

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 107 der Stadt Elmshorn
in der vom Stadtverordneten-Kollegium am 16.2.1978 gebilligten Fassung.

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 Ursachen der Aufstellung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Gelände zwischen Straße Liethmoor, Liether Feldstraße, Stadtgrenze, Wasserstraße/Gemeinde Klein Nordende und Stadtwald Lieth erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus folgenden Gründen:

- a) Sicherstellung von Sportflächen innerhalb eines Grünzuges zwischen der Gemeinde Klein Nordende und der Stadt Elmshorn,
- b) Ausweisung von notwendigen Parkplätzen für das Naherholungsgebiet "Stadtwald Lieth" und die vorgesehenen Sportanlagen,
- c) Schaffung eines Eigenheimgebietes, weil innerhalb des Stadtkerngebietes keine weiteren zusammenhängenden Flächen dafür zur Verfügung stehen.

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 60) und der 15. Änderung zum Aufbauplan 1960 aufgestellt wird, erfaßt zum überwiegenden Maße ein Teilgebiet eines Großgrünzuges, der als sogenannte Pufferzone zwischen der Stadt Elmshorn und der südlichen Nachbargemeinde Klein Nordende verstanden werden soll.

In dieser Zone liegen ca. 3,5 ha Landschaftsschutzgebiet zwischen Straße Liethmoor, Straße Lieth, südlicher Stadtgrenze und Stadtwald Lieth, das aufgegeben und zum Bauland (WR = Reines Wohngebiet) aufgezonzt wird.

Betrachtet man die Landschaftsschutzgebiete nach der Landschaftsschutzverordnung vom 1. Okt. 1969 im Weichbild der Stadt Elmshorn, so kann festgestellt werden, daß diese im Westen, Südwesten sowie Südosten bis an Baugebiete unmittelbar heranreichen. Lediglich im Süden zwischen der Straße Lieth und der Bundesbahn läßt die Karte eine sinnvolle Schließung der Gebiete vermissen.

Diese Verklammerung der Landschaftsschutzgebiete zwischen Südost und Südwest (Fläche ca. 29 ha) erscheint erforderlich

- a) um die Abgrenzung zwischen den geplanten Baugebieten des Gebietes um Elmshorn-Süd und der Nachbargemeinde Klein Nordende deutlich festzuschreiben,
- b) die Grünflächen/Park und Landschaftszonen in Verbindung mit Rundwanderwegen ganz klar zu artikulieren.

Unter diesen Gesichtspunkten der Ersatzflächenbeschaffung ist die Aufgabe des 3,5 ha großen Landschaftsschutzgebietes im Gebiet des B 107 vertretbar.

Somit sieht der vorliegende Entwurf des B 107 vor:

Im östlichen Teil zwischen den Straßen Liether Feldstraße und Straße Lieth sollen die rückwärtigen langen Grundstücksteile über die Planstraße A erschlossen und mit 1-geschossigen Eigenheimen (max. 2 WE/E) bebaut werden. Die Gebäude sollen dort mit Flachdach 0 Grad und heller Außenhaut versehen werden.

Das Gebiet westlich der Straße Lieth bis zum Stadtwald wird durch die Planstraßen B und C als Stichstraßen mit Wendehammer von der Straße Lieth nach Westen bis zur vertretbaren Grundstückstiefe zum Stadtwald erschlossen und ist mit Eigenheimen (max. 2 WE/E) zu bebauen.

Dabei bietet sich an, unter Berücksichtigung der minimalsten Erschließungskosten die Tiefe des Geländes beidseitig der Planstraßen B und C durch Pfeifenstielgrundstücke zu erschließen.

Diese Eigenheime können mit Sattel- oder Walmdach 30 – 45 Grad und heller Außenhaut versehen werden.

Um eine "Wohnlandschaft mit parkartigem Charakter" zu erhalten, können im B-Plan 107 ca. 60 Eigenheime für ca. 180 Einwohner bei einem Maß der baulichen Nutzung von GFZ 0,20 errichtet werden.

Der südliche Teil des B-Plan-Gebietes grenzt an die Wald- und Hügellandschaft der Gemeinde Klein Nordende und sieht als Freizeitergänzung zwischen dieser Erholungszone der Nachbargemeinde und dem nördlich gelegenen Stadtwald Lieth der Stadt Elmshorn Tennisplätze, Schießsportanlage, Hundeübungsplatz und Fußballplatz vor.

Alle Anlagen liegen in der Landschaftsschutzzone, so daß der Hundeübungsplatz und der Fußballplatz Rasenflächen behalten bzw. erhalten sollen, um den Landschaftscharakter einigermaßen noch aufrecht zu erhalten.

Sämtliche Anlagen werden über Wasserstraße bzw. auszubauender Straße Am Butterberg mit einer großen Parkplatzanlage (max. 100 Plätze), die Doppelfunktion, d.h. Stadtpark- und Sportanlagenversorgung hat, erschlossen.

Die im äußersten Süden ausgewiesene Baulandparzelle ist nur verständlich im Zusammenhang mit der angrenzenden Eigenheimbebauung der Nachbargemeinde Klein Nordende. Da das gesamte angrenzende Gelände in einem rechtsverbindlichen B-Plan der Gemeinde Klein Nordende als Eigenheimgebiet ausgewiesen ist, erscheint es in Übereinstimmung mit der Nachbargemeinde sinnvoll, diese Teilparzelle dieser Bebauung zuzuordnen.

Bei 24 vorhandenen Eigenheimen und ca. 60 geplanten Eigenheimen, d.h. ca. 250 Einwohnern, sowie

Bruttobaulandfläche von	10,47 ha
Verkehrsfläche von	2,12 ha
Grünfläche von	3,01 ha
Versorgungsfläche von	0,01 ha
Gartencafe von	0,43 ha
somit Nettobaulandfläche von	4,90 ha

ergibt sich eine	
Bruttowohnbaudichte von	24 E/ha
Nettowohnbaudichte von	51 E/ha

2.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird von den Stadtwerken Elmshorn mit Wasser, Elektrizität und Gas versorgt. Die Abwasserversorgung erfolgt über das städtische Abwassernetz im Trennsystem.

Zum Schutze des Grundwassers im benachbarten Einzugsgebiet des städtischen Wasserwerkes I sind die Anforderungen zur Gewährleistung des Schutzes gegen weitreichende chemische und radioaktive Verunreinigungen und sonstige Beeinträchtigungen zu beachten und einzuhalten.

Dabei wird grundsätzlich vorgesehen:

- a) Öffentliche Parkflächen und Zufahrten werden durch Randeinfassungen gegen auslaufende Öle und Treibstoffe gesichert.
- b) Schmutz- und Regenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen und Privatgrundstücken werden in zentralen Kanalisationsleitungen nach DIN 4032 und 4033 gesammelt und abgeleitet.
- c) Für die Lagerung von Treibstoffen, Heizölen usw. gelten die Bedingungen der Lagerbehälterverordnung vom 15. Sept. 1970 (GS Schl.-H. Gl.Nr. 2130).

2.3 Gemeinbedarfs-, Nahversorgungs- und Freizeiteinrichtungen

Die wichtigen Wohnfolgeeinrichtungen wie Schule und Kindertagesstätte sind in unmittelbarer Nähe durch die Grundschule Klein Nordende aufgrund des gemeinsamen Schulverbandes Klein Nordende/Stadt Elmshorn und durch den vorhandenen Kindergarten im Norden am Dünenweg gesichert. Die tägliche Nahversorgung ist durch Läden im Bereich Lieth/Liether Feldstraße gewährleistet.

Neben den Sportanlagen für Feldspiele (Fußball, Handball), Tennis und Schießen kann ein vorhandenes Cafe als Gartenrestaurant mit weiteren Freizeiteinrichtungen wie Minigolf, Boccia u.a. auf einer Fläche von ca. 0,45 ha ausgebaut werden.

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 18.8.1976 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 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 die im Plangebungsbereich zu erwerbenden und auszubauenden Flächen für Verkehr, Freizeit und Erholung sowie Versorgungsflächen und Verlegung von oberirdischen Leitungen.

4.2 Kostenberechnung im einzelnen

4.2.1 Grunderwerb

Verkehrs- und Versorgungsflächen		
9.548 qm x 35,- DM/qm =	334.180,00 DM	
Grünflächen		
5.070 qm x 15,00 DM/qm =	76.050,00 DM	
		410.230,00 DM

4.2.2 Straßenbau

	ist ausgebaut
Straße Lieth	
Liether Feldstraße und Planstraße A	
290 lfdm. x 725,- DM/lfdm. =	210.250,00 DM
Planstraße B	
190 lfdm. x 800,- DM/lfdm. =	152.000,00 DM
Planstraße C	
105 lfdm. x 800,- DM/lfdm. =	84.000,00 DM
Liethmoor westl. Straße Lieth	
180 lfdm. x 735,- DM/lfdm. =	132.300,00 DM
Liethmoor östl. Straße Lieth	
110 lfdm. x 750,- DM/lfdm. =	82.500,00 DM
Wasserstraße, 1/2 Straßenbreite	
1/2 (120 lfdm. x 750,- DM) =	45.000,00 DM
	706.050,00 DM
Öffentl. Fußwege	
630 lfdm. x 150,- DM/lfdm. =	94.500,00 DM
Öffentl. Parkplätze	
140 Pl. x 2.000,- DM/Platz =	280.000,00 DM
Öffentl. Parkplätze im Straßenraum	
37 Pl. x 1.200,- DM/Pl. =	44.400,00 DM
	418.900,00 DM

4.2.3 Beleuchtung

(30 m/Mast/1.000 DM pro Mast)	
(1.600 lfdm. : 30 lfdm.)	
x 1.000,- DM =	53.000,00 DM
	53.000,00 DM

4.2.4 Kanalbau

	ist ausgebaut
Straße Lieth	
Liether Feldstraße u. Planstr. A	
290 lfdm. x 600,- DM/lfdm. =	174.000,00 DM
Planstraße B	
190 lfdm. x 600,- DM/lfdm. =	114.000,00 DM
Planstraße C	
105 lfdm. x 600,- DM/lfdm. =	63.000,00 DM
Liethmoor westl. Straße Lieth	
Liethmoor östl. Straße Lieth	
110 lfdm. x 600,- DM/lfdm. =	66.000,00 DM
Wasserstraße, 1/2 Straßenbreite	
1/2 (120 lfdm. x 600,- DM/lfdm. =	36.000,00 DM
Zusätzl. Regenkanal zwischen	
Planstr. B u. Planstraße C über	
öffentl. Fußweg	
140 lfdm. x 400,- DM/lfdm. =	56.000,00 DM
	509.000,00 DM

5.2.5 Ausbau Grünfläche

Sportplätze =	700.000,00 DM
Verkehrsflächenbegleitgrün mit Anpflanzungen von Bäumen 1.165 qm x 30,- DM/qm =	35.000,00 DM
Bäume =	5.000,00 DM

740.000,00 DM

**5.2.6 Verlegung der oberirdischen
elektrischen Leitungen =**

47.500,00 DM

47.500,00 DM

Gesamt: 2.884.680,00 DM

Für die von der Stadt Elmshorn durchgeführten Erschließungsmaßnahmen werden Ablösungsbeträge 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 Straßenausbauens und der Straßenbeleuchtung mit 10 % gem. § 129 Abs. 1 BBauG vom 18. Aug. 1976 beteiligt.

Elmshorn, den 1.3.1978

Stadt Elmshorn
Der Magistrat

In Vertretung

[Handwritten signature]
(Dr. Lutz)
Erster Stadtrat

Im Auftrage

[Handwritten signature]
(Tripcke)
Stadt. Baudirektor

