

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 75 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 Eigentumsverhältnisse ergeben sich aus dem Eigentümerverzeichnis (Anlage 2).

1.2 Ursachen der Aufstellung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen der Straße Köhnholz, von-Aspern-Straße und dem Stadtpark erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt, weil

- a) die expandierende Bevölkerungsentwicklung ständig neue Baulanderschließung erfordert,
- b) innerhalb des Stadtkerngebietes für Eigenheime keine weiteren zusammenhängenden Flächen mehr zur Verfügung stehen,
- c) ein Erschließungsträger einen Antrag bei der Stadt Elmshorn gestellt hat, dieses Gebiet einer Wohnbebauung zuzuführen,
- d) dieses Plangebiet im Flächennutzungsplan (Aufbauplan 60) teilweise und nach dem Entwurf zum Flächennutzungsplan 70 vollständig als Baugebiet ausgewiesen ist.

1.3 Folgen der Aufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan, der aufgrund des durch Erlaß vom 21. Juni 1961, Az.: IX/34 ha - 312/2 - 0.915, genehmigten Aufbauplanes und der durch Erlaß vom 18. August 1971 Az.: IV - 816-312/2-56.15 gem. § 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) genehmigten 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (Aufbauplan 1960) aufgestellt worden ist, sieht auf einer Brutto-Baulandfläche von 15,41 ha eine Bebauung von ca. 130 Wohnungseinheiten als 1- und 2-geschossige Einfamilienhäuser vor.

Die Netto-Baulandfläche beträgt bei einer Verkehrsfläche von 3,82 ha (Gesamtverkehrsfläche 3,82 ha; d.h. äußere Erschließung/B 431 ca. 1,0 ha, öffentliche Parkplätze/Rennbahnbesuch ca. 0,67 ha, innere Erschließung/Wohnsiedlungsgebiet ca. 2,15 ha) und Grünfläche von 0,42 ha, somit 11,2 ha, so daß sich bei einer Einwohnerzahl von ca. 500 Menschen eine Bruttowohndichte von ca. 33 Einwohnern pro ha und Nettowohndichte von ca. 45 Einwohnern pro ha für die Zukunft ergeben wird.

In dem Gebiet der Wasserschutzzone II des Wasserwerkes I sind die besonderen Anforderungen zur Gewährleistung des Schutzes gegen die bakteriologische Verunreinigung entsprechend den Schutzbestimmungen der Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete gem. dem Wasserhaushaltsgesetz vom 27. Juli 1957 zu beachten bzw. einzuhalten.

In dem Gebiet der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes I sind die Anforderungen zur Gewährleistung des Schutzes gegen weitreichende chemische und radioaktive Verunreinigungen und sonstige Beeinträchtigungen entsprechend den Schutzbestimmungen der Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete gem. dem Wasserhaushaltsgesetz vom 27. Juli 1957 zu beachten bzw. einzuhalten.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

2.1 Vorkaufsrecht

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen finden, soweit erforderlich, die Maßnahmen gem. §§ 24 - 25 BBauG Anwendung.

2.2 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 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. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

3.1 Zusammenfassung

Die kostenverursachenden Maßnahmen sind die auszubauenden Straßen Köhnholz, Planstraßen A - H, öffentliche Parkplätze sowie geplante Grünflächen mit Fußwegen und ein Kinderspielplatz 2. Ordnung.

3.2 Kostenberechnung im einzelnen

3.21 Grunderwerb für öffentliche Verkehrswege, Versorgungs- und Grünflächen

3.211 Straßenflächen

Straße Köhnholz	
2.900 qm x 25,--DM/qm =	72.500,-- DM
Planstraße A - H	
18.020 qm x 10,--DM/qm =	180.200,-- DM

3.212	<u>Öffentliche Parkplätze</u>		
	1.250 qm x 10,--DM/qm =	12.500,--	DM
3.213	<u>Grünflächen und Spielplatz</u>		
	4.220 qm x 10,--DM/qm =	42.200,--	DM
3.214	<u>Fußwege</u>		
	1.855 qm x 10,--DM/qm =	<u>18.550,--</u>	DM
		325.950,--	DM
			325.950,-- DM

3.22 Straßenbau

	Straße Köhnholz		
	580 lfdm. x 900,--DM/lfdm. =	522.000,--	DM
	Planstraße A		
	700 lfdm. x 600,-- DM/lfdm. =	420.000,--	DM
	Planstraße B, C, D und E		
	1.170 lfdm. x 490,-- DM/lfdm. =	573.300,--	DM
	Planstraße F, G und H		
	345 lfdm. x 280,-- DM/lfdm. =	96.600,--	DM

Öffentliche Parkplätze

	330 Stck./1.500,--DM pro Platz =	<u>495.000,--</u>	DM
	insgesamt	2.106.900,--	DM
			2.106.900,-- DM

3.23 Kanalbau

3.231 Schmutzwasserkanal

Straße Köhnholz
vorhanden

	Planstraße A - H		
	2.215 lfdm. x 165,-- DM		
	pro lfdm. =	365.475,--	DM

3.232 Regenwasserkanal

	Straße Köhnholz		
	580 lfdm. x 200,-- DM		
	pro lfdm. =	116.000,--	DM

	Planstraße A - H		
	2.215 lfdm. x 95,-- DM		
	pro lfdm. =	210.425,--	DM

3.233 Pumpstation

mit Pumpwerk	10.000,--	DM
Tiefbauteil	33.000,--	DM
Hochbauteil mit Trafo	<u>72.000,--</u>	DM
insgesamt	115.000,--	DM

3.234 Schmutzwasserdruckleitung

200 lfdm. x 42,-- DM		
pro lfdm.	=	<u>8.400,--</u> DM
insgesamt	814.400,--	DM 814.400,--DM

3.24 Grünflächen mit Spielplatz

Anlegung der Grünflächen und Spielplatz

4.220 qm x 35,--DM/qm = 147.700,-- DM

Anpflanzung von Bäumen

19 Stck./ 50,-- DM pro Baum = 950,-- DM

insgesamt 148.650,-- DM 148.650,--DM

3.25 Ausbau der Fußwege

1.855 lfdm. x 30,-- DM

pro lfdm.

55.600,-- DM 55.600,--DM

Gesamtkosten 3.451.450,-- DM

Für die von der Stadt Elmshorn durchgeführten Erschließungsmaßnahmen werden Beiträge, soweit nach Maßgabe der gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften möglich, erhoben.

Für die Planstraßen A - H, die in deren unmittelbarem Bereich befindlichen öffentlichen Parkplätze sowie für die Fußwege ist die Stadt Elmshorn kostenmäßig im Rahmen des Grunderwerbs, Straßenausbaues und der Straßenbeleuchtung mit 10 % gem. § 129 Abs. 1 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 beteiligt.

Elmshorn, den 6. August 1970

S t a d t E l m s h o r n
Der Magistrat
-Stadtbauamt-

In Vertretung:

Im Auftrage:

(Hebisch)
Erster Stadtrat

(Rust)
Stadtoberinspektor