

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59

der Stadt Elmshorn

1. Entwicklung des Planes

Nach dem rechtskräftigen Aufbauplan (Flächennutzungsplan) ist das für den Bebauungsplan vorgesehene Gelände als Baugebiet ausgewiesen.

Nachdem der Ausbau der Ost-West-Straße zügig vorangetrieben wird, kann nunmehr auch mit der Erschließung des südlich gelegenen Stadtteiles Rethfeld/Hainholz begonnen werden. Dieses Gebiet ist nach dem Flächennutzungsplan das größte zusammenhängende Neubaugebiet Elmshorns. Die Haupterschließungsstraße dieses Gebietes ist die im Bebauungsplan als Planstraße A bezeichnete Straße, die sich durch das gesamte Neubaugebiet als sog. Aufschließerling zieht und den einzigen Anschluß an die Ost-West-Straße darstellt.

Der größte Teil der Geländeflächen im Geltungsbereich des B-Planes wurde bereits aufgekauft und befindet sich im Besitz eines Wohnungsbauträgers. Der vorliegende Bebauungsplan, der auf Grund des durch Erlaß vom 21.6.1961 - A.Z.: IX/34/2 - 312/2 - 09.15 - genehmigten Flächennutzungsplans aufgestellt wurde, sieht die Aufteilung der ca. 26,5 ha großen Bruttofläche mit ca. 80 Einfamilienhäusern als Einzelhaus oder als Reiheneigenheim vor. Rd. 800 Wohnungseinheiten werden als Geschossbauten erstellt. Die Nettobaufläche dieses Gebietes beträgt ca. 18,4 ha. Es ergibt sich hierbei eine Wohndichte von ca. 208 m² pro Wohnungseinheit. Das Gebiet ist mit breiten Grünstreifen als Auflockerung durchzogen, die gute Wandermöglichkeiten bieten. Kinderspielflächen sind vom Wohnungsbauträger auf eigenem Grundstück an den im Plan dafür vorgesehenen Flächen anzulegen.

Gemeinschaftseinrichtungen, wie Läden, Schule und Tankstelle, sind im Plan ausgewiesen. Eine Kirche ist in unmittelbar angrenzendem Gebiet geplant.

Diese Einrichtungen reichen für das Baugebiet aus.

2. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände befindet sich zum größten Teil im Besitz eines Wohnungsbauträgers.

Die Erschließungsstraßen werden von der Stadt ausgebaut.

Für die Inanspruchnahme privater Flächen zum Zwecke der erforderlichen Erschließungsstraßen oder sonstiger öffentlicher Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff. Bundesbaugesetz statt. Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gem. § 45 ff. BBauG. vorgesehen oder eine Grenzregelung gem. § 80 BBauG. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplante Maßnahme nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden kann. Die die einzelnen Grundstücke betreffenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnis (Anlage 4) zu ersehen.

a) Ausbau vorhandener sowie neu anzulegender Straßen

Planstraße A	375 lfdm x 640,-- DM/m =	240.000,-- DM
Planstraße B	450 lfdm x 640,-- DM/m =	288.000,-- "
Planstraße C	270 lfdm x 380,-- DM/m =	102.600,-- "
Planstraße D	135 lfdm x 380,-- DM/m =	51.300,-- "
Planstraße E	270 lfdm x 360,-- DM/m =	97.200,-- "
Planstraße F	85 lfdm x 300,-- DM/m =	25.500,-- "
Holzweg	260 lfdm x 400,-- DM/m =	104.000,-- "
Hainholzer Schulstraße	350 lfdm x 400,-- DM/m =	<u>140.000,-- "</u>

Gesamtkosten: 1.048.600,-- DM
=====

b) Kanalisation vorhandener sowie neu anzulegender Straßen (Trennsystem)

Planstraße A	375 lfdm x 560,-- DM/m =	210.000,-- DM
Planstraße B	450 lfdm x 480,-- DM/m =	220.000,-- "
Planstraße C	270 lfdm x 300,-- DM/m =	81.000,-- "
Planstraße D	135 lfdm x 300,-- DM/m =	40.500,-- "
Planstraße E	270 lfdm x 300,-- DM/m =	81.000,-- "
Planstraße F	85 lfdm x 250,-- DM/m =	21.250,-- "
Holzweg	260 lfdm x 400,-- DM/m =	104.000,-- "
Hainholzer Schulstraße	350 lfdm x 300,-- DM/m =	<u>105.000,-- "</u>

Gesamtkosten: 862.750,-- DM
=====

c) Geländeerwerb für Straßen- und Grünflächen (ausgenommen Ost-West-Straße)

ca. 47.600,-- m² x 12,00 DM = 571.200,-- DM
=====

Zusammenstellung

a)	1.048.600,-- DM
b)	862.750,-- DM
c)	<u>571.200,-- DM</u>
Gesamtkosten	<u>2.482.550,-- DM</u> =====

Für die bezeichneten Erschließungsstraßen werden Anliegerbeiträge nach Maßgabe der gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften erhoben. Die Ost-West-Straße ist nicht umlagefähig.

Elmshorn, den 22.2.1965

Stadt Elmshorn
Der Magistrat
-Stadtbauamt-

Rosenbusch
(Rosenbusch)
Erster Stadtrat



Bremer
(Bremer)
Städt. Oberbaurat