

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung der Stadt Elmshorn

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und die 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 der Aufstellung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Gebiet südlich der geplanten Wasserstraße, westlich der vorhandenen Blockbebauung Hainholzer Damm und östlich der Holunderstraße erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus folgendem Grund:

Es muß zusätzliches Bauland für Eigenheime ausgewiesen werden, da einerseits innerhalb des Stadtgebietes für Eigenheime keine weiteren zusammenhängenden Flächen mehr zur Verfügung stehen, andererseits gerade der Stadtteil Rathfeld-Hainholz z.Z. fast überhaupt keine Eigenheimgebiete aufweist. Zudem hat ein Erschließungsträger, der gleichzeitig Grundstückseigentümer ist, einen Antrag bei der Stadt Elmshorn gestellt, die für diesen Bereich gem. B-Plan Nr. 60 geplante 3- bis 6-geschossige Bebauung zu einer 1- bis 2-geschossigen Eigenheimbebauung herabzuzonen.

Diese Umplanung ist aus folgenden Überlegungen vertretbar:

a) Die Grundkonzeption in diesem Bereich, nämlich eine bauliche Achse mit Wohnblöcken zum Haltepunkt Süd durchzuziehen, wird nicht beeinträchtigt, da die Wohnblöcke am Hainholzer Damm nicht aufgegeben werden.

b) Diese geplanten Eigenheime in Form von

Gartenhofhäusern	= 1 Geschoß
Reihenhäusern	= 2 Geschoß
freistehenden Eigenheimen	= 1 Geschoß

sind unbedingt kurzfristig notwendig. Außerdem können sie städtebaulich vernünftig in die Pufferzone zwischen der vorhandenen Eigenheimbebauung westlich der Holunderstraße und den 4- bis 8-geschossigen Wohnblöcken Hainholzer Damm integriert werden.

Es sind 65 Eigenheime, d.h. 29 Eigenheime in offener Bauweise, 17 Gartenhofhäuser und 19 Reihenhäuser vorgesehen.

2. Städtebauliche Maßnahmen

2.1 Bauland und Erschließung

Der vorliegende Bebauungsplan, der aufgrund des durch Erlaß vom 21. Juni 1961 – Az.: IX/34 ha - 312/2 - 09.15 – genehmigten Flächennutzungsplanes (Aufbauplan 1960) und der genehmigten 11. Änderung zu diesem Aufbauplan 1960 aufgestellt wird, erfaßt ein reines Wohngebiet.

Die innere Erschließung dieses Gebietes erfolgt über verkürzte öffentliche Stichstraßen (A, B, C) und über Wohnwege –Pfeifenstielgrundstücke– mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit. Eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußwegverbindung – als Geh- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit gesichert – wird durch beidseitige Anpflanzung von Bäumen eingegrünt. Die Fußwegquerverbindung zu den in östlicher Richtung angrenzenden Gehwegen werden aufrecht erhalten. Dieser Bebauungsplan sieht bei einer Gesamtfläche von 4,77 ha eine Verkehrsfläche mit öffentlichen Parkplätzen von 0,37 ha sowie eine Versorgungsfläche für Trafostation 0,0018 ha vor.

In den 65 geplanten Eigenheimen werden bei 3,5 Einw./WE rund 228 Einwohner wohnen.

Die Bruttowohndichte/ha beträgt 48 E/ha.

Die Nettowohndichte/ha beträgt 52 E/ha.

2.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird von den Stadtwerken Elmshorn mit Wasser, Elektrizität und Gas versorgt. Die Abwasser-versorgung erfolgt über das städtische Wassernetz im Trennsystem.

Für die Wohnbauten wird eine stark abgasfreie Wärmeversorgung angestrebt.

Die Müllboxstandorte dürfen max. nur 50,0 m zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.

2.3 Gemeinbedarfs-, Nahversorgungs- und Freizeiteinrichtungen

Die wichtigsten Wohnfolgeeinrichtungen sowie Schulen und Kindertagesstätten sind in zumutbarer Entfernung durch die Grundschule Hainholz, Realschule Ramskamp sowie durch die Gesamtschule Elmshorn in der nördlich gelegenen Bildungs- und Freizeitzone und durch die beiden vorhandenen Kindertagesstätten sowie durch das Kirchenzentrum am Hainholzer Damm sichergestellt.

Die tägliche Nahversorgung ist durch die Läden in der Kommunikationszone ebenfalls am Hainholzer Damm gewährleistet.

Die nördlich geplante Großgrünzone bietet Gelegenheit für Freizeit und Erholung.

3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

3.1 Umliegung und Enteignung

Für Flächen, die sich noch im privaten Eigentum befinden und für öffentliche Zwecke oder Neugestaltung von Grundstücken benötigt werden, findet das Umliegungs- bzw. Enteignungsverfahren gem. §§ 45 ff sowie §§ 85 ff BBauG vom 23.6.60 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 Vereinbarungen erreicht werden können. Die die einzelnen Grundstücke betreffenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses (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 Grunderwerb und Ausbau der Verkehrsflächen.

4.2 Kostenberechnung im einzelnen

4.2.1 Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen

3.657 qm x 30,00 DM/qm = 109.710,00 DM

4.2.2 Straßenbau

Planstraße A mit Wendehammer
50 lfdm. x 700,00 DM/lfdm. +
7.000,00 DM für Wendehammer = 42.000,00 DM

Planstraße B mit Wendehammer
35 lfdm. x 725,00 DM/lfdm. +
7.000,00 DM für Wendehammer = 32.375,00 DM

Planstraße C mit Wendehammer
30 lfdm. x 725,00 DM/lfdm. +
7.000,00 DM für Wendehammer = 28.750,00 DM

Parkplätze
25 Parkplätze x 2.000,00 DM/Parkplatz = 50.000,00 DM 153.125,00 DM

262.835,00 DM

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

Für die im Plangebiet auszubauenden Straßen, die in deren unmittelbaren Bereich befindlichen öffentlichen Parkplätze sowie für die Fußwege ist die Stadt Elmshorn kostenmäßig im Rahmen des Grunderwerbs, des Straßenausbaus und der Straßenbeleuchtung mit 10 % gem. § 129 Abs. 1 BBauG vom 23. Juni 1960 beteiligt.

Elmshorn, den 2. September 1977

STADT ELMSHORN
Der Magistrat
Bauverwaltungsamt

In Vertretung
[Signature]
Erster Stadtrat

Im Auftrage
[Signature]
(Tripcke)
Städtischer Baudirektor

