen.

Vor Beginn der Bauarbeiten haben sich die Baufirmen über den Verlauf aller Leitungen im Bereich des Umspannwerkes zu informieren.

Am nördlichen Rand der Stellplatzanlage befindet sich eine Trafostation, in die Strom aus dem Windpark Raa-Besenbek dort einspeist wird. Bestehende Leitungs- und Wegerechte werden mit der Anlage der Stellplätze berücksichtigt, auch die freie Zugänglichkeit der Trafostation wird durch einen entsprechenden Straßenausbau sichergestellt.

Die Hauptversorgungsleitungen der Stadtwerke Elmshorn, die in einer ca. 6,0 bis 8,0 m breiten Trasse östlich der Straße „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ verlaufen, dürfen nicht überbaut werden. Hiervon ausgenommen sind die Anlage von Stellplätzen und Fahrbahnen. Auf eine Bepflanzung der Stellplatzanlage sollte mit Ausnahme zweier markanter Einzelbäume verzichtet werden.

9.9 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Pinneberg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebietes in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

Die Anforderungen an die Anlage von Müllsammelplätzen bei nicht durch Müllfahrzeuge befahrbaren Stich- und Wohnwegen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 141 berücksichtigt. Die Müllsammelplätze, sofern keine privatrechtlichen Regelungen erfolgen, sind innerhalb des Plangebietes straßenorientiert vorzusehen, wobei der tatsächliche Nachweis in dem nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren entsprechend den konkret beantragten Nutzungen erfolgen muss.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Elmshorn und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe sichergestellt.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) werden im Rahmen eines konkreten Bauantrages im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren durch den Antragssteller nachzuweisen sein.





Die Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen. Deren Zugänglichkeit ist zu gewährleisten sowie im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren entsprechend der beantragten Nutzung durch den Antragsteller nachzuweisen.

Die Feuerwehruzufahrt ist grundsätzlich durch den „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ in Verbindung mit dem inneren Haupteerschließungssystem des geplanten „Wohngebietes Elbmarsch“ gesichert.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 141

Das Straßen- und das Ver- und Entsorgungsnetz ist als äußere Erschließung des Plangebietes mit der angrenzenden Straße „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ im Osten und dem Entwässerungsgraben im Westen des Plangebietes vorhanden.

Ein Ausbau und eine Umgestaltung öffentlicher, an das Plangebiet angrenzender Verkehrsflächen ist ursächlich nicht mit der Aufstellung bzw. der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 141 verbunden, jedoch werden die im Hedwig-Kreutzfeldt-Weg erforderlichen Ausbaumaßnahmen mit den inneren Erschließungs- und Verkehrsflächen des geplanten Wohngebietes zu koordinieren und zeitlich, tiefbautechnisch aufeinander abzustimmen sein.

Erforderlich werdende Maßnahmen für die inneren Erschließungs- und Verkehrsflächen werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung im Zuge der Erstellung der Bauantragsunterlagen nachgewiesen und durch den Träger des Vorhabens entsprechend den vertraglichen Regelungen aus dem zu schließenden städtebaulichen Vertrag entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen sein.

12. Bodenschutz

12.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der grundsätzlich nach § 34 BauGB bestehenden Baurechten als zugleich Maßnahme der „Innenentwicklung“ im Sinne eines Flächenrecyclings städtebauliche und planungsrechtliche Aspekte bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen unter Beachtung der Zielsetzungen des ISEK und der SUK sich nicht ergeben.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung, die eine städtebauliche geordnete Entwicklung und planungsrechtliche Absicherung bestehender Bau- und Nutzungsrechte zum Planungsziel hat, ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden.



Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der „Bebauungsplanung im Innenbereich“ nicht gesondert darzulegen, da Nutzungsrechte überwiegend bereits nach § 34 BauGB bestehen.

12.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung (vgl. auch **Abb. 14a** auf Seite 21) und der langjährig ausgeübten Nutzung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altstandorte innerhalb des Plangebietes vorhanden bzw. der Stadt Elmshorn / Grundstückseigentümer bekannt. Dies wurde seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg mit Stellungnahme vom 08.07.2013 bestätigt.

Sollten jedoch bei der Umsetzung des Planvorhabens Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich zu informieren. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.

12.3 Kampfmittel

Trotz der innerhalb des Plangebietes langjährig ausgeübten Nutzung kann nicht davon ausgegangen werden, dass Kampfmittel innerhalb des Plangebietes nicht mehr vorhanden sein können.

Die Stadt Elmshorn weist den Träger des Vorhabens und zugleich den zukünftigen Grundstückseigentümer jedoch darauf hin, dass es in der Eigenverantwortung des Grundstückseigentümers bzw. des Ausführenden von Baumaßnahmen liegt, die Kampfmittelfreiheit nachzuweisen. Mit Übernahme dieses Sachverhaltes in die Planbegründung sieht die Stadt Elmshorn im Rahmen der Bebauungsplanung keinen weiteren Regelungs- bzw. Festsetzungsbedarf.

13. Archäologische Denkmale

Entsprechend den Darstellungen und Inhalten der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung kann die Stadt Elmshorn davon ausgehen, dass innerhalb des Plangebietes z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt sind. Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut sind somit für die Stadt Elmshorn nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Diese Planauffassung wurde durch das Archäologische Landesamt S-H mit Erlass vom 20.06.2013 bestätigt.

Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.



14. Denkmalschutz

Eine Erhaltung des „Hauses Elbmarsch“ als einfaches Kulturdenkmal ist mit einer Wieder- und Umnutzung der brachliegenden Flächen des Plangebietes und der Entwicklung eines neuen Wohngebietes leider nicht möglich. Die auf das „Haus Elbmarsch“ vom „Sandberg“ führende „Lindenallee“ (vgl. u. a. auch **Abb. 7** und **Abb. 9** auf Seite 9) wird nachhaltig innerhalb einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ erhalten und thematisch in das geplante Wohngebiet hineingetragen.

Zur Beurteilung des Gebäudewertes und als Grundlage für den angestrebten Abriss des Gebäudes wurde ein entsprechendes Gutachten (s. Anlage zu dieser Begründung) erstellt. Mit diesem Gutachten und dem vorgelegten Konzept soll die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Pinneberg weiter in den Planungsprozess einbezogen werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 141 „Wohngebiet Elbmarsch“ der Stadt Elmshorn mit „16. FNP-Anpassung“ wurde von dem Stadtverordneten-Kollegium in der Sitzung am 26.09.2013 gebilligt.

Elmshorn, den 06. NOV. 2013

i. A.



- Die Bürgermeisterin -




Faber

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:



Dipl.- Ing. (FH)
Peter Scharlibbe