

Stadt Elmshorn

Bebauungsplan Nr. 107 2. Änderung

für den Bereich

südlich der Straße Liethmoor, östlich der Straße Lieth (Hausnummern 37 – 59) und nördlich der Stadtgrenze



Begründung

Amt für Stadtentwicklung - Stadtplanung

1.	ALLGEMEINES
1.1	Geltungsbereich.....
1.2	Rechtsgrundlagen.....
1.3	Bestand und Lage im Stadtgebiet
2.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL
2.1	Allgemeines Wohngebiet
2.2	Struktur des Baugebietes.....
2.3	Gestaltung baulicher Anlagen.....
2.4	Werbeanlagen.....
2.5	Schutz des Grundwassers und Versickerung.....
3.	GRÜNORDNUNG
4.	ANPFLANZUNGEN AUF PRIVATEM GRUND
4.1	Grundstückseinfriedigungen
5.	ERSCHLIESSUNG
5.1	Äußere Erschließung
5.2	Innere Erschließung
5.3	Busverkehr.....
5.4	Veloroute
5.5	Ruhender Verkehr.....
5.6	Gehwege und Anlagen des Radverkehrs.....
6.	VER- UND ENTSORGUNG
6.1	Abwasser.....
6.2	Oberflächenwasser
6.3	Wasser, Strom, Gas.....
6.4	Abfallbeseitigung.....
7.	BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN
7.1	Vorkaufsrecht.....
8.	KOSTEN
9.	FLÄCHENBILANZ

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107, 2. Änderung umschließt das Gebiet südlich der Straße Liethmoor, östlich der Straße Lieth (Hausnummern 37 – 59) und nördlich der Stadtgrenze.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB entwickelt. Er bildet die Grundlage für die von der Gemeinde beabsichtigte städtebauliche Ordnung. Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Als Kartengrundlage dient eine Katasterplankarte im Maßstab 1 : 1000.

Das Verfahren wird als § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Das Verfahren ist anwendbar, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche nicht erreicht wird und es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt.

1.2.1 Aufstellungsbeschluss

Die städtischen Gremien der Stadt Elmshorn haben am 29.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107, 2. Änderung beschlossen.

1.2.2 Flächennutzungsplan 2010

Der städtebauliche Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 107, 2. Änderung stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Elmshorn (FNP 2010) überein.

1.2.3 Bisheriges Planrecht

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist ein Teilbereich vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 107 der Stadt Elmshorn. Der Bebauungsplan Nr. 107, der 1979 rechtskräftig wurde, setzt für den Geltungsbereich reines Wohngebiet fest.

1.2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Auf eine frühzeitige Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde im Rahmen des beschleunigten Aufstellungsverfahrens gem. § 13 a BauGB verzichtet. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 22.06.2009 wurde gem. § 13 a Absatz 3 Nummer 2 BauGB veröffentlicht, dass sich die Öffentlichkeit im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Elmshorn über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich dort vom 30.06.2009 bis zum 14.07.2009 zur Planung äußern kann. Während der vorgegebenen Zeit sind von Bürgern keine schriftlichen Äußerungen oder Äußerungen zur Niederschrift vorgebracht worden. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.10.2009 bis 23.11.2009. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange über die Auslegung benachrichtigt. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben, ihre Anregungen vorzubringen.

Lediglich die Südholsteinische Verkehrsservicegesellschaft hat einen Hinweis zur Begründung geliefert, der in der Begründung unter Nr. „5.3 Busverkehr“ ergänzt wurde.

1.2.6 Schutzgebiete

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107, 2. Änderung berührt keine Wald-, Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Erholungsgebiete. Der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III-A „Geest“ des Wasserschutzgebietes Elmshorn Köhnholz / Krückaupark.

1.2.7 Archäologische Besonderheiten

Archäologische Fundstellen sind für das Plangebiet nicht bekannt geworden.

1.2.8 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Elmshorn, der gem. § 6 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz festgestellt ist, wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 107 als vorhandene Siedlungsfläche dargestellt.

1.2.9 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

1.3 Bestand und Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107, 2. Änderung, liegt im südlichen Teil des Elmshorner Stadtgebietes und ca. 3 km Luftlinie von der Innenstadt entfernt.

2 Grundschulen befinden sich in ca. 500 m bzw. 700 m, Real-, Gesamt- und Waldorfschule, das Sportzentrum der FTSV Fortuna Elmshorn und zwei Berufsbildungseinrichtungen (ÜAZ, BBS) befinden sich ca. 2 km entfernt östlich des Plangebietes. Abgerundet wird das ganze durch zwei Gymnasien im Stadtgebiet.

Eine Kindertagesstätte steht am Dünenweg, weitere befinden sich neben der Waldorfschule am Adenauerdamm und an der Käthe-Mensing-Straße. Das Betreuungsangebot umfasst den Elementarbereich.

1.3.1 Ortsbild

Das Plangebiet ist straßenseitig mit Einfamilienhäusern und in die Tiefe gehenden Nebenanlagen bebaut.

1.3.2 Naturraum

Der Geltungsbereich ist dem Naturraum Barmstedter - Pinneberger Geest zuzuordnen.

1.3.3 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Die Flächen im Plangeltungsbereich sind nahezu eben.

Laut Bodenkarte des Landes Schleswig-Holstein kommen im Plangebiet zwei Bodentypen vor: ein Gley-Pseudogley, das heißt, ein Boden aus lehmigen bis schwach lehmigen Sand mit der Tendenz zur Staunässe und ein Gley-Podsol, das heißt, ein Boden aus Fein- bis Mittelsand über Lehm.

1.3.4 Bodenhygiene

Es sind zur Zeit keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen im Geltungsbereich bekannt. Sollten beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen; der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – ist unverzüglich zu benachrichtigen.

1.3.5 Lärmimmissionen

Die derzeitige Situation im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Im nördlichen Bereich der Straße „Lieth“ wurden Verkehrsmengen von 6100 KFZ/Tag im Juni 2007¹ gezählt. Nach Einschätzung des Gutachters² liegt die Belastung im hier betroffenen Bereich darunter und zwar bei etwa 5000 KFZ/Tag, da der Bereich etwas weiter vom Zentrum entfernt liegt als der Bereich, in dem die Verkehrszählung durchgeführt wurde. Berechnet wurde eine geschätzte Belastung von 55 bis 60 dB(A) tagsüber und 50 bis 55 dB(A) nachts für die Straßenrandbebauung³. Hinter dieser Bebauung liegen die Werte aufgrund der Abschirmung und des größeren Abstandes etwa 5 dB(A) darunter.

Diese Belastung liegt tagsüber bis zu 10 dB(A) und nachts bis zu 15 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 für die städtebauliche Planung für Reine Wohngebiete. Diese Orientierungswerte sind die Grundlage für eine städtebauliche Neuplanung, bei einer Überplanung bereits verlärmter städtebaulicher Situationen dienen diese Werte der Einschätzung der Vorbelastung. Die Werte der VERKEHRSLÄRMSCHUTZVERORDNUNG (16. BImSchV) werden tagsüber einhalten, nachts noch um 1 bis zu 5 dB(A) überschritten. Auch diese Werte gelten lediglich für die Neuplanung von Straßen und dienen hier der Einschätzung der vorhandenen Situation.

Regelwerk	Nutzungen	Tag	Nacht	Anwendung
DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	Reines Wohngebiet	50	40/35	Bauleitplanung
	Allgemeines Wohngebiet	55	45/45	
16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung	reine und allgemeine Wohngebiete	59	49	Straßenplanung

Da diese Situation bzw. Vorbelastung des Gebietes nicht durch die Planung oder den Bau von Straßen oder Gebieten entstanden ist, besteht grundsätzlich kein Anspruch auf die Einhaltung dieser Werte. Da die Situation durch eine Zunahme von Straßenverkehrslärm entstanden ist, die den Schwellenwert von 65 dB(A)⁴ nicht überschreitet, ergibt sich auch hieraus kein Anspruch der Anwohner. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um ein Reines oder Allgemeines Wohngebiet handelt.

Derzeit läuft gerade die Lärmaktionsplanung der Stadt Elmshorn, die in der Abstimmungsphase ist. Es lässt sich jedoch noch nicht konkret abschätzen, ob, welche und wann hier Maßnahmen umgesetzt werden. Es lässt sich jedoch mit Sicherheit sagen, dass sich die Werte eines reinen Wohngebietes der DIN 18005 hier realistisch auch nach der Umsetzung aller Lärmaktionsplanungen nicht erreichen lassen.

Durch die Überplanung des Gebietes werden Lärmquellen nicht verändert. Aufgrund der vorhandenen nicht durch die Planung verursachten Situation sind geeignete Maßnahmen

1 Verkehrszählung durchgeführt durch Gertz Gutsche Rümenapp, Stadtentwicklung und Mobilität GbR im Juni 2007

2 Mündliche Auskunft durch Gertz Gutsche Rümenapp, Stadtentwicklung und Mobilität GbR (1. Hj 2009)

3 Lärminderungsplanung der Stadt Elmshorn, Lärmkartierung nach EG-Umgebungslärmrichtlinie, LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, den 18. September 2007

4 kurzfristiges Handlungsziel zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts gem. Sondergutachten des Rates von Sachverständigen für Umweltfragen; Umwelt und Gesundheit, Risiken richtig einschätzen; Deutscher Bundestag Drucksache 14 / 2300. Die Überschreitung der Werte von LDEN = 65 dB(A) und LNight = 55 dB(A) ist daher für die Regelung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen in Lärmaktionsplänen nach § 47d des Bundes-Immissionsschutzgesetzes von Bedeutung.

zur Verbesserung der Situation sinnvoll, um mögliche Auswirkungen der bestehenden Situation auf den Menschen und seine Gesundheit zu vermindern.

Die üblicherweise bei der Neuplanung vorgesehenen Maßnahmen wie Lärmschutzwand oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der Bestandsituation hier nicht geeignet. Verkehrsberuhigende Maßnahmen erfüllen hier wesentlich besser ihren Zweck. Hier muss jedoch in Betracht gezogen werden, dass die Gefahr besteht, dass lediglich eine Verlagerung der Verkehrsbelastung erfolgt. Daher sollten die Betrachtung der Situation in die Lärmaktionsplanung integriert werden. Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist wie oben beschrieben nicht sinnvoll. bzw. nicht möglich.

Die Änderung des Gebietes vom Reinen zum Allgemeinen Wohngebiet ist erforderlich, weil die Orientierungswerte durch die bestehende Situation und auch nach der Umsetzung möglicher Lärmschutzmaßnahmen nicht die eines Reinen Wohngebietes entspricht oder entsprechen werden.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Elmshorn liegt im Süden Schleswig-Holsteins. Nach dem Regionalplan für den Planungsraum I soll Elmshorn als äußerer Achsenswerpunkt die Funktion eines Mittelzentrums ausüben. Elmshorn liegt innerhalb des Ordnungsraumes Hamburg und gehört zur Metropolregion Hamburg mit europäischem Rang, wachsender Bedeutung und steigenden Anforderungen.

Elmshorn kann auf eine eigenständige städtische Entwicklung zurückblicken. Die Erhaltung und Weiterentwicklung dieser Eigenständigkeit ist weiterhin das oberste Ziel der Stadtentwicklung.

Nach dem FNP 2010 ist es Planungsziel, die Wohnungsentwicklung in Elmshorn-Süd fortzusetzen.

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird der Gebietstyp festgelegt. Diese Festsetzung stellt damit einen der wichtigsten Inhalte eines jeden Bebauungsplanes dar und umfasst die Ausweisung und Abgrenzung des „Baulandes“ und dessen Bebaubarkeit.

Gem. § 4 der Baunutzungsverordnung sind in allgemeinen Wohngebieten Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

Das Wohnbaugebiet im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 107 wird – abweichend vom Ursprungsplan Nr. 107 - als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies stellt eine Anpassung an den Umstand dar, dass aufgrund der derzeitigen Situation und der realistischen Möglichkeiten der Lärminderung die Werte eines Reinen Wohngebietes nicht gewährleistet werden können.

Bei einer Gegenüberstellung der Zulässigkeiten von Reinen und Allgemeine Wohngebieten ergibt sich folgendes:

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen, Allgemeine vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude, im Allgemeinen Wohngebiet auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Während im Reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungs-

gewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Für die Zulässigkeit in diesem Gebiet ist der § 15 BauNVO von besonderer Bedeutung. Danach sind die aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Damit ist eine zusätzliche Belastung über die Änderung von Reinem in ein Allgemeines Wohngebiet eingegrenzt.

2.2 Struktur des Baugebietes

In dem Geltungsbereich der 2. Änderung kann zur Zeit nicht optimal in zweiter Reihe gebaut werden, da die Baugrenzen zu eng festgesetzt sind. Ziel ist, in Zukunft auch das Bauen in zweiter Reihe besser zu ermöglichen.

Um die jetzt ausgewogene Struktur des Gebietes zu sichern, sind im Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten pro Hauseinheit zulässig.

§ 16 BauNVO regelt das Maß der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung und die daraus resultierende städtebauliche Dichte ist ein wichtiges Element, das die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägt. Wie ein Grundstück bzw. ein Gebiet bebaut werden kann, hat umfassende Auswirkungen auf die allgemeine Nachhaltigkeit städtebaulicher Entwicklung. An der jetzigen Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,20 wird nicht mehr festgehalten. Dafür wird im Geltungsbereich der 2. Änderung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt. Diese sichert eine bessere städtebauliche Entwicklung, eine sozial gerechte Bodennutzung und berücksichtigt die in Relation zur Grundstücksfläche verfügbare überbaubare Fläche.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107, 2. Änderung, werden nur Baugrenzen zur Festlegung der überbaubaren Flächen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf dem Grundstück in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der angrenzenden Bebauung stehen. Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine gestalterische Durchlässigkeit des Gebietes gewährleistet sein. Es können zusätzlich zur vorhandenen Bebauung ca. 12 neue Wohneinheiten in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal 2 Einheiten pro Haus realisiert werden.

2.3 Gestaltung baulicher Anlagen

Der Plangeltungsbereich und seine nähere Umgebung zeichnen sich durch eingeschossige Einzelhäuser aus. Zur Wahrung eines gestalterischen Zusammenhangs sind neue

Hauptgebäude mit Dachneigungen bis maximal 45° in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (Sockelhöhe) darf maximal 0,50 m über der mittleren öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück angeordnet sein.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen beschränken sich auf die Stätte der Leistung. Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 15 Absatz 4 der Landesbauordnung nur Hinweisschilder zulässig. Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe des Erdgeschosses zulässig.

2.5 Schutz des Grundwassers und Versickerung

Die folgenden Festsetzungen haben zum Ziel, den örtlichen Wasserhaushalt zu schonen und die anfallenden Niederschläge weitmöglich innerhalb des Plangebietes zu bewirtschaften:

Dränagen

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Dränagen unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine Absenkung des oberen Grundwasserleiters minimiert und die zusätzliche Belastung des Regensammelsystems mit Dränagewässern vermieden werden.

Befestigte Flächen

Auf den Baugrundstücken sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Festsetzung trägt zur Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebietes bei und dient der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs über Speicherung, Verdunstung und Anreicherung des Grundwassers durch Versickerung. Geeignete Befestigungsarten sind z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Kiesbelag.

Dacheindeckungsmaterial

Zink, Kupfer und Blei sind als Dacheindeckungsmaterial, Dachrinnen und Fallrohre unzulässig, sofern sie keine dauerhafte Oberflächenbeschichtung aufweisen, die ein Auschwemmen von metallischen Schadstoffen verhindern. Damit soll ein wirksamer Schutz vor dem Eintrag toxisch wirkender Schwermetalle in den Boden- und Grundwasserpfad durch Auswaschungen aus Dacheindeckungsmaterialien erreicht werden.

3. GRÜNORDNUNG

Wie bereits in Punkt 1.2.6 dargestellt, befindet sich der Plangeltungsbereich in keinem Wald-, Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Naturdenkmale sind ebenfalls nicht vorhanden. Nach genauer Prüfung der Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 und § 1a BauGB kann abgeschätzt werden, dass auch darüber hinaus keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 a Absatz 2 Satz 1 BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entfällt daher.

4. ANPFLANZUNGEN AUF PRIVATEM GRUND

4.1 Grundstückseinfriedigungen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedigungen nur als frei wachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Ergänzende von Hecken eingewachsene Zäune sind zulässig. Die Grundstücksgrenzen sollen durch frei wachsende oder geschnittene Laubholzhecken gegenüber dem öffentlichen Raum definiert werden. Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 107, der durch diese Änderung überplant wird, waren bisher nur frostbeständige Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Durch die Änderung wird dem individuellen Sicherheitsbedürfnis Rechnung getragen und nun auch eine Einzäunung zugelassen, sofern diese im Material unauffällig ist, von den Heckengehölzen eingewachsen wird und diese in der Höhe nicht überragt. Die Heckenanpflanzungen tragen zur Durchgrünung des Wohnquartiers bei.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Lieth und Heidmühlenweg, die im Flächennutzungsplan als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt sind.

5.2 Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung der neuen Bauflächen werden keine neuen öffentlichen Straßen benötigt. Die Bauflächen sind von den Eigentümern durch so genannte „Pfeifenstiele“ zu erschließen. Diese werden an die Straße Lieth angebunden. Die Pfeifenstiele verbleiben im Privatbesitz.

5.3 Busverkehr

Das Plangebiet ist durch die HVV-Stadtbuslinien 503 und 504, die die Innenstadt und den Bahnhof bedienen, an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle „Liether Feldstraße“ befindet sich in etwa 200 m Entfernung (Luftlinie).

5.4 Velorouten

Das Plangebiet ist an die (im von den politischen Gremien der Stadt Elmshorn beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan) projektierten Velorouten (ausgeschilderte Hauptverbindungen des Radverkehrs) angebunden.

5.5 Ruhender Verkehr

Nach dem geltenden Stellplatzerlass des Innenministeriums ist ein Stellplatz pro Wohneinheit für Kraftfahrzeuge auszuweisen. Die Stellplätze sind auf dem Grundstück oder in der Nähe des Grundstücks nach Maßgabe der jeweiligen Baugenehmigung herzustellen. Neben notwendigen privaten Stellplätzen sind öffentliche Parkplätze für den allgemeinen Verkehr in geeigneter Größe vorzusehen. Diese sind in den angrenzenden Straßen bereits in ausreichender Zahl vorhanden.

5.6 Gehwege und Anlagen des Radverkehrs

Die an der Straße Lieth vorhandenen Geh- und Radwege im öffentlichen Straßenraum sind für den bestehenden Bedarf ausreichend bemessen.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Ver- und Entsorgungsleitungen nehmen den verfügbaren unterirdischen Straßenraum in stetig steigendem Umfang in Anspruch. Durch sorgfältige Planung und Koordinierung ist eine optimale umweltschonende Raumausnutzung anzustreben, die zugleich mit den Bedürfnissen der Zukunft in Einklang steht.

6.1 Abwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet ist in die vorhandene Kanalisation einzuleiten.

6.2 Oberflächenwasser

Das Regenwasser von den neuen Dachflächen kann in die vorhandenen Regewasserkä-näle der vorhandenen Straßen eingeleitet werden

Alternative Arten der Regenwasserableitung – z. B. Versickerung mit Mulden – sind für dieses Gebiet bei entsprechend günstigen Rahmenbedingungen anzuwenden.

6.3 Wasser, Strom, Gas

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas wird von den Stadtwerken si-
chergestellt.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die Gemeinnützige Abfallbeseitigungsgesellschaft des
Kreises Pinneberg mbH (GAB), Tornesch-Ahrenlohe.

7. BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN

7.1 Vorkaufsrecht

Bezüglich der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, für die eine Nut-
zung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne
des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt ist, finden die Bestimmungen des § 24 BauGB ff. An-
wendung.

8. KOSTEN

Es werden keine Kosten verursachenden Maßnahmen durchgeführt.

9. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches:

ca. 1,54 ha

Elmshorn, *4.4.10*

**Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin**

I. A.



Dr. Fronzek
Bürgermeisterin



Faber
Amt für Stadtentwicklung

