

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Elmshorn

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Die Lage des Baugebietes im Stadtbereich 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 Wasserstraße, Plinkstraße, Hainholzer Damm, Straße Hainholz und Bundesbahn erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus folgenden Gründen:

- a) Sicherstellung der Flächen für den Ausbau der Haupterschließungsstraßen, nämlich des Hainholzer Dammes, der Planstraße A und der Planstraße B, die als Ersatz für die aufzuhebende Straße "An der Bahn" erforderlich ist,
- b) Sicherstellung der Schienenverkehrsfläche für Gleisanlagenerweiterung der Deutschen Bundesbahn auf der z.Zt. vorhandenen Straße "An der Bahn" zum Zwecke der Weiterführung der S-Bahn bis Elmshorn,
- c) Ausweisung von ca. 1.200 WE für 3.300 Einwohner entsprechend der Gesamtplanung für das Neubaugebiet Rethfeld/Hainholz, da im Stadtgebiet keine für Geschosßbauten ausgewiesenen Flächen mehr verfügbar sind, für Elmshorn aber nach dem Entwurf des Regionalplanes I eine entsprechende Entwicklung vorgesehen ist.
- d) Festsetzung von Versorgungseinrichtungen und der notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen, wie einer weiteren Kindertagesstätte für ca. 100 Kinder sowie einem Großspielplatz mit ca. 6.000 qm Gesamtfläche.

2. Städtebauliche Maßnahmen

2.1 Bauland und Erschließung

Der vorliegende Bebauungsplan, der aufgrund des durch Erlaß vom 21. 6. 1961 - Az.: IX/34 ha - 312/2 - 09.15 - genehmigten Flächennutzungsplanes (Aufbauplan 1960) und der 11. Änderung zum Aufbauplan 1960, aufgestellt wird, ist ein Teilbereich aus dem für das Stadtgebiet Rethfeld/Hainholz aufgestellten, mit Beschluß des Magistrats vom 16. 3. 1971 gebilligten Untersuchungsplan.

Im Rahmen dieses Untersuchungsplanes, der der Forderung des Landesraumordnungsplanes vom 16. 5. 1969, daß der Bevölkerungszuwachs schwerpunktmäßig in den Siedlungsbereichen der zentralen Orte aufgenommen werden soll, insofern Rechnung trägt, als er das Stadtgebiet Rethfeld/Hainholz und Teile der Gemeinde Klein Nordende um den zukünftigen S-Bahnhof im Gebiet Elmshorn-Süd als Wohngebiet für eine Bevölkerung von ca. 20.000 Einwohnern vorsieht, liegt dieser Bebauungsplan in der bandartigen Verdichtungszone, die sich entlang der Hauptverkehrsader in nordsüdlicher Richtung vom zukünftigen S-Bahn-Haltepunkt bis zur bereits erstellten Bebauung an der Hamburger Straße erstreckt.

Diese Zone wird aufgrund ihrer günstigen Standortvoraussetzung für Wohnen, Handel und Gewerbe überwiegend als Mischgebiet oder allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und soll durch eine differenzierte Architektur unter Aufgabe der im Norden dieses Stadtgebietes bereits vorhandenen "Zeilenbebauung" über moderne Grundrißgestaltung bei unterschiedlicher Gebäudehöhe interessante Wohnkomplexe erhalten. Dabei wurden durch teilweise zwingend festgesetzte Geschößzahlen die vorhandene Einfamilienhausbebauung und weitere städtebauliche Gegebenheiten in die Gesamtbebauung eingegliedert.

Die vorgesehene überwiegend hohe Bebauung ist nur unter dem Gesichtspunkt Gesamtkonzeption dieses Stadtteiles und seiner baulichen Strukturen zu verstehen. Eine derartige bauliche Verdichtung ist außer in unmittelbarer Nähe des S-Bahn-Haltepunktes Elmshorn-Süd im Gebiet Rethfeld-Hainholz nicht mehr vorgesehen. Es sind drei Bebauungszonen in diesem Neubaugebiet geplant, die folgende Verteilung ergeben:

Bezeichng.	ha		WE	%	E.	%
	Fläche	%				
Hohe Bebauung GFZ 1,0 250 E/ha 35 m ² /E- Gesch.Fl. bei max. IX Gesch.	29,78	30	2.460	ca. 46	7.385	46
Mittlere Bebauung GFZ 0,7 175 E/ha 35 m ² /E- Gesch.Fl. bei max. V Gesch.	26,34	25	1.586	ca. 29	4.760	29
Niedrige Bebauung GFZ 0,5 80 E/ha 40 m ² /E- Gesch.Fl. bei max. II Gesch.	47,67	45	1.250	ca. 25	3.770	25
Gesamt	103,79	100	5.296	100	15.915	100

Es wird im Rahmen der B-Planung folgende prozentuale Aufschlüsselung zwischen Geschößbau und Eigenheim angestrebt:

Für die Wohnbauten, Gemeinbedarfs- und Nahversorgungseinrichtungen wird eine zentrale Wärmeversorgung angestrebt.

2.3 Gemeinbedarfs-, Nahversorgungs- und Freizeiteinrichtungen

Um eine gewisse Lebendigkeit des Wohnens zu erreichen, werden über die Mischzonenausweisung entlang des Hainholzer Dammes der Einzelhandel und das Kleingewerbe sowie weitere Wohnkommunikationseinrichtungen in dieses Stadtgebiet hineingeholt.

Dabei wird vorausgesetzt, daß die dem Wohnen unmittelbar zugeordneten Stellplätze zur Gewährleistung der Wohnruhe unterirdisch angelegt werden.

Im Rahmen dieser angestrebten städtebaulichen Entwicklung wird eine Kindertagesstätte mit 100 Plätzen in der Zone am Hainholzer Damm/Straße Hainholz vorgesehen.

Die schulische Versorgung dieses Gebietes ist durch die unmittelbar im Norden angrenzenden Grundschulen Hainholz I und II und sowie geplante Gesamtschule gesichert. Dabei wird für eine Schulwegsicherung durch Überbrückung oder Untertunnelung der Hauptverkehrsader im Bereich der Gesamtschule nördlich der Planstraße A Sorge getragen.

Ferner sind in unmittelbarer Nähe der Wohnblöcke, abgewandt von der Hauptverkehrsstraße Hainholzer Damm, Kinderspielplätze 1. Ordnung an den Hauptfußwegzonen angeordnet. Die Großspielplätze (2. und 3. Ordnung) liegen in zumutbarer Entfernung einerseits südlich der Planstraße A (im Bebauungsplanbereich) und andererseits östlich der Planstraße C (außerhalb des Planbereiches) mit jeweils ca. 6.000 m² Fläche und entsprechen in ihrer Lage der Grünflächengesamtplanung in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

3.1 Umlegung und Enteignung

Für die Flächen, die sich noch im privaten Eigentum befinden und für öffentliche Zwecke oder Neugestaltung von Grundstücken benötigt werden, findet das Umlegungs- bzw. Enteignungsverfahren gem. §§ 45 ff sowie §§ 85 ff BBauG vom 23. 6. 1960 statt.

Die geplanten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarung erreicht werden können. Die die einzelnen Grundstücke betreffenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnis (Anlage 2) zu ersehen.

3.2 Vorkaufsrecht

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen finden, soweit erforderlich, die Maßnahmen gem. §§ 24 ff BBauG Anwendung.

4. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

4.1 Zusammenfassung

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören die im Plangeltungs-

bereich auszubauenden Erschließungsstraßen, ferner sämtliche öffentlichen Fußwege und Grünflächen (Kinderspielplatz 2. und 3. Ordnung) sowie die Kindertagesstätte.

4.2 Kostenberechnung im einzelnen

4.21 Gründerwerb für öffentliche Verkehrs-, Versorgungs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen

Straßenflächen

28.465 m² x 30,-- DM/m² = 854.000,-- DM

Grünflächen (Kinderspielplatz
2. und 3. Ordnung)

6.000 m² x 30,-- DM/m² = 180.000,-- DM

Gemeinbedarfsflächen

Kindertagesstätte

4.000 m² x 30,-- DM/m² = 120.000,-- DM

1.154.000,-- DM

4.22 Straßenbau

Hainholzer Damm

750 lfdm. x 940,-- DM/lfdm. = 535.000,-- DM

Planstraße A (ohne DB-Tunnel)

430 lfdm. x 940,-- DM/lfdm. = 404.000,-- DM

Plinkstraße

270 lfdm. x 680,-- DM/lfdm. = 183.500,-- DM

Planstraße B

580 lfdm. x 630,-- DM/lfdm. = 365.000,-- DM

Planstraße C

220 lfdm. x 630,-- DM/lfdm. = 138.500,-- DM

Straßen Hainholz

250 lfdm. x 630,-- DM/lfdm. = 157.500,-- DM

Planstraße D

150 lfdm. x 580,-- DM/lfdm. = 87.000,-- DM

Straße Am Dornbusch

ist bereits ausgebaut nach

Vorentwurf B-Plan Nr. 60

weitere öffentliche Parkplätze

415 Parkplätze x 1.400,-- DM/
Parkplatz =

580.000,-- DM

2.450.500,-- DM

4.23 Kanalbau (Trennsystem)

Hainholzer Damm
390 lfdm. x 800,-- DM/lfdm. = 311.000,-- DM

Planstraße A
430 lfdm. x 1.200,-- DM/lfdm. = 516.000,-- DM

Plinkstraße
270 lfdm. x 1.100,-- DM/lfdm. = 297.000,-- DM

Planstraße B
580 lfdm. x 700,-- DM/lfdm. = 406.000,-- DM

Planstraße C
220 lfdm. x 600,-- DM/lfdm. = 132.000,-- DM

Straße Hainholz
250 lfdm x 600,-- DM/lfdm = 150.000,-- DM

Planstraße D
150 lfdm x 600,-- DM/lfdm = 90.000,-- DM

Straße Am Dornbusch
ist bereits ausgebaut nach
Vorentwurf B-Plan Nr. 60

weitere öffentliche Parkplätze
375 Parkplätze x 3,-- DM/Park-
platz =

1.115,-- DM

1.903.115,-- D

4.24 Straßenbeleuchtung

Hainholzer Damm und Planstr. A
1.000 lfdm x 30,-- DM/lfdm = 30.000,-- DM

alle übrigen Straßen im Plan-
bereich 1.470 lfdm x 20,-- DM/
lfdm = 29.400,-- DM

59.400,-- DM

4.25 Kindertagesstätte (100 Plätze)

Einmaliger Zuschuß aufgrund des
Beschlusses des Stadtverordneten-
Kollegiums vom 3.12.1969

100 Plätze x 3.500,-- DM/Platz = 350.000,-- DM

350.000,-- DM

4.26 Ausbau Kinderspielplatz 2. und
3. Ordnung

$$6.000 \text{ m}^2 \times 35,-- \text{ DM/m}^2 = \underline{210.000,-- \text{ DM}}$$

Gesamtkosten =

210.000,--
6.127.015,--
=====

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

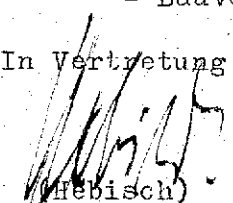
An den Kosten für die im Plangebiet auszubauenden Straßen, öffentlichen Parkplätze und Grünanlagen ist die Stadt Elmshorn mit 10 % gem. § 129 Abs. 1 BBauG vom 23.6.1960 beteiligt.

Für die Kindertagesstätte werden Zuschüsse vom Förderungsfonds für das Hamburg-Randgebiet erwartet.

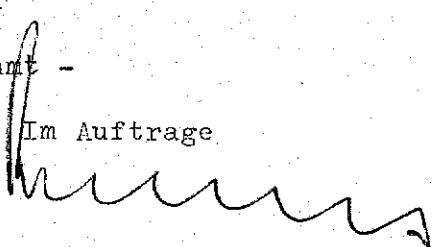
Elmshorn, den 16. März 1973

Stadt Elmshorn
Der Magistrat
- Bauverwaltungsamt -

In Vertretung


(Hebisch)
Erster Stadtrat

Im Auftrage


(Bobell)
Amtsrat