

Stadt Elmshorn

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 „Högertwiete/ Heussweg“

für zwei Teilbereiche

für den öffentlichen Parkplatz am Heussweg sowie einen Teilbereich des angrenzenden öffentlichen Spielplatzes (Flurstück 8/48 der Flur 71 Gemarkung Elmshorn) und die öffentliche Parkplatz- und Grünfläche an der Högertwiete inklusive des Nachbargrundstücks Högertwiete Nr. 9a (Flurstücke 4/25, 5/27, 9/105, 9/106 und 9/108 der Flur 71 Gemarkung Elmshorn) aus dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 114 „Högertwiete/ Heussweg“



Begründung

Amt für Stadtentwicklung - Stadtplanung

Stand: 27. Mai 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	6
1.7	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation	7
1.7.1	Nutzungen	7
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)	10
2.6	Schutz des Grundwassers und Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	10
2.7	Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	10
2.8	Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	11
2.9	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	11
2.10	Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO)	11
3	ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG	12
3.1	Verkehrerschließung	12
3.2	Technische Erschließung	12
3.3	Kosten	12
4	UMWELTBELANGE	12
4.1	Umweltprüfung	12
4.2	Zur Eingriffsregelung:	13
4.3	Artenschutz	13

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 ISEK auch im Bundesbaugesetz (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 und § 1a Abs. 2 BauGB) festgehalten 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 Teilflächen der bisher als Parkplatz und teilweise als Spielplatz genutzten Fläche zu einem reinen Wohngebiet
- Erhaltungsgebote für den schützenswerten Baumbestand

1.3 Lage im Stadtgebiet/Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ca. 2,5 km südöstlich der Innenstadt.

Die Teilbereiche liegen an der Högertwiete und am Heussweg. An der Högertwiete befindet sich derzeit ein kleiner öffentlicher Parkplatz mit einer dahinterliegenden Grünfläche. Westlich davon verläuft die Fuß- und Radwegverbindung Grüppfotsgang. Am Heussweg werden ein öffentlicher Parkplatz und ein Teil des nördlich angrenzenden Spielplatzes überplant.

Die Flächen haben zusammen eine Größe von ca. 2.600 qm und sind 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 (GVOBl. Schl.-H. S. 6); zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. 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:

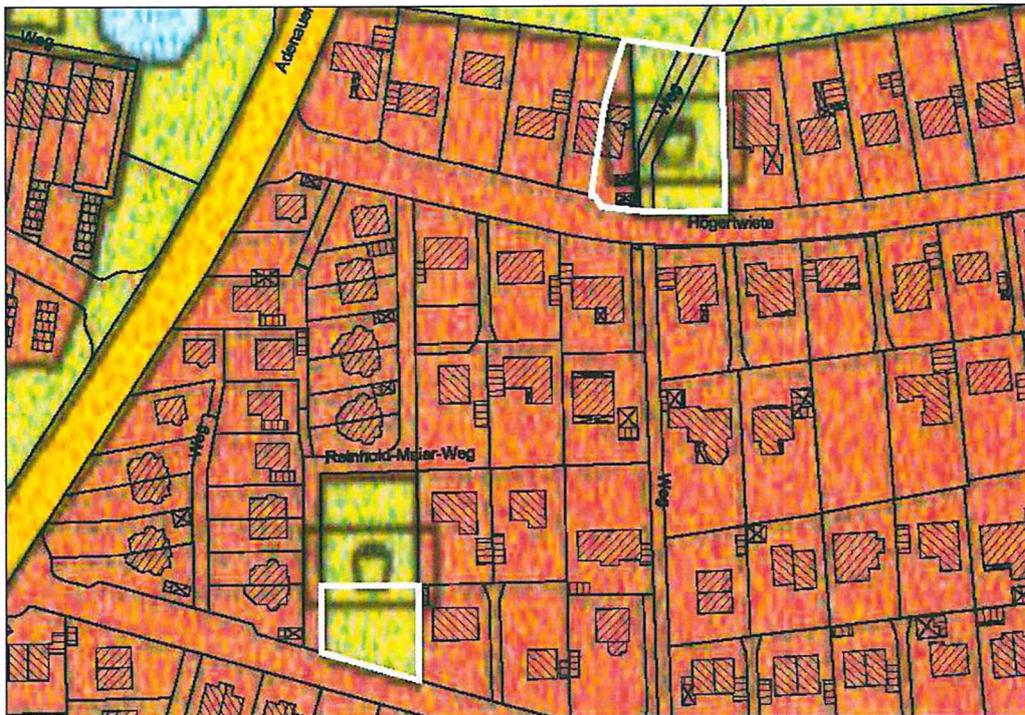
Auf der Achse Hamburg - Elmshorn soll eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung insbesondere in den Schwerpunkten außerhalb des Verdichtungsraums stattfinden; dabei kommt der Stärkung des äußeren Achsen Schwerpunktes Elmshorn, dessen Siedlungsraum sich inzwischen über die Kreisgrenze 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)



Ausschnitt FNP im Bereich Högertwiete/Heussweg

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn ist das Gelände als Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

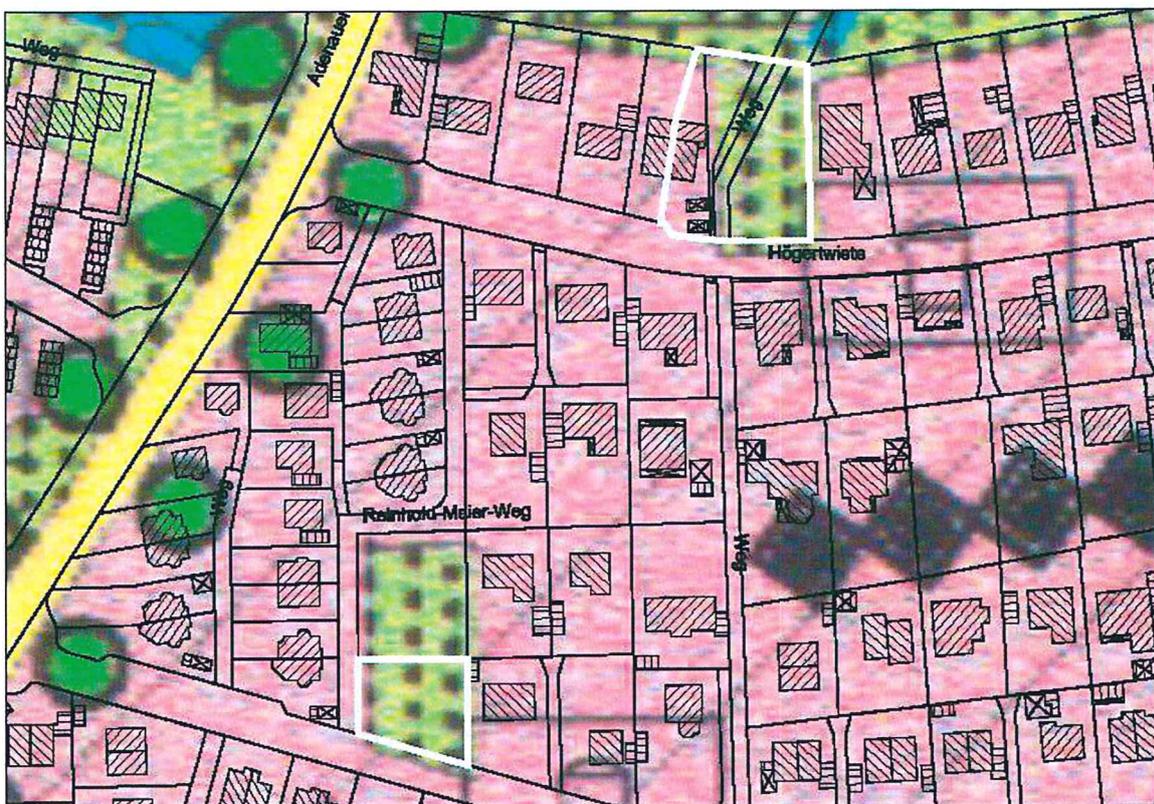
Im hier gewählten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt 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 zugenommen. Die heute stärkere Gewichtung des Belangs der Wohnraumentwicklung im Innenbereich begründet die Notwendigkeit den Flächennutzungsplan anzupassen. Dieser Schritt erfolgt im Sinne von § 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 Högertwiete/Heussweg

Im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Diese Darstellung ist nur z.T. zutreffend.

Tatsächlich werden bei beiden Flächen jeweils die Bereiche, welche direkt an die Straße grenzen, als öffentlicher Parkplatz genutzt. Demnach ist die Darstellung „Grünflächen“ im Landschaftsplan nur für die rückwärtigen Bereiche der Flächen zutreffend.

Mit dieser Bebauungsplanänderung entstehen, auf den gegenwärtig als Parkplatz genutzten Flächen, Baufelder. Bei der Überarbeitung des Landschaftsplanes sind diese Flächen entsprechend anzupassen. Da bei dieser Bebauungsplanänderung Teile der Flächen als Grünflächen und Spielplatz erhalten bleiben, entspricht die Planung grundsätzlich den Zielen des Landschaftsplanes.

1.6 Verfahren und Bürgerbeteiligung

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 „Högertwiete/Heussweg“ der Stadt Elmshorn wurde am 1. Dezember 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 16.12.11 bis 30.12.11 unterrichten und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern.

Am 19.04.2012 hat das Stadtverordnetenkollegium den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Mit Mitteilung vom 14.06.2012 an den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt wurde dieser in Bezug auf die Nicht-Verlegung der bestehenden Wegeverbindung Grüppfotsgang und der damit verbundenen Verlegung des Baufeldes an der Högertwiete geändert. Die Planungsziele änderten sich dadurch nicht. In der Zeit vom 23.10.2012 – 22.11.2012 lag der geänderte Entwurf der Satzung und der Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 in der Stadtverwaltung Elmshorn öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Es sind zahlreiche Anregungen eingegangen, die die Planung aus folgenden Argumenten ablehnen:

- Keine ausreichende Versorgung mit öffentlichem Parkraum für Zweitwagen, Gäste, Dienstleister, insbesondere bei Veranstaltungen der Waldorfschule und des Sportvereins bzw. die Befürchtung, dass parkende Autos im Straßenraum eine ordnungsgemäße Erschließung nicht mehr ermöglichen und der Zugang für Rettungsfahrzeuge sowie die Stadtreinigung nicht mehr gewährleistet werden kann
- Befürchtung einer Wertminderung des Immobilienbestands
- Erhalt der Grünfläche und des gesamten Baumbestands aus ökologischen bzw. naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen
- Befürchtung einer unzureichenden Versorgung mit öffentlichen Kleinkinderspielflächen
- Nicht-Erfüllung der Vorgaben des Landschafts- und Flächennutzungsplans
- Keine Ausreichende Planungserfordernis, weil der Aufstellungsbeschluss ausschließlich aus fiskalischen, nicht aber aus städtebaulichen Gründen erfolgte

Diesen Anregungen wird nicht gefolgt.

Ein Anspruch auf öffentlichen Parkraum lässt sich nicht begründen. Gemäß § 50 Landesbauordnung (LBO) und § 2 Stellplatzverordnung Schleswig-Holstein (StErl SH) ist es die Pflicht der Grundstückseigentümer, die notwendige Anzahl von Stellplätzen zu schaffen. Öffentlicher Parkraum ist in unmittelbarer Umgebung u.a. am Heussweg und Adenauerdamm vorzufinden. Immobilienwirtschaftliche und erschließungstechnische Einschränkungen sind ebenfalls nicht begründet.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet, auch wenn aufgrund der Bebauung an der Högertwiete viele Bäume nicht erhalten werden können und auch am Heussweg eine Baumreihe entfällt. Durch die Festsetzung von einem Teil des Baumbestands wird ein Teil der Grünfläche erhalten. Artenschutzrechtliche Schutzansprüche nach BNatSchG bestehen nicht. Tierarten, deren Lebensraum durch die Baumaßnahmen betroffen ist, finden in den umgebenen Gärten ausreichend Ersatzlebensräume. Insgesamt betrachtet wird durch die Innenverdichtung die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zur Schaffung von Bauland reduziert. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Der bestehende Kinderspielplatz am Heussweg umfasst gegenwärtig eine Fläche von etwa 1.100 qm. Im Zuge der Planung wird diese um ca. 10 % auf eine Fläche von etwa 1.000 qm geringfügig verkleinert. Außerdem bietet der südlich gelegene öffentliche Spielplatz in der Plinkstraße eine alternative Spielfläche, die darüber hinaus noch aufgewertet werden soll. Ein rechtlicher Anspruch auf einen Kinderspielplatz oder eine bestimmte Größe einer solchen Anlage besteht nicht. Es ist ein städtebaulicher Belang, Kinderspielplätze dort vorzuhalten, wo ein Spielen in Freien unter zumutbaren Bedingungen nicht möglich ist. Im Einfamilienhausgebiet ist letzteres nicht anzunehmen.

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, das Radwegenetz und der Spielplatz in diesem Fall erhalten bleiben. Insgesamt betrachtet wird durch die Innenverdichtung die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zur Schaffung von Bauland reduziert.

Vordergründiges Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Innenentwicklung, die nicht nur im ISEK, sondern auch durch § 1 Abs. 6 Nr. 2 und § 1a Abs. 2 BauGB gefordert ist. 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

1.7.1 Nutzungen

Nach den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 114 ist die Fläche an der Högertwiete als öffentlicher Parkplatz und Grünfläche festgesetzt und wird auch so genutzt. Westlich davon verläuft der öffentliche Fuß- und Radweg Grüppoltsgang als Verbindungsweg Richtung Norden bis zum Bookhorstweg. Die Fläche am Heussweg ist ebenfalls als öffentlicher Parkplatz und teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt und wird auch so genutzt.



Ausschnitt Luftbild im Bereich Högertwiete/Heussweg

Beide Parkplatzflächen sind kaum ausgelastet, da ein Parken im Straßenraum ebenfalls möglich ist und die Anwohner eigene Stellplätze auf Ihren Grundstücken besitzen.

Die Grünfläche an der Högertwiete wird als Erholungsraum selten genutzt. Dieser Bereich wird vielmehr als Durchgangsort zu den Grün- und Erholungsflächen am Stadtrand begriffen. Die Wegeverbindung wird zwar an den östlichen Rand der Fläche verlegt, bleibt aber grundsätzlich erhalten. Der eigene Garten wie auch die unmittelbare Nähe der Siedlung zum Liether Moor bieten den Anwohnern umfassend Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Der Spielplatz am Heussweg wird derzeit wenig genutzt. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in der Siedlung muss jedoch insgesamt die wichtige Funktion als öffentliche Kommunikations-, Frei-, Gestaltungs- und Erlebnisräume für Kinder und Jugendliche erhalten bleiben. Die Fläche dient den direkten Nachbarn und den Anwohner in der näheren Umgebung als Treffpunkt insbesondere mit Kindern.

Darüber hinaus dient der südlich vom Plangebiet gelegene Spielplatz in der Plinkstraße der Versorgung der Siedlung mit öffentlichen Spielplätzen. In westlicher Richtung ist am Mildred-Scheel-Weg ein weiterer, gut ausgestatteter Spielplatz vorzufinden.

Es ist davon auszugehen, dass sowohl der Bedarf an öffentlichen Spielplätzen in der Siedlung durch die geringfügige Verkleinerung der Fläche weiterhin gedeckt ist. Auch der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist durch die Möglichkeit im Straßenraum zu Parken ausreichend sichergestellt.

Die öffentlichen Grünflächen haben einen schützenswerten Baumbestand, der bei der zukünftigen Nutzung teilweise nicht erhalten werden kann. Im Bereich der Högertwiete müssen für die Bebauung keine Bäume gerodet werden. Für die Baufläche am Heussweg können die Bäume am nördlichen Rand des Spielplatzes nicht erhalten werden.

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 Einzel- oder Doppelhäuser 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 Baufelder geplant, die den Bestand von Bäumen und Sträuchern berücksichtigen. Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt.

In der Högertwiete wird abweichend von den Baufeldern des rechtskräftigen Bebauungsplans ein Baufeld mit nur drei Metern Abstand von der Straße festgesetzt. Damit wird der Zugang zum Grüppfotsgang städtebaulich betont. Eine dichter an die Straße rückende Bebauung für die nicht in die Änderung einbezogenen Grundstücke begründet sich hierdurch nicht. Das Baufenster entspricht der Lage des jetzigen Parkplatzes, der wertvolle Baumbestand im Norden des Grundstückes kann so erhalten werden.

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.

In dem südlichen Geltungsbereich (Heussweg) sind Ein- und Ausfahrten nur in dem festsetzten 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.

Um die Wohnbebauung der beiden Grundstücke am Heussweg und in der Högertwiete zu ermöglichen, werden die dort bestehenden öffentlichen Stellplätze von der Stadt Elmshorn beseitigt. Informationen über Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen liegen der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinnebergs nicht vor. Da eine Belastung des Bodens durch Schadstoffe zwar unwahrscheinlich jedoch nicht auszuschließen ist, werden die Flächen nach Räumung nach LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)) untersucht.

2.7 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang eines Teilabschnitts der Grundstücksgrenze des Flurstücks 5/27 (Högertwiete) und des Grüppfotsgang befindet sich ein unterirdischer Entwässerungskanal. Damit dieser im Wartungsfall zugänglich ist, wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtentwässerung) festgesetzt. Damit der Versorgungsträger entsprechende Maßnahmen an dem unterirdischen Entwässerungskanal vornehmen kann, soll das Leitungsrecht in dem Maß einer lichten Weite von 1,5 m und einer lichten Höhe von 3,5 m ausgeführt werden.

2.8 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. Damit wird die Einbindung in die verbleibende Grünstruktur unterstützt. Ergänzende von Hecken eingewachsene Zäune sind bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

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

Der vorhandene und erhaltenswerte Baum- und Strauchbestand wurde bewertet und soweit möglich wurden die Erhaltung der Bäume und Sträucher festgesetzt. Ziel ist es, die Qualität der vorhandenen Grünstruktur weit möglichst 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 auszuführen. 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.

2.10 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 beabsichtigte 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 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 Teilbereiche sind über die Högertwiete und den Heussweg an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel erfolgt über die Stadtbuslinie 6501 bediente Bushaltestelle „Elmshorn, WAK/BBS“ (Entfernung: ca. 400 m Luftlinie bis zur Mitte des Plangebiets). In geringerer Distanz befindet sich die Haltestelle „Elmshorn, Waldorfschule“ (ca. 200 m Luftlinie), die allerdings nur im Rahmen des Schülerverkehrs mit einem dementsprechend geringeren Fahrplanangebot durch die Buslinien 489 und 6533 bedient wird. Sämtliche ÖPNV-Bedienung findet im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV) statt.

3.2 Technische Erschließung

Die Stromversorgung der Bereiche kann an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

Das Gebiet ist bereits grundsätzlich schmutzwassertechnisch, regenwassertechnisch und trinkwassertechnisch erschlossen.

Die Wärmeversorgung kann über das bereits vorhandene Erdgasnetz erfolgen.

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

3.3 Kosten

Nach einer vorläufigen Kostenschätzung sind für den Bereich an der Högertwiete Kosten für die Rodung der Bäume und Sträucher im Bereich des Baufeldes und für die Entsiegelung des Parkplatzes von insgesamt ca. 33.000 € einzuplanen. Außerdem fallen im Rahmen der Entsiegelung der Parkplatzflächen Kosten für die Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen in Höhe von etwa 5.000 € an. Für den Bereich am Heussweg sind, neben den Entsiegelungskosten, Kosten für den Versatz der Spielgeräte (Versatz/Aufwertung Spiel- und Bolzplatz Plinkstraße) für insgesamt ca. 32.000 € zu berücksichtigen. Bei der Veräußerung als Baugrundstücke können Einnahmen von ca. 155 € pro qm eingerechnet werden. Damit ergibt sich ein erwarteter Gesamterlös von ca. 155.000 €.

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 (vgl. 1.1).

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 5. Änderung 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 dem Bebauungsplan 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 Begehung vor Ort und einer Luftbildauswertung gibt es derzeit keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen. Artenschutzrecht stellt auf die Population ab. Bezogen auf die Gesamtbilanz der Grünstrukturen, ist mit der Planung nur ein geringer Teil von Lebensräumen betroffen.

Elmshorn, 28.11.2013

**Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin**


Dr. Franzek
Bürgermeisterin



i.A.
Faber
