

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 101
der Stadt Elmshorn

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und Eigentumsverhältnisse

Die Lage des Planbereiches ist aus dem Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich. Die Eigentumsverhältnisse ergeben sich aus dem Eigentümerverzeichnis (Anlage 2).

1.2 Anlaß für die Aufstellung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Gelände zwischen Südseite Sandberg/Marktstraße, Nordseite Alter Markt, Ostseite Alter Markt/Damm/Vormstegen, Südseite Nordufer, Ostseite der Flurstücke 39 und 40/6 der Flur 52, Westseite Kernring bis Deichstraße, und Ostseite Kernring wurde erforderlich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

- a) Sicherstellung des von der INGESTA ermittelten Geschäftsflächenmehrbedarfs in der Innenstadt.
- b) Sicherstellung von Straßenflächen für das Verkehrssystem des Kernringes und Erschließung der Fußgängerzonen mit den neu geplanten Anlieferstraßen nach dem Generalverkehrsplan (GVP) vom 6. 3. 1974.
- c) Sicherstellung der Stellplätze und Parkplätze für diesen Bereich der Innenstadt.
- d) Neuordnung der städtebaulichen Konzeption in diesem Teilbereich der City unter dem Gesichtspunkt der Ansiedlung eines Warenhauses, weiterer Geschäfte sowie Dienstleistungsbetriebe.
- e) Schaffung weiterer Wohnungen in der City.

2. Städtebauliche Maßnahmen

2.1 Das Baugebiet

Der vorliegende Bebauungsplan, der aufgrund des durch Erlaß vom 26. 6. 1961 - AZ.: IX/34 ha - 312/2-09.15 - genehmigten Flächennutzungsplanes (Aufbauplan 1960) und der 18. Änderung zum Aufbauplan 1960, aufgestellt wird, ist ein Teilbereich aus der Gesamtkonzeption des Untersuchungsplanes "Innenstadt". Dieser Untersuchungsplan "Innenstadt" befaßt sich im wesentlichen mit Verkehrserfordernissen sowie Geschäfts- und Wohnflächenbedarf und basiert zum einen auf Erkenntnissen aus dem GVP von 1965, fortgeschrieben 1974 von Dr. Ing. Schubert/Hannover, zum anderen auf dem Gewerbegutachten für die Stadt Elmshorn von 1971, erstellt vom Institut für Gewerbebetriebe im Städtebau (INGESTA/Köln).

2.2 Bauland und Erschließung

2.2.1 Bauland

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt ein Teilgebiet des Elmshorner Innenstadtbereiches mit insgesamt 5,76 ha. In diesem Bebauungsplan wurde die Forderung aus dem INGESTA-Gutachten, den für die Stadt Elmshorn erforderlichen Geschäftsflächenmehrbedarf in der Innenstadt zu konzentrieren, übernommen, um damit die Errichtung von Stadtrandgebietszentren in vertretbaren Grenzen zu halten.

Mit der Vergrößerung der Geschäfts- und Büroflächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes von ca. 3.000 qm auf ca. 20.000 qm, d.h. Warenhaus 10.000 qm Geschäftsfläche, CCE ca. 8.000 qm, Südseite Marktstraße/Sandberg 2.000 qm, ergibt sich u.a. zwingend der Ausbau der Fußgängerzone Königstraße über den Alten Markt hinaus in die Marktstraße sowie in die Straße Damm. Der Alte Markt übernimmt dabei bei entsprechender Ausgestaltung der Freiflächen die Rolle eines Kommunikationszentrums für die Öffentlichkeit.

Da das Ziel der städtebaulichen Funktionskoordinierung darin besteht, die historische Bedeutung der St.Nikolai-Kirche mit der Konzentrierung der Geschäftsfläche in Einklang zu bringen, wird die Bebauung im Bereich des Alten Marktes 4 Geschosse nicht überschreiten. Die Bebauung in der Marktstraße und im Sandberg soll sich an den dort bestehenden Gebäuden orientieren, d.h., die Vordergebäude dürfen drei Geschosse bzw. ein viertes zurückgesetztes Geschos nicht überschreiten.

Der Standort für das geplante Warenhaus ergibt sich dadurch, weil

der bisher kaum mit Ladengeschäften ausgestattete Alte Markt durch das Warenhaus die erforderliche Verbindung zwischen den Geschäften der Königs- und der Marktstraße herstellen soll,

die Versorgung des Warenhauses eine dem Verkehr entsprechende neue Straßenanlage benötigt.

Dieser neue Straßenzug als erster Teil des Kernringes erschließt die Geschäftsgrundstücke an der Südseite der Marktstraße sowohl für die Belieferung als auch für den "motorisierten Kunden". Eine Modernisierung und Vergrößerung dieser Geschäfte ist dadurch möglich und erwünscht.

die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr problemlos geschaffen werden können,

das Warenhaus mit dem am Nordufer vorgesehenen Baukomplex unmittelbar verbunden und insbesondere das Warenangebot durch die sich hier im Erd- und Obergeschoß befindlichen Geschäfte vervollständigen soll.

Die geplante Baumaßnahme am Nordufer südlich des Warenhausstandortes soll das Geschäftszentrum der Innenstadt vom Hafbereich klar abtrennen und gleichzeitig das Geschäftsflächenangebot in der City abrunden. Dieser Baukomplex reicht von der Straße Damm bis zum Parkhaus des geplanten Warenhauses und vom Kernring bis zum Alten Markt. In diesem Gebäudekomplex soll im Erd- sowie 1. Obergeschoß eine Nutzung durch Einzelhandel, Büro- sowie Dienstleistungsgewerbe ermöglicht werden. In den weiteren Geschossen sind ca. 150 Klein- und Altenwohnungen vorgesehen. Dadurch wird die Wohnungsanzahl in diesem Gebiet von jetzt ca. 50 auf ca. 200 steigen.

Die Errichtung von Altenwohnungen an diesem Punkt der Innenstadt ist durch die verschiedenen Erlebniszoneen wie z.B. Hafen, Buttermarkt, Fußgängerzoneen Marktstraße/Alter Markt/Damm sowie Königstraße mit dem Angebot des Handels und Gewerbes sowie Kirche, Bücherei und Altentagesstätte geradezu als ideal anzusehen.

Die zwischen Sandberg, Planstraße A und Kernring gelegene Fleischwarenfabrik wird im B-Plan festgeschrieben, da sie nach eingehender Prüfung weder auszulagern ist, noch die Umgebung wesentlich stört. Das Betriebsgelände muß jedoch mit einer ca. 1,70 m hohen Anpflanzung rundherum eingezäunt werden.

2.2.2 Erschließung

Der fließende Verkehr

Die geplante Erschließung erfolgt nach den gleichen Grundsätzen wie im übrigen Innenstadtbereich, d.h. für das innerstädtische Einkaufssystem hat der Fußgänger Vorrang.

Die Hauptverkehrsstraßen in diesem Bebauungsplan sind wie in dem Bebauungsplan Nr. 100 ein Bestandteil des inneren Ringes. Sie verlaufen hier jedoch nicht auf bestehenden Straßenzügen, sondern umfahren den Einkaufsbereich mit neu anzulegenden Straßen im Bereich des Nordufers und des verlängerten Flamweges (Planstraße A). Die Bedeutung dieses Flamweges als Hauptverkehrsstraße wird nur solange beibehalten, bis der Kernring über das Anschlußstück Schleusen graben zur Gerberstraße hin fertiggestellt ist. Danach hat der Flamweg lediglich Erschließungsfunktionen für den Anliefer- und ruhenden Verkehr.

Der ruhende Verkehr

Die erforderlichen 740 Stellplätze sind nachgewiesen

- a) in einer Tiefgarage unter dem Gebäudekomplex südlich des Warenhauses - erschlossen vom Kernring
- b) im Parkhaus des Warenhauses und dem dazugehörigen Anlieferhof - erschlossen von der Planstraße A

- c) im Parkhaus am Nordufer westlich der Planstraße C - erschlossen von derselben
- d) sowie auf den beiden ebenerdigen Gemeinschaftsstellplatzanlagen westlich der Planstraße A - erschlossen von derselben.

Die 220 Parkplätze, annähernd 1/3 der festgesetzten Stellplatzanzahl, sind an drei Standorten unmittelbar am Kernring vorgesehen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird mit Wasser, Elektrizität und Gas versorgt. Die dafür benötigten Leitungen sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die vom Alten Markt zu entfernende öffentliche WC-Anlage, um eine städtebaulich überzeugende Platzgestaltung zu erhalten, wird in dem Gebäudekomplex südlich des Warenhauses wieder eingerichtet.

2.4 Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen

In Ergänzung zu den vorhandenen und geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen im Innenstadtbereich sind in dem Gebäudekomplex südlich des Warenhauses eine Altentagesstätte, ein Restaurant mit Kegelbahn und eine Snake-Bar vorgesehen.

Diese Einrichtungen erhöhen mit den vorhandenen Freizeiteinrichtungen wie Kinos, Cafés, Eisdielen und Bücherei die Attraktion des City-Bereiches.

Die Parkanlage Probstefeld, der zu aktivierende Grünzug Krückau sowie die noch in vertretbarer Entfernung zu den geplanten Wohnungen gelegenen Schulhöfe des innerstädtischen Schulzentrums runden dieses Programm ab.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

3.1 Zusammenfassung

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören die im Plangeltungsbereich noch auszubauenden Erschließungsstraßen, sämtliche öffentlichen Fußwege und Grünflächen, die öffentlichen Parkplätze sowie die aufgeführten Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen.

3.2 Kostenberechnung im einzelnen

3.2.1 Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen

3.2.1.1 Straßenflächen

Damm	125 qm x 10,-- DM/qm	=	1.250,-- DM
Alter Markt			
a)	1750 qm x 10,-- DM/qm	=	17.500,-- DM
b)	225 qm x 300,-- DM/qm	=	67.500,-- DM
Marktstraße			
	200 qm x 10,-- DM/qm	=	2.000,-- DM
Sandberg			
	200 qm x 10,-- DM/qm	=	2.000,-- DM

Planstraße B			
860 qm x 225,-- DM/qm	=	193.500,-- DM	
			283.750,-- DM
<u>3.2.1.2 Parkflächen</u>			
Sandberg			
300 qm x 80,-- DM/qm	=	24.000,-- DM	
Sandberg			
50 qm x 80,-- DM/qm	=	4.000,-- DM	
			28.000,-- DM
<u>3.2.2 Gebäudeerwerb und Abbruch für öffentliche Verkehrsflächen</u>			
<u>3.2.2.1 Hauptgebäude</u>			
Sandberg 21	=	90.000,-- DM	
			90.000,-- DM
<u>3.2.2.2 Nebengebäude</u>			
Sandberg 19		30.000,-- DM	
Sandberg 15		5.000,-- DM	
Marktstraße 7		50.000,-- DM	
Marktstraße 9		20.000,-- DM	
Marktstraße 11		20.000,-- DM	
Marktstraße 13		25.000,-- DM	
Alter Markt/WC-Anlage		30.000,-- DM	
			180.000,-- DM
<u>3.2.3 Straßenbau (Fußgängerzonen und Kanalisation)</u>			
a) Planstraße B (Wendehammer einbezogen)			
80 lfdm. x 800,-- DM/lfdm.	=	64.000,-- DM	
b) Planstraße C			
50 lfdm. x 800,-- DM/lfdm.	=	40.000,-- DM	
c) Marktstraße (Fußgängerzone)			
110 lfdm. x 1.400,-- DM/lfdm.	=	154.000,-- DM	
d) Damm (Fußgängerzone)			
85 lfdm. x 1.400,-- DM/lfdm.	=	119.000,-- DM	
e) Alter Markt (Fußgängerzone)			
5.000 qm x 130,-- DM/qm	=	650.000,-- DM	
			1.027.000,-- DM
<u>3.2.4 Parkplätzebau</u>			
a) Parkplätze am Nordufer			
96 Plätze x 1.600,-- DM/P.	=	153.600,-- DM	
b) Parkplätze am Kernring/Planstr.A			
39 Plätze x 1.600,-- DM/P.	=	62.400,-- DM	
c) Parkplätze am Kernring			
14 Plätze x 1.600,-- DM/P.	=	22.400,-- DM	
d) Parkplätze im Parkhaus des Warenhauses - 69 Parkplätze	=	600.000,-- DM	
			838.400,-- DM

3.2.5 Bau von Grünanlagen

a) Grünanlagen an der Krückau 870 qm x 15,-- DM/qm =	13.050,-- DM	
b) Grünanlagen an dem Kernring 560 qm x 15,-- DM/qm =	8.400,-- DM	
c) Grünanlagen an der Planstraße A 700 qm x 15,-- DM/qm =	10.500,-- DM	
d) Gestaltung der Fußgänger- zone - pauschal =	<u>100.000,-- DM</u>	<u>131.950,-- DM</u>
Gesamtkosten =		<u>2.579.100,-- DM</u>

Für die von der Stadt Elmshorn durchgeführten Erschließungsmaßnahmen werden Beiträge nach Maßgabe der gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften erhoben.

An den Kosten für die im Plangebiet auszubauenden Straßen, öffentlichen Parkplätze und Grünanlagen ist die Stadt Elmshorn mit 10 % gemäß § 129 Abs. 1 BBauG vom 23.6.1960 beteiligt.

Elmshorn, den 8. März 1976

Stadt Elmshorn/Der Magistrat
- Bauverwaltungsamt -

In Vertretung

(Dr. Lutz)
Erster Stadtrat

Im Auftrage

(Bobell)
Antsrat

