

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 113 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 Eigentümerverhältnisse ergeben sich aus dem Eigentümerverzeichnis (Anlage 2).

1.2 Anlaß der Aufstellung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Gelände zwischen Gleisanlagen EBOE, Weidenstraße, Breslauer Straße, Memeler Str. (einschl. Grundstück der evangelischen Kirche) und östlich der Geschoßbauten Koppeldamm/Zeppelinplatz erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus folgenden Gründen:

- a) Durch die Novellierung der Baunutzungsverordnung sowie die Einführung der neuen Landesbauordnung ist die erarbeitete Bauleitplanung auf den Grundlagen des D 10 (2) und des B 84 nicht mehr möglich.
- b) Zwischen der vorhandenen verdichteten Wohnbebauung (II- bis IV-geschossige Wohnblocks) an der Nord-Ost-Seite Koppeldamm/Zeppelinplatz und dem Wohnsiedlungsgebiet nordöstlich Weidenstraße/Breslauer Straße bietet sich beidseitig der Kantstraße als Bindeglied eine I- und II-geschossige Eigenheimbebauung im reinen Wohngebiet bei geringem Erschließungsaufwand an, um einen Teil des bestehenden Eigenheimbedarfs abzudecken.
- c) Für den gesamten Plangeltungsbereich sind die Gemeinbedarfsflächen Kirche, Pastorat, Kindergarten und ein öffentlicher Kinderspielplatz II. Ordnung zu sichern.

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 - o9.15 - genehmigten Flächennutzungsplan (Aufbauplan 1960) und dem Entwurf zum Flächennutzungsplan 1975 aufgestellt wird, erfaßt zum überwiegenden Teil ein reines Wohngebiet mit bestehender Einzel-, Doppel- und Gartenhofhausbebauung.

Die langen rückwärtigen Grundstücksteile zwischen der Straße Langenmoor und Philosophenweg sollen durch günstige Zuschnitte baulich geordnet, durch die geplante Kantstraße erschlossen und mit 2- und 1-geschossigen Eigenheimen bebaut werden.

Für das Teilgebiet beidseitig der Kantstraße betragen:

Bruttobaufläche	ca.	1,57	ha
Öffentliche Verkehrsfläche (Kant- straße) einschließlich öffentliche Parkplätze	ca.	0,12	ha
Nettobaufläche	ca.	1,45	ha
Erschließungsanteil	ca.	7,5	%

Bei einer Durchschnittsgeschoßflächenzahl von ca. 0,3 (be-
zogen auf die Nettobaufläche 6,98 ha innerhalb des gesamten
Plangeltungsbereichs) sind

29 Reiheneigenheime
10 Gartenhofhäuser
3 freistehende Eigenheime

geplant.

Der Bestand beträgt 91 Eigenheime als Doppel- und Einzelhäuser.

Planung und Bestand	=	133	Eigenheime
1 Eigenheim/1 Wohnungseinheit	=	133	WE
1 WE/2,6 Einwohner	=	346	Einwohner.

Somit ergibt sich eine Netto-Wohndichte von 49 Einwohner/ha.

2.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird von den Stadtwerken Elmshorn mit Wasser, Elek-
trizität und Gas versorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über
das städt. Wassernetz im Trennsystem.

Für die Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnbauten wird eine
stark abgasfreie, d. h. Erdgas-Wärmeversorgung angestrebt.

2.3 Gemeinbedarfs-, Nahversorgungs- und Freizeiteinrichtungen

Die wichtigsten Wohnfolgeeinrichtungen sind durch die vorhande-
ne Grund- und Hauptschule Koppeldamm, die Kindertagesstätte Me-
meler Straße und den ausgebauten öffentlichen Kinderspielplatz
Koppeldamm gesichert.

Die tägliche Nahversorgung ist durch Läden im Eckbereich El-
lerndamm/Koppeldamm gewährleistet.

3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

3.1 Umlegung und Enteignung

Für Flächen, die sich noch im privaten Eigentum befinden und
für öffentliche Zwecke oder Neugestaltung von Grundstücken be-
nötigt 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 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 Grün- und Verkehrsflächen 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 öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches.

4.2 Kostenberechnung im einzelnen

4.2.1 Grunderwerb für öffentliche Grün- und Verkehrsflächen

Öffentlicher Spielplatz auf dem Flurstück 64/56 ist ausgebaut.

Kantstraße einschl. öffentliche Parkplätze
1.215 m² x 45,-- DM/m² = 54.675,-- DM

Tilsiter Weg (nach Straßenbauvertrag) = 20.220,-- DM

74.895,-- DM

=====

4.2.2 Straßenbau

Kantstraße 100 lfdm. x 600,-- DM/lfdm. = 60.000,-- DM

Tilsiter Weg (nach Straßenbauvertrag) = 38.509,60 DM

Langenmoor, Philosophenweg und Memeler Straße sind ausgebaut.

98.509,60 DM

=====

4.2.3 Kanalbau (Trennsystem)

Kantstraße 80 lfdm. x 300,-- DM/lfdm. = 24.000,-- DM

Tilsiter Weg (nach Straßenbauvertrag) = 1.332,-- DM

Öffentliche Parkplätze am Wendeplatz

Kantstraße 12 P x 1.500,-- DM/P = 18.000,-- DM

43.332,-- DM

=====

4.2.4 Straßenbeleuchtung

Kantstraße 3 Masten mit Kabel x		
1.500,-- DM/M.	=	4.500,-- DM
Tilsiter Weg (nach Straßenbauvertrag)=		<u>4.467,75 DM</u>
		8.967,75 DM
		=====

Gesamtkosten:

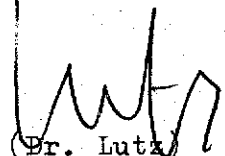
4.2.1 =	74.895,-- DM
4.2.2 =	98.509,60 DM
4.2.3 =	43.332,-- DM
4.2.4 =	<u>8.967,75 DM</u>
	225.704,35 DM
	=====

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

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

Stadt Elmshorn
Der Magistrat
-Bauverwaltungsamt-

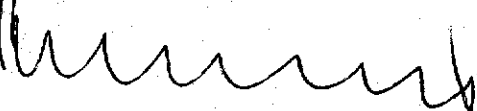
I. V.


(Dr. Lutz)
Erster Stadtrat



Elmshorn, den 4. 10. 1976

I. A.


(Bobell)
Amtsrat