

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 77 der Stadt Elmshorn  
für das Gebiet zwischen Straße Saarlandhof,  
Gemeindegrenze Elmshorn und Straße Hasenbusch

---

### 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 Anlaß für die Aufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan, der auf Grund des durch Er-  
laß vom 21. Juni 1961 - Az. IX/34 h - 312/2 - 09.15 - ge-  
nehmigten Flächennutzungsplanes (Aufbauplan 1960) aufge-  
stellt wird, erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt weil,

- a) die expandierende Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Elmshorn ständig neue Baulanderschließung erfordert,
- b) innerhalb des Stadtkerngebietes für Eigenheime keine weiteren zusammenhängenden Flächen mehr zur Verfügung stehen,
- c) ein Bau- und Erschließungsträger einen Antrag bei der Stadt Elmshorn gestellt hat, dieses Gebiet einer Wohnbebauung zuzuführen,
- d) dieses Gebiet im Flächennutzungsplan (Aufbauplan 1960) als Wohnbaugebiet ausgewiesen ist.

### 2. Städtebauliche Maßnahmen

#### 2.1 Bauland und Erschließung

In einer städtebaulichen Arrondierung sind in Bezug auf die vorhandenen Baustrukturen entlang der Straße Hasenbusch maximal dreigeschossige Wohnblöcke vorgesehen.

Diesem Gebiet werden - erschlossen durch die Planstraßen A und B nach Westen bis zur Gemeindegrenze Elmshorn ein- und zweigeschossige Eigenheime als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgelagert. Um eine optimale Wohnruhe zu erreichen, werden jeweils im Norden und Süden dieses Eigenheingebietes an der Planstraße A und dem Wendeplatz für die Straße Uhlenhorst die erforderlichen Stellplätze für die Eigenheime in Form von Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätzen angeordnet.

Die 65 Gemeinschaftsgaragen bzw. -stellplätze nördlich der Planstraße A sowie Planstraße B sind für die Gebäude beidseitig der Planstraße B sowie nördlich der Planstraße A bis zum Hasenbusch vorgesehen.

Die 40 Gemeinschaftsgaragen bzw. -stellplätze im Eckbereich der Planstraße A und des Saarlandhofes sind für die Wohnungseinheiten beidseitig der Planstraße A bis zum Parkplatz gegenüber der Planstraße B vorgesehen. Die 6 Wohnungseinheiten nördlich der Gemeinschaftseinrichtung/Kirche bzw. westlich des Wendehammers der Straße Uhlenhorst haben ihre Stellplätze unmittelbar südlich der Grundstücksgrenze.

Für die 9 Wohnungseinheiten (dreigeschossige Bebauung) im südlichen Eckbereich der Planstraße A/Straße Hasenbusch sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen.

Die Gemeinschaftsgaragen/-stellplätze östlich der Grünfläche Kinderspielplatz sind den Wohnungen am Drosselkamp 1 - 3 zugeordnet und haben über die öffentlich-rechtliche Verkehrsfläche (Flurstücke 19/15 und 20/7 der Flur 8) von der Straße Drosselkamp aus ihre Zufahrten.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht auf einer Bruttobaulandfläche von 5,00 ha eine Bebauung von ca. 120 Wohnungseinheiten in 84 Eigenheimen und 36 Geschöwohnungen vor.

Die Nettobaulandfläche beträgt bei einer Verkehrsfläche von ca. 0,77 ha und einer Grünfläche (Kinderspielplatz II. und III. Ordnung) von 0,54 ha somit ca. 3,69 ha, die sich aufgliedert in Wohnbaufläche von 3,80 ha und Gemeinbedarfsfläche von 0,32 ha. Somit ergibt sich bei einer Einwohnerzahl von ca. 430 Menschen eine Bruttowohndichte von 85 Einwohnern/ha und eine Nettowohndichte von 130 Einwohnern/ha.

Bei einer Bruttobaulandfläche von ca. 5,00 ha und einer Verkehrsfläche von ca. 0,77 ha ergibt sich ein Erschließungsanteil von ca. 15 %.

## 2.2 Ver- und Entsorgung

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

Das gesamte Schmutzwasser dieses Bereiches wird über das vorhandene städtische Kanalnetz abgeführt. Das Oberflächenwasser wird über Stichkanäle, die im Bereich der Leitungsrechte - lr -, wie im Teil A Planzeichnung der Satzung zum B 77 dargestellt, in den westlich des Gebietes gelegenen Vorfluter "Bauerndeichwetter" eingeleitet und von dort aus in die Krückau entwässert.

### 2.3 Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünfläche

Für das gesamte Siedlungsgebiet zwischen Straße Hasenbusch und Amselstraße ist eine kirchliche Einrichtung (Kultstätte mit Pastorat und Gemeindesaal) in diesem Bebauungsplanbereich vorgesehen, wovon bereits die Kultstätte sowie das Pastorat errichtet worden sind.

Im Gebiet zwischen Hasenbusch, Drosselkamp/Uhlenhorst ist eine Grünfläche als Freizeiteinrichtung speziell für die Kinder (Kinderspielplatz II. und III. Ordnung) dieses Stadtgebietes zwischen Hasenbusch/Flamweg/Amselstraße/Saarlandhof, in dem z.Zt. ca. 1.900 Menschen leben, vorgesehen, da auf Grund des Wohnungsangebotes und der Wohnungsstrukturen dieser Stadtteil vermutlich auf lange Zeit hinaus eine hohe Prozentzahl an Kindern behalten wird. Der Standort ist so gewählt worden, daß jeder Bewohner dieses Gebietes diese Einrichtung innerhalb eines 10-Minuten-Fußweges, ohne dabei verkehrsreiche Straßen überqueren zu müssen, erreichen kann. Ferner erscheint er optimal für eine langfristige Stadtentwicklung, die unter Umständen eine Nutzungsänderung vom Grün zum Bauland nördlich der Straße Hasenbusch anvisiert.

## 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 der Grundstücke benötigt werden, findet das Umlegungs- bzw. Enteignungsverfahren gem. §§ 45 ff sowie §§ 85 ff BBauG vom 23. Juni 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 Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen 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 Planungsbereich auszubauenden Erschließungsstraßen, ferner der öffentliche Fußweg und die Grünfläche (Kinderspielplatz II. und III. Ordnung).

4.2 Kostenberechnung im einzelnen

4.21 Grunderwerb für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen

Verkehrsflächen			
4.558 m <sup>2</sup> x 28,-- DM/m <sup>2</sup> =	127.624,--	DM	
Grünfläche (KSP II. u. III.O.)			
4.200 m <sup>2</sup> x 30,-- DM/m <sup>2</sup> =	<u>126.000,--</u>	DM	
			253.624,-- DM

4.22 Straßenbau

Planstraße A			
230 lfdm. x 800,--DM/lfdm. =	184.000,--	DM	
Planstraße B mit Wendeplatz			
70 lfdm. x 800,-- DM/lfdm. =	56.000,--	DM	
Fußweg			
600 m <sup>2</sup> x 40,-- DM/m <sup>2</sup> =	24.000,--	DM	
Öffentliche Parkplätze			
41 St. x 1.000,-- DM/St. =	<u>41.000,--</u>	DM	
			305.000,-- DM

4.23 Kanalbau (Trennsystem)

Schmutzwasserkanal/Planstraße A und B			
475 lfdm. x 200,-- DM/lfdm. =	95.000,--	DM	
Regenwasserkanal/Planstraße A und B, öffentl. Fußweg und Regenauslauf zum Vorfluter Bauerndeichswetter			
555 lfdm. x 180,-- DM/lfdm. =	<u>99.900,--</u>	DM	
			194.900,-- DM

4.24 Straßenbeleuchtung

490 lfdm. x 20,-- DM/lfdm. =	<u>9.800,--</u>	DM	
			9.800,-- DM

4.25 Ausbau Kinderspielplatz II. u. III. Ordnung

5.400 m <sup>2</sup> x 30,-- DM/m <sup>2</sup> =	<u>162.000,--</u>	DM	
			162.000,-- DM

Gesamtkosten:			925.324,-- DM
			=====

Für die von der Stadt Elmshorn durchgeführten Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Grünfläche werden Beiträge nach Maßgabe der gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften erhoben.

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

Elmshorn, den 11. Juli 1974

Stadt Elmshorn  
Der Magistrat  
Bauverwaltungsamt

In Vertretung:

(Dr. Lutz)  
Erster Stadtrat



Im Auftrage:

(Bobell)  
Amtsrat