

1. Allgemeines

1.1. Lage des Gebietes und Eigentumsverhältnisse:

Die Lage des Planbereichs ist aus dem Übersichtsplan (Anlage I) ersichtlich. Die Eigentumsverhältnisse ergeben sich aus dem Eigentumsverzeichnis (Anlage II).

1.2. Anlaß der Aufstellung:

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Gelände südlich der Schulstraße, westlich der Holsten- und Berliner Straße, nördlich der Hafenbahn, östlich der Kirchenstraße, Alter Markt, Damm, Vornstegen und Hafengelände erfolgt unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen.

1.2.1. Sicherstellung des ermittelten Geschäftsflächenmehrbedarfs.

1.2.2. Um die gewachsene Struktur des innerstädtischen Einkaufszentrums, besonders für die Königstraße, zu erhalten, muß wegen der begrenzten Leistungsfähigkeiten der einzelnen Straßen eine Funktionstrennung in Form von Fußgängerstraßen, Anlieferstraßen, und Hauptverkehrsstraßen herbeigeführt werden. Diese Flächen sollen in dem Bebauungsplan gesichert werden.

1.2.3. Sicherstellung von Grundstücksflächen zur Schaffung von notwendigen Stell- und Parkplätzen bei einer maximalen Ausnutzung des Gesamtplanbereiches.

1.2.4. Sicherstellung und Neugestaltung der Grünanlagen im Planungsgebiet.

2. Städtebauliche Maßnahmen:

2.1. Das Baugebiet

Der vorliegende Bebauungsplan, der auf Grund des durch Erlaß vom 21.6.1961 - Az.: IX/34 ha - 312/2 - 0.915 - genehmigten Flächennutzungsplanes (Aufbauplan 1960) und der 18. Änderung zum Aufbauplan 1960 aufgestellt wird, ist ein Teilbereich des Untersuchungsplanes "Innenstadt". Der Untersuchungsplan "Innenstadt" befaßt sich im wesentlichen mit Verkehrserfordernissen und wurde aufgebaut nach dem Generalverkehrsplan von 1965 von Dr. Ing. Schubert aus

Hannover und dem Gewerbegutachten für die Stadt Elmshorn von 1971 vom Institut für Gewerbebetriebe im Städtebau (INGESTA) aus Köln.

2.2. Bauland und Erschließung

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt ein Teilgebiet des Elmshorner Innenstadtbereiches mit insgesamt 10,3 ha. In diesem Bebauungsplan (Nr. 100) wurde die Forderung, daß bei einem zu erwartenden Geschäftsflächenmehrbedarf von ca. 30.000 qm bis zum Jahre 1980 80 % davon in der Innenstadt verwirklicht werden sollte, aus dem INGESTA-Gutachten übernommen. Die Zahlen hierzu wurden anteilmäßig auf den Bebauungsplan Nr. 100 umgerechnet.

Neben der Vergrößerung der Geschäftsfläche für den Einzelhandel ist in diesem Bebauungsplan noch eine Vergrößerung der Anzahl der Wohnungen vorgesehen. Da ist in erster Linie an Klein- und Kleinstwohnungen gedacht. Das ist im wesentlichen dadurch begründet, daß sich hier in der Innenstadt die notwendigen "Zubehörflächen" für Familien mit Kindern nur unter sehr großen Schwierigkeiten verwirklichen lassen und diese Zubehörflächen dem vorhandenen Mehrbedarf an Geschäftsflächen entzogen würden. Die geplante Bauweise soll sich im wesentlichen an der vorhandenen Bebauung orientieren. Das heißt, die Vordergebäude sollen auch in der Neuplanung 4-geschossig, die Hintergebäude der Königstraße überwiegend 2-geschossig, errichtet werden. Langfristig soll eine einheitliche Geschäftsfront besonders an der Rückseite der Königstraße zum Propstenfeld und Rathaus hin geschaffen werden. Es soll hier eine gebäudeweise Erneuerung, Renovierung und Instandsetzung erfolgen. Beim Wiederaufbau soll darauf geachtet werden, daß die verhältnismäßig "lebhaften" Straßenfronten an beiden Seiten der Königstraße erhalten bleiben. Das einzige baugeschichtlich wertvolle Haus an der Königstraße Nr. 56 soll in dem Bebauungsplan dem Denkmalschutz unterliegen.

Die denkmalgeschützte Kirche, das vorhandene Haus Königstr. 58 sowie das denkmalgeschützte Haus Königstr. 56 ergeben am Alten Markt/Königstr. eine städtebaulich wertvolle Ensemble-Bildung, die unbedingt erhalten werden sollte.

Durch die 1- bis 2-geschossige Bebauung der in dem Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen und die 4-geschossigen Gebäude im vorderen Bereich beiderseits der Königstraße ergibt sich zwangsläufig

eine verhältnismäßig hohe Geschosflächenzahl. Sie liegt im Mittel bei 2,7. Diese Geschosflächenzahl muß jedoch auf das in der Baunutzungsverordnung genannte Maß von 2,2 reduziert werden, indem den einzelnen Grundstückseigentümern die Verpflichtung zur Herstellung auferlegt wird, sich aus der Gebäudenutzungsergebenden Kfz.-Stellplätze in Form einer Gemeinschaftsanlage (Stellplatz, Tiefgarage - Parkhaus) für ihr Grundstück anrechnen zu lassen.

Durch diese festgelegte Ausnutzung der Grundstücke wird die Geschäftsfläche von jetzt 26.000 qm auf 38.000 qm erhöht. Gleichzeitig vergrößert sich der Wohnflächenanteil von jetzt 19.000 qm auf 26.000 qm.

2.3. Das geplante Erschließungssystem

Für das innerstädtische Einkaufssystem hat der Fußgängerverkehr Vorrang. Die Königstraße ist zur Fußgängerstraße umgebaut und in Benutzung genommen. Diese Fußgängerstraße soll mit Gängen und Passagen mit den südlichen bzw. nördlichen Anliegerstraßen verbunden werden. Eine Fortsetzung dieser Fußgängerstraße zum Alten Markt und in die Marktstraße hinein wird im anschließenden Bebauungsplan vorgesehen.

Zur Sicherstellung der Warenbelieferung für die Geschäfte an der Königstraße und Holstenstraße muß an der Nord- und Südseite der Bau von Erschließungsstraßen fortgesetzt werden. Diese Anlieferstraßen sollen jedoch besonders im Norden der Königstraße auch Fußwege erhalten, um somit noch interessante Geschäftsfronten der rückwärtigen Straßengebäude zu ermöglichen.

Die Hauptverkehrsstraßen sind ein Bestandteil des inneren Ringes und umlaufen das Plangebiet. Verbreiterungen dieser bereits bestehenden Straßen, insbesondere in den Einmündungsbereichen, sollen im Bebauungsplan gesichert werden.

Die Bereitstellung der Flächen für die notwendigen Stell- und Parkplätze für diesen Bereich sind im Bebauungsplan dargestellt.

Bei einer maximalen Ausnutzung in dem Baugebiet sind für den privaten Bedarf rund 1.100 Stellplätze und für den öffentlichen Bedarf ca. 350 Parkplätze erforderlich. Die Gesamtzahl der erforderlichen Stellplätze benötigt eine Fläche von ca. 2,8 ha. Bei einer Größe von etwa 10,3 ha des gesamten Planungsgebietes

ist es unumgänglich, mehrgeschossige Parkanlagen zu schaffen. Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen soll im Süden des Plangebietes auf dem Karl-Marx-Platz, der Straße "Probstendamm" sowie der Peterstraße ebenerdig realisiert werden.

Die im Bereich des Bebauungsplanes liegenden Schienenflächen der Hafentramway sollen erhalten bleiben, da die Bedienung der hafenorientierten Betriebe durch die Tramway unbedingt erforderlich ist.

2.4. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird mit Wasser-, Elektrizität und Gas versorgt. Die dafür benötigten Leitungen sind vorhanden. Die Abwasser-versorgung erfolgt über das städtische Wassernetz im Trennsystem.

2.5. Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen

In diesem Bebauungsplan ist vorgesehen, die Attraktivität dieses Geschäftszentrums durch ein weiteres Angebot an Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen zu erhöhen. Zu den vorhandenen Grünanlagen "Propstenfeld" soll eine zusätzliche Grünzone am Südufer der Krückau, die durch Neugestaltung dieser Uferböschung und durch die Anlegung eines Fußweges von der Berliner Straße bis zur Straße Damm geschehen soll, verwirklicht werden. Die erforderlich werdenden Kinderspielflächen können in den Parkanlagen in diesem Gebiet sowie auf den Schulhofflächen nördlich der Schulstraße geschaffen werden.

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 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 Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen 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 Plangeltungsbereich noch auszubauenden Erschließungsstraßen, sämtliche öffentlichen Fußwege und Grünflächen, die öffentlichen Parkplätze sowie die aufgeführten Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen.

4.2. Kostenberechnung im einzelnen

4.2.1 Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen

Straßenflächen

a) Königstraße

1.000 qm x 10,-- DM/qm - 10.000,-- DM

Planstraße A

2.700 qm x 500,-- DM/qm - 1.350.000,-- DM

Planstraße B

1.800 qm x 300,-- DM/qm - 540.000,-- DM

Summe: 1.900.000,-- DM

4.2.2 Gebäudeerwerb und Abbruch für öffentliche Verkehrsflächen

4.2.2.1 Hauptgebäude

a) Kirchenstraße 17 - 220.000,-- DM

b) Peterstraße 3 - 170.000,-- DM

c) Ladenstraße - 120.000,-- DM

d) Propstendamm - 200.000,-- DM

Summe: 710.000,-- DM

4.2.2.2 Nebengebäude

| | | |
|-------------------|---|-----------------------|
| a) 4 Nebengebäude | - | <u>40.000,-- DM</u> |
| Summe: | | 40.000,-- DM ***** |

4.2.3. Straßenbau (Fußwege und Kanalisation)

| | | |
|---|---|--------------------------|
| a) 330 lfdm. x 1.000,-- DM/lfdm. | - | 330.000,-- DM |
| b) Kaimauerbau bei der Planstr. B 95 lfdm. x 5.000,-- DM/lfdm. | - | 475.000,-- DM |
| c) Brücke bei der Planstraße B 1 Brücke | - | 450.000,-- DM |
| d) 1 Fußgängerbrücke | - | 80.000,-- DM |
| e) Straßenbau - Südufer Hafen 150 lfdm. x 1.000,-- DM/lfdm. | - | 150.000,-- DM |
| f) Straßenbau Kernring 100 lfdm. x 2.000,-- DM/lfdm. | - | 200.000,-- DM |
| g) Straßenbau - Mündung zum Parkhaus 50 lfdm. x 2.000,-- DM/lfdm. | - | <u>100.000,-- DM</u> |
| Summe: | | 1.785.000,-- DM ***** |

4.2.4. Parkplätzebau

| | | |
|---|---|------------------------|
| a) 30 Plätze x 4.500,-- DM/Platz | - | 135.000,-- DM |
| b) Wendehammer - Planstraße A 35m x 12 m = 420 qm 420 qm x 750,-- DM/qm | - | <u>315.000,-- DM</u> |
| Summe: | | 450.000,-- DM ***** |

4.2.5. Bau von Fußwegen und Plätzen

| | | |
|----------------------------------|---|------------------------|
| a) Fußweg Südufer | - | 30.000,-- DM |
| b) Platzgestaltung Karl-Marx-Pl. | - | 40.000,-- DM |
| c) Grünanlagen an der Krückau | - | <u>40.000,-- DM</u> |
| Summe: | | 110.000,-- DM ***** |

4.2.6. Ausbau Brückenwaage mit Hafenmeisterei

| | | |
|--------|--|------------------------|
| | | <u>300.000,-- DM</u> |
| Summe: | | 300.000,-- DM ***** |

Gesamtkosten: 5.295.000,-- DM

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

An den Kosten für die im Plangebiet auszubauenden Straßen, öffentlichen Parkplätze und Grünanlagen ist die Stadt Elmshorn mit 10 % gem. § 129 Abs. 1 BBauG vom 23.6.1960 beteiligt.

Elmshorn, den 24. März 1976

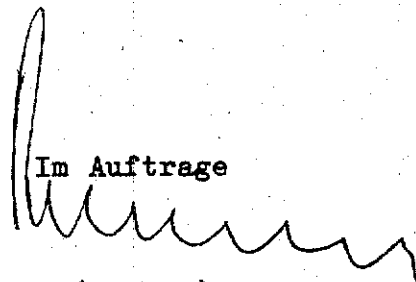
Stadt Elmshorn
Der Magistrat
-Bauverwaltungsamt-

In Vertretung


(Dr. Lutz)
Erster Stadtrat



Im Auftrage


(Bobell)
Amtsrat