

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 122 der Stadt Elmshorn

in der vom Stadtverordneten-Kollegium am 02.04.81 gebilligten Fassung
(ergänzt um Anlage 3 "Schallpegelberechnung" gem. Beschluß des
Stadtverordneten-Kollegiums vom 19.05.1983)

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Die Lage des B-Planes 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 Gelände zwischen Bundesbahn Hamburg-Westerland, Kaltenhof, Papenhöhe und dem Flurstück Nr. 20 der Flur 7 erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus folgenden Gründen:

- a) Schaffung von Bauland für Eigenheimbebauung in guter Lage zur Innenstadt.
- b) Zur Vermeidung einer gewerblichen Monostruktur im Norden der Stadt ist das Wohngebiet Kaltenhof zu sichern und zu erweitern.

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 des Entwurfes zum Flächennutzungsplan 1980 aufgestellt wird, arron- diert eine Eigenheimbebauung entlang der Straße Kaltenhof zwischen Papenhöhe und der Deutschen Bundesbahn zum Außenbereich im Nordwesten der Stadt Elmshorn.

Damit die Zäsur zur Landschaft mit vorwiegend Baumschulnutzung markiert wird, wird als nördliche Begrenzung eine zweigeschossige Reihenhausbauung vorgesehen. Zwischen dieser Reihenhausbauung und der Einzelhausbauung an der Straße Kaltenhof runden eingeschossige Eigenheime in offener Bauweise diese "städtebauliche Nachbarschaft" ab, so daß ca. 23 eingeschossige Eigenheime und 14 Reihenhäuser, zweigeschossig, in diesem Areal bei 14 vorhandenen Gebäuden geplant sind.

Bei 58 WE mit 2,5 E/WE ergibt sich somit eine Bruttowohndichte von 44 E/ha bzw. eine Nettowohndichte von 54 E/ha.

Erschlossen wird das Gebiet durch zwei Stichstraßen, wobei eine in die vorhandene Straße Kaltenhof mündet.

Da die vorhandenen Gebäude auf den Flurstücken 19/1 und 20 der Flur 7 durch den geplanten Straßentunnel Papenhöhe unter der Bahntrasse der DB Hamburg-Westerland nicht mehr erschlossen sind, werden beide Grundstücke über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Planstraße A angebunden. Dabei muß die Länge von ca. 140 m für das Flurstück 20 der Flur 7 in Kauf genommen werden, wobei dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf bereits vorhandenen Wegen der landwirtschaftlichen Fläche / Erwerbsgärtnerei liegt. In Abstimmung mit der betroffenen Eigentümerin entsteht durch diese Anbindung des Flurstückes 20 der Flur 7 keine Beeinträchtigung noch Behinderung für den vorhandenen Betrieb.

Der entlang der Straße Papenhöhe vorgesehene Lärmschutzwall und die Lärmschutzwand werden nach der DIN 18005 bei ca. 9.000 Kfz/24 Std. notwendig. Ferner ist ein Lärmschutzwall von 4,50 m Höhe parallel zur Bundesbahntrasse Hamburg-Westerland erforderlich. Die Wälle werden so konzipiert, daß die wesentlichen, vorhandenen Hecken und Bäume im Aufschüttungsbereich erhalten bleiben.

2.2 Ver- und Entsorgung

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

Zur Bewältigung des Oberflächenwassers wird ein Regenrückhaltebecken am Ende des Wendehammers der Planstraße B vorgesehen.

2.3 Gemeinschafts-, Nahversorgungs- und Freizeiteinrichtungen

Die wichtigsten Wohnfolgeeinrichtungen sowie Schulen und Kindertagesstätten sind in zumutbarer Entfernung durch die Grundschule Friedrich-Ebert-Schule sowie das Schulzentrum in der City mit Realschule und Gymnasium und den Kindergarten sichergestellt.

Die Nahversorgung ist durch die Läden in der Mischgebietszone entlang der Straße Flamweg / Papenhöhe gewährleistet.

Sportliche Freizeitmöglichkeiten sind durch die vorhandene Sportanlage Rudolf-Diesel-Straße in unmittelbarer Nähe gegeben.

3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

3.1 Umlegung und Enteignung

Für Flächen, die sich noch in privatem Eigentum befinden und für öffentliche Zwecke oder Neugestaltung von Grundstücken benötigt werden, findet das Umlegungs- bzw. Enteignungsverfahren gem. §§ 45 ff sowie §§ 85 ff BBauG in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (Bundesgesetzblatt I S. 949), statt.

Die geplanten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu angemessenen 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 Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

4.1 Zusammenfassung

Die kostenverursachenden Maßnahmen sind die auszubauenden Planstraßen, die öffentlichen Parkplätze, der Kinderspielplatz sowie die Lärmschutzwälle und der Grunderwerb sämtlicher hierfür erforderlichen Flächen.

4.2 Grunderwerb

rd. 6.780,00 qm x 60,00 DM/qm

406.800,00 DM

4.2.1 Straßenbau

Planstraße A

208,00 lfdm x 600,00 DM/lfdm

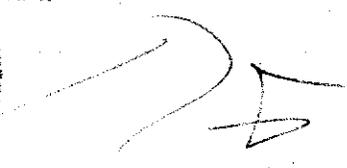
124.800,00 DM

Wendehammer Planstraße A 357,00 qm x 80,00 DM/qm	28.560,00 DM	
<u>Planstraße B</u> 40,00 lfdm x 450,00 DM/lfdm	18.000,00 DM	
Wendehammer Planstraße B 382,50 qm x 80,00 DM/qm	<u>30.600,00 DM</u>	201.960,00 DM
<u>4.2.2 Parkplätze</u> 14 Parkplätze x 1.800,00 DM/Platz		25.200,00 DM
<u>4.2.3 Kanalbau</u> Planstraße A Regenwasser 225,00 lfdm x 500,00 DM/lfdm	112.500,00 DM	
Schmutzwasser 225,00 lfdm x 600,00 DM/lfdm	135.000,00 DM	
Planstraße B Regenwasser 62,00 lfdm x 500,00 DM/lfdm	31.000,00 DM	
Schmutzwasser 62,00 lfdm x 600,00 DM/lfdm	37.200,00 DM	
Regenrückhaltebecken 592,00 qm x 100,00 DM/qm	<u>59.200,00 DM</u>	374.900,00 DM
<u>4.2.4 Lärmschutzwand, -wand und Kinderspielplatz</u> 3.124,00 qm x 25,00 DM/qm	78.100,00 DM	
70 lfdm x 600,00 DM/lfdm	<u>42.000,00 DM</u>	<u>120.100,00 DM</u>
Gesamtsumme:		<u>1.128.960,00 DM</u>

Für die von der Stadt Elmshorn durchgeführten Erschließungsmaßnahmen werden Beträge nach Maßgabe der gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften erhoben. Der 10 %ige Eigenanteil der Stadt gem. § 129, Abs. 1 BBauG kann mittelfristig finanziert werden.

Elmshorn, den 16.06.1983

STADT ELMSHORN
Der Magistrat

I.V.  I.A. 
Büker
Erster Stadtrat  (Rust)