

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 110 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 Gelände beidseitig der Gärtnerstraße von der Feldstraße bis einschließlich Bundesbahngelände erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus folgenden Gründen:

Sicherung der Flächen für das Teilstück der Hauptverkehrsflächen (4-spurige Nordtangentebrücke) von der Feldstraße bis Ostseite Bundesbahngelände gemäß Generalverkehrsplan von 1964/65 sowie 1972/73.

Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche/Großturnhalle für das innerstädtische Schulzentrum (Gymnasium und Realschule).

2. Städtebauliche Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan, der aufgrund des durch Erlaß vom 21.6.1961 - Az.: IX/34 ha - 312/2 - 09.15 - genehmigten Flächennutzungsplanes (Aufbauplan 60) und der 26. Änderung zum Aufbauplan 1960 aufgestellt wird, erfaßt ein Teilstück des zu schaffenden Tangentenringes, der folgende Funktionen erfüllen soll:

Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus der Innenstadt und damit zügige Abwicklung des gesamten Verkehrsablaufes,

Verteiler für die Andienung der Anlieger und Besucher des Stadtkerns über entsprechend ausgestaltete Verkehrsadern im Innenbereich.

Die Berücksichtigung der Gesamtsituation erfordert, das Tangentensystem so dicht wie möglich an die eigentliche Kernzone heranzulegen, wobei gleichzeitig der Schaffung entsprechenden Parkraumes für den ruhenden Verkehr als Auffangparkplätze am Tangentensystem und für Kurzparker an Hauptverkehrsadern im Stadtkernbereich (Kernring) besondere Bedeutung zukommt.

Der erste Teilabschnitt dieses Tangentenringes ist durch den Bau der Osttangente (Friedensallee, Mühlendamm, Mühlenkamp sowie Steindamm) bereits fertiggestellt.

Einen weiteren Abschnitt des Tangentenringes bildet die Nordtangente, die, beginnend an der Straße Flamweg, auf der Gärtnerstraße verlaufend, die Eisenbahn überqueren und über die Kleine Gärtnerstraße in der Höhe des Friedhofes an die Osttangente anbinden soll. Entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung soll die Nordtangentebrücke 4-spurig mit einer Gesamtbreite von 18,50 m (2,50 m Gehweg, 2 x 6,75 m Fahrbahnen, 2,50 m Gehweg) gebaut werden.

Vordringlich ist das Brückenbauwerk über die Bundesbahn, da voraussichtlich in der zweiten Hälfte dieses Jahrzehnts der Übergang Bauerweg/Schulstraße den wachsenden innerstädtischen Durchgangsverkehr nicht mehr bewältigen kann.

Diese Brücke mit Anschlüssen in der Kleinen Gärtnerstraße und bis zur Feldstraße entlastet den innerstädtischen Engpaß und sichert die Zufahrt zum Stadtkern über den leistungsfähigen Straßenzug Feldstraße/Holstenstraße/Berliner Straße. Nach Phasenveränderung der Ampelanlage Schulstraße/Holstenstraße/Feldstraße wird der östliche Teil der Schulstraße überwiegend nur noch Funktionen für den Anlieger- und Bahnverkehrsverkehr wahrnehmen.

Dadurch ist es möglich, den ZOB sowie die Parallelstraße und Nordtangente an dieselbe anzuschließen.

Da ferner der Binnenverkehr zwischen Innenstadt und Stadtteil I/Koppeldamm - Kaltenweide über die Feldstraße/Nordtangentebrücke laufen wird, besteht die Möglichkeit, die Pestalozzistraße aufzuheben und den niveaugleichen beschränkten Bahnübergang Gärtnerstraße/Klaus-Groth-Promenade und Bundesbahntrasse Hamburg/Westerland zu schließen. Um den Binnenverkehr zwischen den Anreinern der Klaus-Groth-Promenade, der Bockelpromenade und der Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer aufrecht zu erhalten, wird die Bockelpromenade über eine sogenannte Endlosrampe mit 7 % Steigung mitten über der Bahnanlage an die Nordtangente angebunden.

Damit Fußgänger und Radfahrer nicht den Umweg von der Nordtangentebrücke über die Feldstraße zur City machen müssen, wird eine Rampe mit 6 % Steigung und eine Treppe auf der Höhe der Norderstraße zur Gärtnerstraße hin zusätzlich vorgesehen.

Die Klaus-Groth-Promenade wird durch einen Fußgänger- und Fahrradtunnel durch Rampen mit 10 % Steigung mit der Gärtnerstraße direkt verbunden. Somit entsteht für die Gemeinbedarfseinrichtung Kath. Kirche und Großturnhalle/Schulzentrum eine in sich abgerundete und verhältnismäßig ruhige Gesamtanlage, wobei die Katholische Kirche südlich dem "Sakralgebäude" auf der dann ehemaligen Straßentrasse ein eingeschossiges Pastorat errichten kann.

Die angrenzenden Baugebiete werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Emissionen und Immissionen und der vorhandenen baulichen Strukturen planerisch arrondiert, d.h.,

im Norden sind in Ergänzung des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes bis zur Gerhardstraße Gewerbegebiete vorgesehen;

im Süden können nach eingehender Prüfung die MI-Gebiete bestehen bleiben.

Für die Großturnhalle, die südlich der Nordtangente errichtet werden soll, werden nördlich derselben die Stellplätze errichtet, deren Anzahl unter dem Gesichtspunkt einer Schulturnhalle eindeutig ausreichen.

Ergänzung siehe Rückseite

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 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 errichtet werden können. Die die einzelnen Grundstücke betreffenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses (Anlage 2) ersichtlich.

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: Grunderwerb, Abbruch baulicher Anlagen, Errichtung einer Großturnhalle für das Schulzentrum Innenstadt, Gestaltung der Grünflächen (Parkanlage und Spielplatz), Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen und Verlegung einer Trafo-Station.

4.2 Kostenberechnung im einzelnen

4.2.1 Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen einschl. der öffentlichen Parkplätze und Gemeinbedarfsflächen

Straßenbau			
5.271 m ² x 70,-- DM/m ²	=	378.970,-- DM	
829 m ² x 70,-- DM/m ²	=	58.030,-- "	
Gemeinbedarf			
2.150 m ² x 70,-- DM/m ²	=	140.500,-- "	
			577.500,-- DM

4.2.2 Abbruch baulicher Anlagen

Haupt- und Nebengebäude 2.199.340,-- DM

4.2.3 Straßenbau

Nordtangentebrücke (18,50 m br.)	
4.089 m ² x 1.300,-- DM/m ²	= 5.315.700,-- DM
Stützwände (1 lfdm.-Preis bei 6,00 m Höhe festgesetzt)	
51 lfdm. x 3.000 DM/lfdm.	= 153.000,-- DM
Erdaufschüttung im Rampen- bereich	
1.290 m ³ x 20,-- DM/m ³	= 25.000,-- DM
Ausbau im Rampenbereich bis Anbindung Feldstr. (einschl. Regenwasserableitung)	
155 lfdm. x 2.000 DM/lfdm.	= 310.000,-- DM
Feldstraße (12,00 m br.)	
110 lfdm. x 800 DM/lfdm.	= 88.000,-- DM
Gärtnerstr. (10,00 m br.)	
250 lfdm. x 800 DM/lfdm.	= 200.000,-- DM
Klaus-Groth-Promenade	
90 lfdm. x 650,-- DM/lfdm.	= 58.500,-- DM
Parallelstraße (8,00 m br.)	
110 lfdm. x 550 DM/lfdm.	= 60.500,-- DM
Norderstraße (10,00 m br.)	
70 lfdm. x 750,-- DM/lfdm.	= 52.500,-- DM
Matth.-Kahlke-Prom. (12,50m)	
50 lfdm. x 700 DM/lfdm.	= 35.000,-- DM
Bockelpromenade	
90 lfdm. x 750,--DM/lfdm.	= 67.500,-- DM
Pestalozzistr., teilw. (16,50 m br.)	
120 lfdm. x 550 DM/lfdm.	= 66.000,-- DM
Öffentl. Parkplätze	
41 Pl. x 1.700,-- DM/Pl.	= 69.700,-- DM
17 Pl. x 1.700,-- DM/Pl.	= 28.900,-- DM
Öffentl. Fußwege	
35 lfdm. x 150 DM/lfdm.	= 5.250,-- DM
315 lfdm. x 150 DM/lfdm.	= 67.250,-- DM
Fußgängerrampe (Verbindung Bockelprom./Nordtangente)	600.000,-- DM
Fußgängertunnel (Verbindg. Klaus-Groth-Promenade)	1.000.000,-- DM

8.203.600,-- DM

4.2.4 Kanalbau (Trennsystem)

Feldstraße		
110 lfdm. x 300 DM/lfdm.	=	33.000,-- DM
Gärtnerstraße		
250 lfdm. x 300 DM/lfdm.	=	75.000,-- DM
Klaus-Groth-Promenade		
90 lfdm. x 300 DM/lfdm.	=	27.000,-- DM
Parallelstraße		
110 lfdm. x 300 DM/lfdm.	=	33.000,-- DM
Norderstraße		
70 lfdm. x 300 DM/lfdm.	=	21.000,-- DM
Matth.-Kahlke-Prom.		
50 lfdm. x 300 DM/lfdm.	=	15.000,-- DM
Fußwege/Regenkanal		
315 lfdm. x 150 DM/lfdm.	=	<u>67.250,-- DM</u>

271.250,-- DM

4.2.5 Gestaltung Grünflächen

Straßenbegleitgrün, Anpflanzung	=	170.000,-- DM
Parkanlage, Spielplatz	=	<u>102.000,-- DM</u>

272.000,-- DM

4.2.6 Verlegung einer Trafo-Station

400.000,-- DM

4.2.7 Errichtung Großturnhalle

2.000.000,-- DM

Gesamtkosten

13.923.690,-- DM
=====

Die Straßen- und Brückenbaukosten Nordtangente

Grunderwerb	378.970,-- DM
Abbruch Gebäude	2.199.340,-- DM
Straßen- und Brückenbau	<u>5.803.600,-- DM</u>
von insgesamt	8.382.000,-- DM, =====

wobei die Straßenbeleuchtungskosten in den Preisen enthalten sind, werden voraussichtlich wie folgt finanziert:

Bundesrepublik Deutschland 66,66 %	=	5.588.000,-- DM
Deutsche Bundesbahn 33,33 %	=	<u>2.794.000,-- DM</u>
insges.		8.382.000,-- DM =====

Im einzelnen stellt sich die endgültige Finanzierung wie folgt dar:

1. Nordtangentebrücke (Fahrbahnen einschl. der Teile der Gehwege, die als Schutzstreifen gelten, jedoch ohne die Mehrbreiten der Gehwege):
 - 1/3 Bund nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz
 - 1/3 Bund als Baulastträger (Ersatz der Verbindung Schulstr./Bauerweg)
 - 1/3 Bundesbahn nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz
2. Fußgänger- und Radfahrtunnel Schulstraße/Bauerweg:
 - 1/3 Bund nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz
 - 1/3 Bundesbahn nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz
 - ca. 1/6 Bund als Straßenbaulastträger für die Radwege
 - ca. 1/6 Stadt Elmshorn als Straßenbaulastträger für die Bürgersteige
3. Wendehammer Klaus-Groth-Promenade und Bockelpromenade, Tunnel Klaus-Groth-Promenade/Gärtnerstraße, Rampe Klaus-Groth-Promenade und Bockelpromenade sowie die über die Randstreifenbreite hinausgehenden Mehrbreiten der Bürgersteige auf der Straßenbrücke Gärtnerstraße:
 - 1/3 Bund nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz
 - 1/3 Bundesbahn nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz
 - 1/3 Stadt Elmshorn als Straßenbaulastträger

Für alle Baumaßnahmen wird als Bauträger die Stadt Elmshorn auftreten.

Die Kosten der Großturnhalle werden folgermaßen finanziert werden:

Land Schleswig-Holstein	45%	=	900.000,--	DM
Kreis Pinneberg	10%	=	200.000,--	DM
Förderungsfonds	15%	=	300.000,--	DM
Stadt Elmshorn	30%	=	<u>600.000,--</u>	DM
	insgesamt		2.000.000,--	DM
			=====	

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

An den Kosten der weiteren auszubauenden Straßen ist die Stadt Elmshorn mit 10% gem. § 129 Abs. 1 BBauG vom 23.6.1960 beteiligt.

Elmshorn, den 28.10.1977

Stadt Elmshorn
Der Magistrat
Bauverwaltungsamt

I.V.

(Dr. Lutz)
Erster Stadtrat



I.A.
(Pollmann)
Amtsrat