

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 101 (1. Änderung) der Stadt Elmshorn
(gebilligt durch das Stadtverordneten-Kollegium am 10.02.83)

1. Lage des Gebietes

Der Bebauungsplan Nr. 101, 1. Änderung, überdeckt das Gelände der Wurst- und Fleischwarenfabrik Dölling sowie die Flurstücke 87, 88 und 89 der Flur 50 der Stadt Elmshorn. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist 6.715 qm groß.

2. Anlaß der Aufstellung

Die Wurst- und Fleischwarenfabrik Dölling ist in das "Industriegebiet Nord" umgesiedelt. Um die städtebauliche Neuordnung des alten Fabrikgeländes in der Innenstadt zu sichern, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn in der Fassung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. Städtebauliche Maßnahmen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 ("Alter Markt / Wedenkamp") in den Jahren 1971 bis 1976 hat die Stadt Elmshorn versucht, einvernehmlich mit der Firma Dölling, eine Aussiedlung dieses Betriebes zu erreichen. Dies war damals jedoch nicht möglich. Um die Existenz des Betriebes weiterhin sicherzustellen, wurde das Fabrikgelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 als Gewerbegebiet festgesetzt. Im nördlichen Bereich des nunmehr zur Änderung anstehenden Teiles des Bebauungsplanes Nr. 101, also südlich der Straße Sandberg, ist eine Kerngebietsfestsetzung erfolgt. Dadurch sollte einerseits die Fabrik abgeschirmt und andererseits die Innenstadtfunktion der Straße Sandberg weiterentwickelt werden.

Inzwischen ist die Aussiedlung der Firma Dölling erfolgt. Dadurch wird es notwendig, diesen Bereich neu zu ordnen.

Wegen der zentralen Lage des Gebietes wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101, 1. Änderung, eine Kerngebietsfunktion vorgesehen. Durch diese Festsetzung soll eine intensive Nutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Die Planung sieht in diesem Bereich eine massive Randbebauung vor. Durch Entkernung des Gebietes soll eine vom Verkehrslärm abgeschirmte Grünzone geschaffen werden, die den Bewohnern des Gebietes als Spiel- und Kommunikationszone dienen kann.

Weiterhin soll durch die Schaffung der Grünzone im Innenbereich des Gebietes eine einwandfreie Durchlüftung und Besonnung der Wohnräume gewährleistet sein.

Durch die Realisierung des CCE-Projektes in unmittelbarer Nachbarschaft, in dem mehr als 175 Wohneinheiten errichtet worden sind, hat die Stadt versucht, einer Entvölkerung der Innenstadt nach Geschäftsschluß entgegenzutreten. Aufgrund der Einwohnerstatistik ist festzustellen, daß z. Z. (Stichtag 26.02.82) im Bereich der Fußgängerzone der Stadt Elmshorn 766 Menschen wohnen. Die Altersstruktur dieses Gebietes sieht wie folgt aus:

Straße	über 60 Jahre	20 bis 60 Jahre	unter 20 Jahre
Königstraße	61	182	59
Alter Markt	10	47	22
Damm	18	16	—
Marktstraße	21	55	16
Wedenkamp	117	101	41
Gesamt = 766	227	401	138
100 %	29,6	52,4	18,0

Am Stichtag waren fast 1/3 der Bewohner des Bereiches Fußgängerzone über 60 Jahre alt. Diese Zahl weist darauf hin, daß besonders seitens der älteren Mitbürger ein großes Interesse besteht, in der City zu wohnen. Weiterhin ist festzustellen, daß mehr als 80 % der Bewohner des genannten Gebietes über 20 Jahre alt sind. Die geringe Anzahl der Einwohner unter 20 Jahren in der Innenstadt zeigt, daß es sich bei der Mehrzahl der Familien um kinderlose Jungfamilien handelt.

Um den Bedarf an Altenwohnungen und Wohnungen für Jungfamilien abzudecken, ist beabsichtigt, trotz einer Kerngebietenutzung des Bebauungsplangebietes in diesem Bereich hauptsächlich Wohnfunktionen zu schaffen. Die Lage des Gebietes ist für die Errichtung der Altenwohnungen ideal, da Versorgungseinrichtungen aller Art in konzentrierter Form in der City vorhanden sind. Die Bewohner der Altenwohnungen können fast frei von Gefahren des Autoverkehrs in der Fußgängerzone der Innenstadt ihrem täglichen Bedarf nachgehen.

Der Bebauungsplan 101 und der angrenzende Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Elmshorn haben durch ihre Festsetzungen zur innerstädtischen Entwicklung beigetragen. Die Größe der Kerngebiete in den Geltungsbereichen dieser Bebauungspläne beträgt ca. 6,68 ha. Auf dieser Fläche ist nach den Festsetzungen der o. g. Bebauungspläne eine Brutto-Geschoßfläche von ca. 8,36 ha für Geschäfts- bzw. Bürofunktionen und eine Brutto-Geschoßfläche von ca. 5,20 ha für Wohnfunktionen vorgesehen.

Wie man diesen Zahlen entnehmen kann, ist die Relation der Geschäfts- bzw. Bürofläche zur Wohnfläche 3 : 2. Unter Berücksichtigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 wird das innerstädtische Kerngebiet eine Größe von 7,35 ha haben. Die Brutto-Geschäfts- bzw. Bürofläche wird weiterhin 8,36 ha betragen. Die Brutto-Wohnfläche wird dagegen auf 6,35 ha anwachsen. Danach wird der Anteil der Brutto-Wohnfläche der gesamten Geschoßflächen der beiden Bebauungspläne ca. 43 % betragen.

Somit ist festzustellen, daß trotz der Wohnbebauung im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 101 der Charakter des innerstädtischen Stadtteils als Kerngebiet erhalten bleibt, da in der Elmshorner City die Geschäfts- bzw. Bürofunktion (Dienstleistungsfunktion) mit ca. 57 % weiterhin dominiert.

Weiterhin ist nach der Marktlage festzustellen, daß z. Z. in der Elmshorner Innenstadt ein Überangebot an Geschäfts- bzw. Büroflächen vorhanden ist. Dadurch würde die Realisierung eines Bebauungsplankonzeptes mit der Festsetzung eines Kerngebietes mit Mischfunktionen nur schwer möglich sein. Eine konzentrierte Wohnbebauung als Bestandteil des innerstädtischen Kerngebietes dagegen kann sehr schnell verwirklicht werden.

Das dargestellte Konzept, neben Altenwohnungen auch solche Wohnungen zu errichten, in denen junge Familien untergebracht werden können, soll zum gegenseitigen Kennenlernen und zur Verständigung der unterschiedlichen Generationen beitragen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 sieht vor, daß die Randbebauung einerseits die städtebaulichen Maßstäbe des CCE aufnimmt und andererseits die vorhandene, unterschiedlich strukturierte Einzelbebauung der Straße Sandberg berücksichtigt. Aus diesem Grunde soll die Bebauung eine Brückenfunktion zwischen alten baulichen Strukturen der Straße Sandberg und den Neubaukomplexen Hertie und CCE übernehmen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine unterschiedlich gestaffelte Randbebauung vorgesehen: eine 4geschossige Bauweise im Bereich der Straße Sandberg, eine 3- bis 6geschossige Bauweise an der Straße Wedenkamp.

Es wird davon ausgegangen, daß im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ca. 140 Wohneinheiten errichtet werden können. Zwei Fünftel der Wohnungen sollen als Altenwohnungen und die restlichen als Sozialwohnungen realisiert werden.

5. Ruhender Verkehr

Um die Wohnqualität des Bebauungsplan-Gebietes zu erhöhen, sollen die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Durch diese Maßnahme können die von der Bebauung freigehaltenen Flächen als Grün- und Spielflächen gestaltet werden. Der Innenhof wird vom Verkehrslärm freigehalten und als Ruhezone genutzt werden können.

6. Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Versorgungsanlagen Wasser, Gas, Elektrizität und Entwässerungskanäle vorhanden.

7. Verkehrslärm

Grundlage für die Berechnung des entstehenden Verkehrslärms sind die heutigen Querschnittswerte:

Straße Wedenkamp

Querschnittsbelastung 9.000 Kfz/24 h

$T_v = 9.000 \times 0,9/16 = 506 \text{ Kfz/h} = 59 \text{ dB(A)}$ zul. MK-Gebiet = 65 dB(A)

$N_v = 9.000 \times 0,18 = 113 \text{ Kfz/h} = 52 \text{ dB(A)}$ zul. MK-Gebiet = 50 dB(A)

Straße Flamweg

Querschnittsbelastung 7.000 Kfz/24 h

$T_v = 7.000 \times 0,9/16 = 394 \text{ Kfz/h} = 58 \text{ dB(A)}$ zul. MK-Gebiet = 65 dB(A)

$N_v = 7.000 \times 0,1/8 = 88 \text{ Kfz/h} = 51 \text{ dB(A)}$ zul. MK-Gebiet = 50 dB(A)

Die dem Flamweg am nächsten gelegene Bebauung befindet sich in ca. 15 m Abstand. Dadurch erhöhen sich vorgenannte Pegel um 2 dB(A). Durch Reflektionen ist eine weitere Pegelerhöhung um 1 dB(A) zu erwarten.

Für die dem Flamweg zugewandte Bebauung ergibt sich somit folgende Situation:

Tageswert = 61 dB(A) zul. MK-Gebiet = 65 dB(A)

Nachtwert = 54 dB(A) zul. MK-Gebiet = 50 dB(A)

Der zulässige Nachtwert wird somit um 2 bzw. 4 dB(A) überschritten. Aus diesem Grunde erfolgen im Satzungstext Festsetzungen, nach denen die Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenwandbauteilen der DIN 4109, ergänzende Bestimmungen, Tabelle 2, Lärmpegelbereich II (Schalldämm-Maß für Außenwände 35 und für Fenster 30 dB) eingehalten werden müssen. Diese Festsetzungen überschreiten nicht die Anforderungen an den heute im Wohnungsbau üblichen Fenster- und Mauerwerksaufbau.

Falls die nach dem Generalverkehrsplan vorgesehene Westtangente realisiert werden sollte, würde sich das Verkehrsaufkommen, insbesondere in der Straße Wedenkamp, und somit auch og. Schallpegel erheblich vermindern.

8. Kosten

Wegen der vorhandenen Infrastruktur werden der Gemeinde bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten entstehen.

Elmshorn, den 04.03.1983

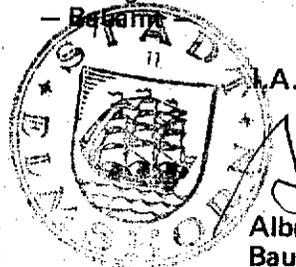
STADT ELMSHORN

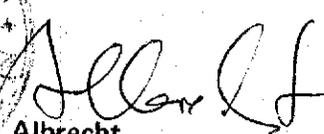
Der Magistrat

- Besamt

I.V.


Bülker
Erster Stadtrat




Albrecht
Baudirektor