

Stadt Elmshorn

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Hainholzer Damm/Teichweg“

für die zwei Teilbereiche

Teilbereich A: Fläche entlang des Fuß- und Radweges zwischen dem Teichweg und der Kleingartenanlage (Flurstück 184/4 der Flur 72 Gemarkung Elmshorn)

Teilbereich B: Fläche entlang des Fuß- und Radweges zwischen dem Teichweg und der Straße Hainholzer Damm (Flurstück 186/34 der Flur 72 Gemarkung Elmshorn)

aus dem Geltungsbereich der 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 67 „Hainholzer Damm/Teichweg“



Begründung

Amt für Stadtentwicklung – Stadtplanung
Stand: 25. Juli 2013

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Planungsziele	3
1.3	Lage im Stadtgebiet/Geltungsbereich	3
1.4	Rechtsgrundlagen	3
1.5	Bezug zu übergeordneten Planungen	4
1.5.1	Regionalplanung	4
1.5.2	Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK)	4
1.5.3	Flächennutzungsplan (FNP)	4
1.5.4	Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	5
1.5.5	Landschaftsplan (LP)	5
1.6	Verfahren und Bürgerbeteiligung.....	5
1.7	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation	8
1.7.1	Nutzungen	8
1.7.2	Kriegsalllasten, Fundamentreste und archäologische Funde.....	8
2	PLANUNGSZIELE/BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	9
2.1	Umsetzung der Planungsziele.....	9
2.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)	9
2.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)	9
2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 6, 22 und 23 Abs. 5 BauNVO)	9
2.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)	9
2.6	Schutz des Grundwassers und Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	9
2.7	Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	10
2.8	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).....	10
2.9	Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO)	11
3	ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG.....	11
3.1	Verkehrerschließung	11
3.2	Technische Erschließung	11
3.3	Kosten	11
4	UMWELTBELANGE	12
4.1	Umweltprüfung.....	12
4.2	Zur Eingriffsregelung:	12
4.3	Artenschutz	12

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Planungsanlass

Das Planungserfordernis begründet sich durch den erhöhten Bedarf und die Nachfrage nach Siedlungsfläche im Stadtgebiet Elmshorns. Im Sinne des übergeordneten Ziels der Innenentwicklung, das neben dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) auch im Baugesetzbuch (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 und § 1a Abs. 2 BauGB) enthalten ist, wird der Zersiedelung von Natur und Landschaft im Außenbereich entgegengewirkt.

1.2 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll die weitere Entwicklung von Siedlungsflächen durch die Aktivierung von Flächen im Innenbereich umgesetzt werden. Die Bereitstellung von Wohngrundstücken soll außerdem helfen, das Wohnungsangebot vor allem im Innenbereich durch zielgruppengerechten Um- und Zubau weiter zu qualifizieren. Gleichzeitig werden die naturräumlichen Qualitäten dieses Standortes weitgehend geschützt.

Es werden daher folgende Planungsziele angestrebt:

- Ausweisung zweier Teilbereiche die bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage genutzt wurden zu einem reinen Wohngebiet
- Erhaltungsgebote für den schützenswerten Baumbestand

1.3 Lage im Stadtgebiet/Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Quartier Hainholz ca. 1,5 km südlich von der Innenstadt und dem Bahnhof entfernt.

Teilbereich A umfasst eine etwa 1.000 qm große Fläche entlang des Fuß- und Radweges zwischen dem Teichweg und der Kleingartenanlage (Teilbereich auf dem Flurstück 184/4). Teilbereich B befindet sich entlang des Fuß- und Radweges zwischen dem Teichweg und der Straße Hainholzer Damm (Teilbereich auf dem Flurstück 186/34). Beide Teilflächen haben insgesamt eine Größe von ca. 1.500 qm und befinden sich im Eigentum der Stadt Elmshorn.

1.4 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten:

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6); zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6); zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVObI. Schl.-H. S. 3)

1.5 Bezug zu übergeordneten Planungen

1.5.1 Regionalplanung

Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Elmshorn ist der Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd - (Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn) vom 5. Oktober 1998 eine wichtige Grundlage. Hier wird folgendes Ziel dargestellt:

„Z (3) Im Planungszeitraum gelten die folgenden Entwicklungsziele für die einzelnen Siedlungsachsen:

Auf der Achse Hamburg - Elmshorn soll eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung insbesondere in den Schwerpunkten außerhalb des Verdichtungsraums stattfinden; dabei kommt der Stärkung des äußeren Achsenswerpunktes Elmshorn, dessen Siedlungsraum sich inzwischen über die Kreisgrenze hinaus erstreckt, eine besondere Bedeutung zu.“ (Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd 1998, S. 24)

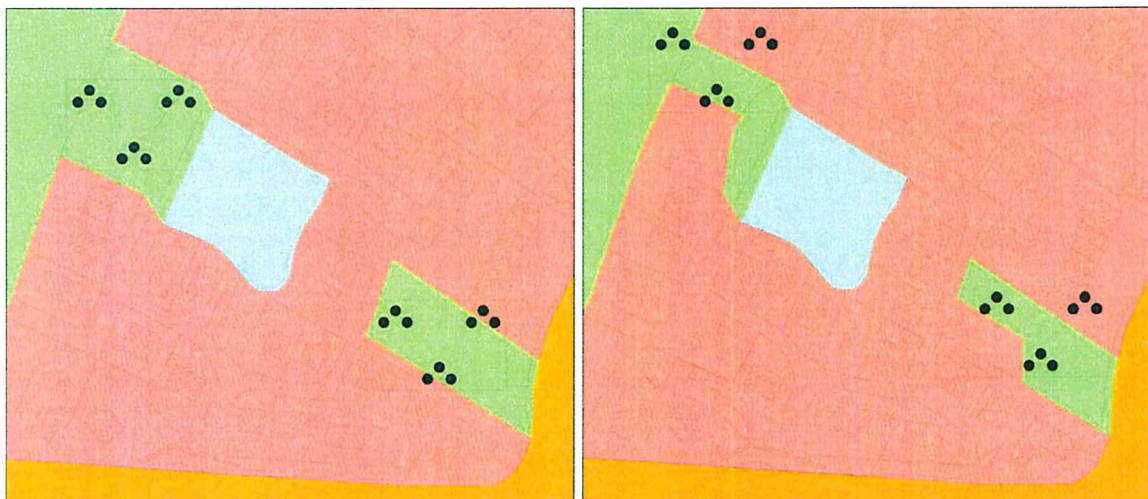
Die regionalplanerischen Ziele werden durch diesen Bebauungsplan umgesetzt.

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

Die Fläche ist nicht im „Entwicklungsplan Wohnbauflächen“ der SUK dargestellt. Die sehr geringe Verdichtung im Innenbereich ist durch die SUK-Vereinbarungen jedoch abgedeckt.

1.5.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn stellt das Gelände als Grünflächen dar. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt FNP im Bereich Hainholzer Damm/Teichweg vor (links) und nach (rechts) der Berichtigung

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.

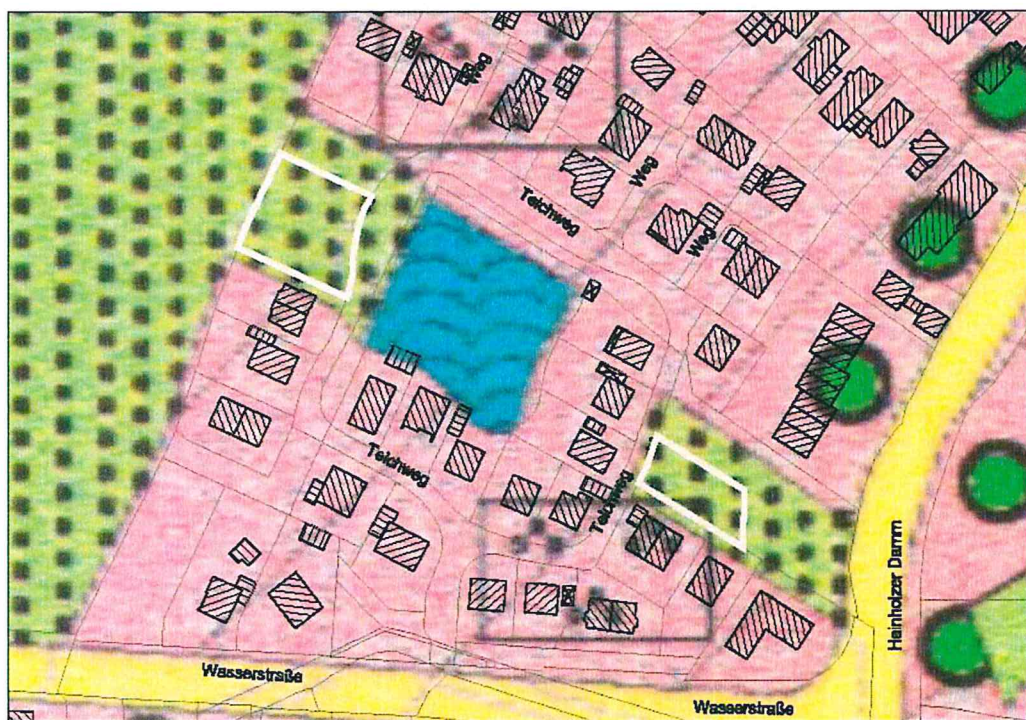
Der Flächennutzungsplan entspricht dem städtebaulichen Belang, Grünflächen vorzuhalten. Die Entwicklungsziele haben sich seither verändert bzw. der Belang,

Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung zu schaffen, hat an Bedeutung gewonnen. Die heute stärkere Gewichtung des Belangs der Wohnraumentwicklung im Innenbereich begründet die Notwendigkeit den Flächennutzungsplan anzupassen. Dieser Schritt erfolgt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung.

1.5.4 Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das ISEK postuliert die Innenentwicklung als städtebaulichen Leitgedanken für die Gesamtstadt. 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 – auch mit dem Ziel, einkommensstärkeren Familien Angebote zu offerieren. Diese Ziele des ISEK werden durch diesen Bebauungsplan umgesetzt.

1.5.5 Landschaftsplan (LP)



Ausschnitt LP im Bereich Hainholzer Damm/Teichweg

Der Landschaftsplan stellt den Bereich als Teil einer Grünverbindung dar. Die Grünverbindung bleibt durch die Teilflächen erhalten. Damit entspricht die Planung grundsätzlich den Zielen des Landschaftsplanes. Die Funktionalität und Qualität der Grünverbindung wird nur geringfügig eingeschränkt.

1.6 Verfahren und Bürgerbeteiligung

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Hainholzer Damm/Teichweg“ der Stadt Elmshorn wurde am 3. November 2011 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach den §§ 2 und 2a BauGB abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung vom 21.11.2011 bis 05.12.2011 unterrichten und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern.

Am 19.04.2012 hat das Stadtverordnetenkollegium den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. In der Zeit vom 23.10.2012 bis 22.11.2012 lag der geänderte Entwurf der Satzung und der Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 in der Stadtverwaltung Elmshorn öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Es sind zahlreiche Anregungen eingegangen, die mit den Argumenten des Erhaltes der Grünverbindung als Spielplatz, soziale Integrationsfläche bzw. Erholungsfläche, des Erhaltes der Grünstrukturen (Bäume, Sträucher etc.) sowie der Rad- und Fußwegverbindung, der Wertminderung der Grundstücke im Gebiet und aus artenschutzrechtlichen Gründen die Planung ablehnen. Es besteht die Befürchtung, dass die vorhandene Infrastruktur zur Versorgung der neuen Baugrundstücke nicht ausreiche. Ebenfalls wird eine Beeinträchtigung der Wohnqualität und des Kleinklimas befürchtet. Außerdem wurde gefordert, das Verfahren aufgrund eines mangelnden Planungserfordernisses einzustellen, da die Auswahl der Flächen aus rein fiskalischen, nicht aber aus städtebaulichen Gründen erfolgte. Diese Anregungen wurden sorgfältig abgewogen.

Die Bäume und Hecken werden soweit möglich erhalten und mit einer Festsetzung gesichert. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die voraussichtliche Bebauung erwartet. Eine durchgängige bodennahe Belüftungsschneise ist bereits mit der Bestandsbebauung nicht durchgängig gewährleistet (siehe auch Darstellung im FNP und LP). Artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen liegen nach Aussagen des zuständigen Fachamtes, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR), nicht vor. Insgesamt gesehen wird durch eine Bebauung der Freiflächen kein Lebensraum zerstört; durch die Umgebung, den vorgesehenen Erhalt der Großbäume und des Teiches (inkl. dessen Ufer) wird die Population nicht beeinträchtigt (siehe 4.3 Artenschutz).

Die Inwertsetzung der naturräumlichen Qualitäten steht dem Ziel der Innenentwicklung bzw. Innenverdichtung als städtebaulicher Leitgedanke für die Gesamtstadt entgegen. Dem Ziel der Innenentwicklung wird in diesem Fall der Vorrang gegeben, zumal die Grünverbindung und das Radwegenetz in diesem Fall erhalten bleiben. Insgesamt betrachtet wird durch die Innenverdichtung die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zur Schaffung von Bauland reduziert.

Das ursprüngliche Bebauungskonzept wird mit dem Erhalt der Teichanlage, der Grünverbindung und der Großbäume nicht wesentlich verändert. Die Nachverdichtung gliedert sich durch die geplante Ausweisung einer reinen Wohnnutzung und einer an den Bestand angelehnten Bauweise bzw. Gestaltung auf den zu überbauenden Flächen in die Struktur des Gebietes ein. Eine Minderung der Wohn- und Lebensqualität ist damit nicht begründet. Eine Wertminderung der Immobilien in der Umgebung wird durch eine Verkleinerung der Grünflächen nicht begründet, zumal mit dem Erhalt der Teichanlage und der Großbäume das Erscheinungsbild des Wohnquartiers nicht wesentlich verändert wird. Auch ein Ausgleichsbedarf wird nicht gesehen, da allgemein kein Anspruch auf öffentliche Grünflächen bzw. eine bestimmte Größe dieser Flächen besteht.

Es ist ein städtebaulicher Belang, Spielflächen für Kinder dort vorzuhalten, wo ansonsten ein Spielen im Freien unter zumutbaren Bedingungen nicht möglich ist. Im

Einfamilienhausgebiet ist letzteres nicht anzunehmen. Eine planungsrechtliche Verpflichtung, nach Möglichkeit in der unmittelbaren Nähe von Wohnhäusern Kinderspielflächen oder Kinderspielflächen vorzusehen, lässt sich aus § 8 LBO SH nicht entnehmen. Die dort geregelte Pflicht, bei der Errichtung von Gebäuden einer bestimmten Größe einen Kinderspielflächen herzustellen, trifft den Bauherrn. Soweit daher ein Bedarf besteht, dass (Klein)Kinder in Ruf- und Sichtkontakt zur Wohnbebauung spielen sollen, so ist dieser Bedarf von dem jeweiligen Bauherrn auf dem Baugrundstück zu befriedigen. Durch die vorgesehene Bebauung bleibt über die Hälfte der bestehenden ca. 3.700 qm großen Grünflächen auf den Flurstücken 184/4 und 186/34 erhalten. Die verbleibenden Grünflächen sowie die Bereiche um die Teichanlage herum können weiterhin von Kindern genutzt werden. Das gilt auch für die soziale Kontaktpflege im Quartier, welche ebenfalls weiterhin auf den verbleibenden Freiflächen erfolgen kann.

Ein Anspruch auf Parkraum lässt sich nicht aus Art. 14 GG begründen. Auch die Berufsfreiheit aus Art. 12 Abs. 1 GG ist nicht berührt. Gemäß § 50 LBO und § 2 Stellplatzverordnung Schleswig-Holstein (StErl SH), ist die Schaffung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen vorrangig Sache der Grundstückseigentümer und keine öffentliche Aufgabe. Die öffentlichen Parkplätze am Teichweg stehen weiterhin zur Verfügung. In verkehrsberuhigten Bereichen ist Parken nur in speziell gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese Flächen sind durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Ein ordnungsgemäßes Parken am Straßenrand gemäß § 12 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) gewährleistet eine reibungslose Erschließung, die u.a. auch die Erreichbarkeit durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge umfasst. Sollte ein ordnungsgemäßes Parken im öffentlichen Raum in direkter Umgebung nicht mehr möglich sein, so können die Fahrer der Fahrzeuge auf die nächstgelegenen freien Parkplätze zurückgreifen.

Die kommunalen Versorgungsträger haben diesbezüglich keine Bedenken geäußert. Des Weiteren gab es die Anregung den hohen Wohnraumbedarf durch die Sanierungsgebiete im Innenstadtbereich zu decken. Im Sanierungsgebiet bemüht sich die Stadt Elmshorn bereits ebenfalls, neuen Wohnraum zu schaffen. Dieser ist allerdings von anderer Qualität und wird daher nicht die gleiche Käuferklientel ansprechen. Abgesehen davon befindet sich ein Großteil der Flächen im Elmshorner Stadtgebiet im Privateigentum. Diese Flächen sind z.T. unbebaut, obwohl sie bereits als Bauland ausgewiesen sind. Deren Bebauung obliegt allein den Grundstückseigentümern.

Daneben gab es auch die Anregung den Wohnraumbedarf durch die Erweiterung des Stadtgebiets zu decken, da durch Innenentwicklung der Nachfrage nicht entsprochen werden könne. Aus ökologischer und versorgungstechnischer Sicht ist eine gewisse Nachverdichtung deutlich sinnvoller als die ausufernde Besiedlung von noch unbebauten und nicht erschlossenen Landstrichen im Außenbereich. So ist die Innenentwicklung ein städtebaulicher Leitgedanke und das vorrangige Ziel dieser Bebauungsplanänderung. Die Innenentwicklung ist nicht nur im ISEK, sondern auch im BauGB gefordert. Die Auswahl der Flächen basiert auf einer Untersuchung von 115 städtischen Flächen, von denen 15 durch eine entsprechende Arbeitsgruppe eingehender auf ihre Eignung als Bauland geprüft wurden. Dass die Stadt neben den städtebaulichen Kriterien auch fiskalische Interessen verfolgt, ist legitim (vgl. VGH München: Urteil vom 4.5.2006 - 26 N 03.3392).

1.7 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation



Luftbild im Bereich Hainholzer Damm/Teichweg

1.7.1 Nutzungen

Die Teilflächen sind derzeit als begleitende Grünflächen einer Fuß- und Radwegverbindung angelegt. Diese Grünverbindung ist aufgrund der Bebauung im Innenring am Teich bereits unterbrochen. Durch diese Planung wird die Verbindung nicht weiter unterbrochen. Die öffentlichen Flächen haben einen schützenswerten Baumbestand, der auch bei der zukünftigen Nutzung weitgehend bleiben soll, dann allerdings auf privaten Flächen stehen wird.

1.7.2 Kriessaltlasten, Fundamentreste und archäologische Funde

Nach Auswertung der Karte der Bombenabwurfgebiete konnten keine Einwirkungen auf das Plangebiet durch Abwurfmunition festgestellt werden. Trotzdem sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Vor Baubeginn ist die Eigentümerin oder der Eigentümer bzw. der oder die Nutzungsberechtigte gemäß § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung verpflichtet, bei der Landesordnungsbehörde (Landeskriminalamt) eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

Sollten außerdem während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Auf einem Luftbild von 1980 gibt es Hinweise für eine Bebauung der Teilfläche B. Es besteht die Möglichkeit, dass sich im Boden noch Fundamentreste befinden. Im Zuge der Baulandfreimachung der Teilfläche werden von der Stadt oder von ihr beauftragten Dritten entsprechende sondierende Untersuchungen vorgenommen.

2 Planungsziele/Begründung zu den Planfestsetzungen

2.1 Umsetzung der Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll die weitere Entwicklung von Siedlungsflächen durch die Aktivierung von Flächen im Innenbereich umgesetzt werden. Die Bereitstellung von Wohngebieten soll außerdem helfen, das Wohnungsangebot vor allem innerstädtisch durch zielgruppengerechten Um- und Zubau weiter zu qualifizieren.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)

Das Planungsziel im Aufstellungsbeschluss war die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung für Wohngebäude und vor allem in Anpassung an die Umgebung werden als Art der baulichen Nutzung nunmehr reine Wohngebiete festgesetzt, um eine bessere Einfügung in das bestehende Gebiet zu erreichen.

Zur Einbindung in das bestehende Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

Um eine moderate Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen und gleichzeitig den Baum- und Strauchbestand zu schützen, wird das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in den reinen Wohngebieten unter den gemäß § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Um das Landschaftsbild und das städtebauliche Erscheinungsbild verträglich zu gestalten, wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 6, 22 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung sind kleine Baufelder geplant, die den Bestand an Bäumen und Sträuchern berücksichtigen. Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich ist daher der seitliche Grenzabstand einzuhalten.

Zum Schutz des Grünbestands sind Garagen, Carports und andere Nebenanlagen innerhalb des Wurzelbereichs der zu erhaltenden Bäume und Sträucher nicht zulässig.

2.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen hat in gleicher Höhenlage zu erfolgen, um die Einfügung der Bebauung in das bestehende Gebiet zu gewährleisten.

Ein- und Ausfahrten sind nur in dem festgesetzten Einfahrtbereich zulässig, damit die zu erhaltenden Bäume und Sträucher weitgehend geschützt werden.

2.6 Schutz des Grundwassers und Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Qualität des Grundwassers auf ein Minimum zu reduzieren, werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Dränagen unzulässig.

Auf den Baugrundstücken sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Zink, Kupfer und Blei sind als Dacheindeckungsmaterial, Dachrinnen und Fallrohre unzulässig, sofern sie keine dauerhafte Oberflächenbeschichtung aufweisen, die ein Ausschwemmen von metallischen Schadstoffen verhindern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III B Geest des Wasserschutzgebietes Elmshorn Köhnholz/Krückaupark. Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III B verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen. Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig. Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

2.7 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün und öffentlichen sowie privaten Grünflächen sind Grundstückseinfriedigungen nur als frei wachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Ergänzende von Hecken eingewachsene Zäune sind bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Damit wird die Einbindung in die verbleibende Grünverbindung unterstützt. Aus verkehrstechnischen Gründen darf an Straßenfronten eine Höhe von 0,70 m nur mit Einverständnis des Straßenbaulasträgers überschritten werden.

2.8 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der vorhandene und erhaltenswerte Baum- und Strauchbestand wurde bewertet und soweit möglich wurde die Erhaltung der Bäume und Sträucher festgesetzt. Ziel ist es, die vorhandene Grünstruktur und deren Qualität so weit wie möglich zu erhalten.

Die DIN 18920 sowie die RAS-LP 4 sind während der Baumaßnahmen verbindlich zu beachten. Die geschützten Bäume sind während der Baumaßnahme vor Beeinträchtigungen zu schützen. Folgende Maßnahmen sind vor Baubeginn durchzuführen:

- Der Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m ist durch das Errichten eines Lattenzaunes auszuzäunen. Im Bereich der Zufahrt ist der Lattenzaun bis an den derzeit bereits vorhandenen Weg zu ziehen. In der zur Straße gelegenen Kronentraufe ist der Zaun entlang des vorhandenen Gehweges zu ziehen.
- Zum Schutz der Wurzeln innerhalb der Zuwegung sind Maßnahmen zu ergreifen, die den Bodendruck über eine größere Fläche verteilen (druckverteilendes Vlies, Stahlplatten).
- Das erforderliche Lichtraumprofil für Anlieferungsverkehr ist durch das fachgerechte Hochbinden von Ästen herzustellen.
- Im Kronentraufbereich ist das Lagern oder Zwischenlagern von Bau- und Betriebsstoffen sowie das Abstellen oder Parken von Baumaschinen nicht erlaubt.

Neben den Vorgaben der DIN 18920 sollen eventuell doch auftretende Schädigungen des Baumes in der Wurzel, am Stamm oder an den Ästen unverzüglich durch eine Fachfirma baumpflegerisch behandelt werden. Über die Art der Schädigung sowie die eingeleiteten Maßnahmen ist ein Fotoprotokoll zu erstellen, das der Stadt Elmshorn zur Verfügung gestellt wird.

2.9 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO)

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung der jeweiligen Baumaßnahmen in das städtebaulich vorhandene Erscheinungsbild und das Landschaftsbild, sind Festsetzungen zu Dachneigungen und zur Sockel- und Gesamthöhe festgesetzt, die sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes orientieren.

Das Plangebiet grenzt an eine kleinteilige Wohnbebauung. Eine ansprechende Architektur und Gestaltung der Gebäude wird daher angestrebt.

So sind Dächer von Hauptgebäuden mit Neigungen von 30° bis 48° und Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit Neigungen von 0° bis 25° zu errichten.

Um unerwünschte zusätzliche Gebäudehöhen zu verhindern, ist die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoß (Sockelhöhe) auf maximal 0,5 m über der mittleren öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück beschränkt.

3 Erschließung und Versorgung

3.1 Verkehrserschließung

Die beiden Teilbereiche sind über den Teichweg an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die öffentliche Straße Teichweg dient der Erschließung der neuen Wohngrundstücke und bietet auch die Möglichkeit der technischen Erschließung des Gebietes.

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 180 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) zur nächstgelegenen Bushaltestelle „Elmshorn, Fröbelstraße“, welche durch verschiedene Buslinien an das sonstige ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen ist.

3.2 Technische Erschließung

Die Stromversorgung der beiden Teilbereiche kann an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

Die Grundstücke können an die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen angeschlossen werden.

Die Wärmeversorgung kann über das bereits vorhandene Erdgasnetz erfolgen.

Die Teilflächen können schmutzwasser- und regenwassertechnisch erschlossen werden. Hierfür ist die Verlegung von Anschlussleitungen von der städtischen Hauptleitung in der Straße bis zur Grundstücksgrenze notwendig. Auftraggeber für diese Maßnahme ist die Stadtentwässerung, die für die Umsetzung einen terminlichen Hinweis benötigt. Nach Herstellung der entwässerungstechnischen Erschließung entsteht eine Beitragspflicht für die Eigentümer der Grundstücke zu Kanalanschlussbeiträgen.

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Für die geplante Neubebauung ist vor dem Baubeginn eine entsprechende Anschlussplanung an das vorhandene System erforderlich.

3.3 Kosten

Bei der Veräußerung als Baugrundstück werden Einnahmen erwartet. Dabei können Einnahmen von ca. 160 bis 170 € pro qm erzielt werden. Bei einer Flächengröße von insgesamt 1.500 qm könnten die Grundstücke demnach für 240.00 bis 255.000 € veräußert werden.

Zuvor müsste jedoch noch ein Teil der Bepflanzung im Rahmen der Baulandfreimachung entfernt werden. Hierfür entstehen auf Seiten der Stadt Kosten von ca. 3.600 €. Außerdem muss geprüft werden, ob sich im Boden der Teilfläche B noch Fundamentreste befinden. Bei dieser Untersuchung fallen für die Stadt Kosten in Höhe von etwa 1.700 € an. Sollte dabei festgestellt werden, dass sich dort tatsächlich Rückstände von der ehemaligen Bebauung befinden, entstehen für deren Beseitigung Folgekosten. Wird davon ausgegangen, dass dies nicht der Fall ist, dürfte der zu erwartende Gesamterlös etwa 235.000 € bis 250.000 € (aufgerundet) betragen.

4 Umweltbelange

4.1 Umweltprüfung

Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden während der Planaufstellung berücksichtigt.

Auf der Grundlage der Erfassung des Baum- und Strauchbestandes wird die Erhaltung schützenswerter Bäume festgesetzt. Zum Schutz der Bäume während der Baumaßnahme werden die DIN 18920 sowie die RAS-LP 4 zum Bestandteil der Ausschreibung für die Bauarbeiten gemacht.

4.2 Zur Eingriffsregelung:

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entfällt daher.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Hainholzer Damm/Teichweg“ soll die weitere Entwicklung von Siedlungsflächen durch die Aktivierung von Flächen im Innenbereich umgesetzt werden. Gleichzeitig werden die naturräumlichen Qualitäten dieses Standortes soweit möglich geschützt.

4.3 Artenschutz

Aufgrund einer Bestandsaufnahme vor Ort und einer Luftbildauswertung in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt, dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR), kann die folgende Einschätzung zum Artenschutz getroffen werden.

Fledermausschutz / Winterquartiere:

Hier wird auf Vereinbarungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau verwiesen. Dort habe man sich darauf verständigt, dass Bäume dann einer vertiefenden Untersuchung bedürfen, wenn sie einen Stammdurchmesser von ca. 50 cm aufweisen. In kleineren Bäumen sei die Bildung von Nist- oder Überwinterungshöhlen eher unwahrscheinlich. Da diese Bäume als zu erhalten festgesetzt werden sollen, besteht hier kein Handlungsbedarf.

Fledermausschutz / Jagdquartiere:

Die betroffenen Flächen haben sicherlich eine Funktion als Jagdquartier für Fledermäuse. Aufgrund der angrenzenden, gut strukturierten Kleingartenanlage kann allerdings davon ausgegangen werden, dass dieses Gebiet eine wesentlich höhere Attraktivität hat und auch hier keine Beeinträchtigung erfolgen wird.

Vorkommen verschiedener Vogelarten:

Das Vorkommen dieser Arten wird aufgrund der Ausstattung für möglich gehalten, wobei die Nachtigall sicherlich im Bereich des Teiches anzutreffen ist. Insgesamt gesehen wird durch eine Bebauung der Freiflächen nach Ansicht des Fachamtes jedoch kein Lebensraum zerstört, ebenso wird die Population nicht beeinträchtigt. Bei Rodungsarbeiten ist die gesetzlich vorgegebene Verbotsfrist zu beachten.

Vorkommen von Amphibien:

Das Vorkommen des Laubfrosches wird aufgrund der innerstädtischen Lage ausgeschlossen. Sicherlich werden die Amphibien auch die das Gewässer umgebenden Flächen „benutzen“ und sich an geeigneten Stellen sonnen. Diese werden jedoch nicht bevorzugt über die Straße wandern. Weiterhin ist davon auszugehen, dass keine besonders geschützten Lebensstätten betroffen sind, denn diese befinden sich für die Amphibien im Bereich des Teiches, der durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Damit ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen auftreten werden, zumal das Artenschutzrecht auf die Population abstellt. Durch die Umgebung, den vorgesehenen Erhalt der Großbäume und des Teiches (dessen Ufer ebenfalls nicht umgestaltet etc. werden sollen) wird die Population nicht beeinträchtigt.

Elmshorn, 19.11.2013

Stadt Elmshorn Die Bürgermeisterin


Dr. Fronzek
Bürgermeisterin




i.A.
Faber