

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 114 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 Anlaß der Aufstellung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Gelände südlich B-Plan Nr. 68, Bookhorstweg, Plinkstraße und östlich B-Plan Nr. 60 erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus folgenden Gründen:

Schaffung von Bauland für Eigenheime, da einerseits innerhalb des Stadtgebietes für Eigenheime keine weiteren zusammenhängenden Flächen mehr zu Verfügung stehen, andererseits gerade der Stadtteil Rethfeld-Hainholz z.Zt. fast überhaupt keine Eigenheimgebiete aufweist.

Da ein Erschließungsträger einen Antrag bei der Stadt Elmshorn gestellt hat, dieses Gebiet einer Wohnbebauung zuzuführen.

Sicherung der Flächen für ein Teilstück der Hauptverkehrsstraße des sog. äußeren Ringes im Stadtteil Rethfeld-Hainholz.

Sicherung und Erweiterung von Gemeinbedarfs- und Grünflächen für diesen Stadtteil III.

2. Städtebauliche Maßnahmen

2.1 Bauland und Erschließung

Der vorliegende Bebauungsplan, der aufgrund des durch Erlaß vom 21. Juni 1961 - Az.: IX/34 ha - 312/2 - 09.15 - genehmigten Flächennutzungsplanes (Aufbauplan 1960) und der 25. Änderung zum Aufbauplan 1960 aufgestellt wird, erfaßt zum überwiegenden Teil Außenbereiche und teilweise ein reines Wohngebiet mit bestehender Einzelhausbebauung.

Im Gegensatz zur multifunktionalen Kommunikationsachse dieses Stadtteiles III (d.h. Angebot für Wohnen, Bildung, Einzelhandel und Handwerk), die sich von der Hamburger Straße von Norden entlang des Hainholzer Dammes nach Süden zum sogenannten S-Bahn-Haltepunkt Elmshorn-Süd zieht, stellt dieser B-Plan Nr. 114 zusammen mit den nördlich gelegenen Bebauungsplänen Nr. 67 und Nr. 68 die Zone der Einfamilienhausbebauung mit sehr viel Grün- und Freizeitanlagen dar.

Lediglich zu beiden Seiten der 2-spurigen Haupterschließungsstraße (äußerer Ring) sind ca. 150 WE in 2 - 4-geschossigen Wohnblöcken vorgesehen, um eine gewisse Zäsur in diesem großen ein- bis zweigeschossigen Eigenheimgebiet zu erreichen.

Die Eigenheimgebiete gliedern sich in drei Gruppen:

Gruppe I - zweigeschossige, freistehende Eigenheime südlich der Planstraße C und nordöstlich Bookhorstweg

Gruppe II - eingeschossige, freistehende Eigenheime im gesamten Gebiet

Gruppe III - drei kleine, in sich eigenständige Gruppen von Gartenhofhäusern als sogenannte verdichtete Eigenheimbebauung.

Bei der Anordnung der Bebauung sowie ihrer Erschließung werden vorrangig die vorhandenen Eichenknicks und weitere wertvolle Bäume erhalten bzw. ergänzt.

Neben den Wohnstraßen, die aufgrund des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden äußeren Ringes in Ost-West-Richtung das Gebiet erschließen, sind in Ergänzung zu den z.T. vorhandenen Wanderwegen weitere Fußwegverbindungen in Nord-Süd-Richtung aus diesem Wohngebiet in das nördlich gelegene Bildungs-, Frei-zeit- und Erholungsgebiet mit Schulen, Sport- und Kinderspielplätzen, Liegewiesen und Parkanlagen vorgesehen.

Neben den 150 WE in Geschossbauten und den 20 vorhandenen Eigenheimen sind weitere ca. 160 ein- und zweigeschossige Eigenheime geplant, so daß in ca. $330 \text{ WE} \times 2,6 \text{ E/WE} = 858$ Einwohner leben werden.

Dieses ergibt eine Einwohnerzahl von $330 \text{ WE} \times 2,6 \text{ E/WE} = 858$ Einw.

Soweit sieht dieser B-Plan bei einer Gesamtfläche von 24,56 ha, Verkehrsfläche mit öffentlichen Parkplätzen 3,85 ha, Gemeinbedarfsfläche 0,46 ha, Versorgungsfläche 0,02 ha, Grünfläche 1,20 ha eine Nettobaulandfläche von 19,03 ha vor.

Ergibt einen Erschließungsanteil von $\sim 16 \%$.

Die Bruttowohndichte/ha beträgt 35 E/ha.

Die Nettowohndichte/ha beträgt 45 E/ha.

2.2 Ver- und Entsorgung

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

Für die Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnbauten wird eine stark abgasfreie, d.h. Erdgas-Wärmeversorgung, angestrebt.

2.3 Gemeinbedarfs-, Nahversorgungs- und Freizeiteinrichtungen

Die wichtigsten Wohnfolgeeinrichtungen sowie Schulen und Kindertagesstätten sind in zumutbarer Entfernung durch die Grundschule Hainholz, Realschule Ramskamp sowie der Gesamtschule Elmshorn in der nördlich gelegenen Bildungs- und Freizeitzone und durch die beiden vorhandenen Kindertagesstätten sowie dem Kirchenzentrum am Hainholzer Damm sichergestellt.

Die tägliche Nahversorgung ist durch die Läden in der Kommunikationszone ebenfalls am Hainholzer Damm gewährleistet.

Die nördlich geplante Großgrünzone bietet Gelegenheit für Freizeit und Erholung. Neben den dort konzipierten großen Kinderspielplätzen sind zwei weitere Spielplätze direkt in dem Eigenheimgebiet vorgesehen.

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. 60 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 Grunderwerb und Ausbau der öffentlichen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen (Parkanlagen, Spielplätze).

4.2 Kostenberechnung im einzelnen

4.2.1 Grunderwerb für

| | | |
|----------------------------------|---|--------------|
| Gemeinbedarfsflächen | | |
| 1.337 qm x 60,-- DM/qm | = | 80.220,-- DM |
| Verkehrs- und Versorgungsflächen | | |
| 21.842 qm x 25,--DM/qm | = | 546.050,-- |

Grünflächen
11.505 qm x 10,-- DM/qm = 115.050,-- DM

741.320,-- DM

4.2.2 Straßenbau

Rethfelder Ring (16,5 m br.)
275 lfdm. x 1.100,-- DM/lfdm. = 302.500 DM

Plinkstraße (11 m br.)
820 lfdm. x 800,-- DM/lfdm. = 656.000 DM

Planstraßen B, C, F (10 m br.)
960 lfdm. x 750,-- DM/lfdm. = 720.000 DM

Planstraße E (8,5 m br.)
135 lfdm. x 725,-- DM/lfdm. = 97.875 DM

Planstraße A und Bookhorstweg
(8 m br.)
725 lfdm. x 700,-- DM/lfdm. = 507.500 DM

öffentliche Parkplätze
110 P. x 2000,-- DM/P. = 220.000 DM

öffentliche Fußwege (5 m br.)
200 lfdm. x 170,-- DM/lfdm. = 34.000 DM

öffentliche Fußwege (4 m br.)
840 lfdm. x 150,-- DM/lfdm. = 126.000 DM

öffentliche Fußwege (3,20 m br.)
70 lfdm. x 140,-- DM/lfdm. = 9.800 DM

2.673.675,-- DM

4.2.3 Kanalbau (Trennsystem)

Rethfelder Ring
275 lfdm. x 600 DM/lfdm. = 165.000 DM

Plinkstraße (Hauptsammler)
820 lfdm. x 1.400 DM/lfdm. = 1.148.000 DM

Planstraßen B, C, F
960 lfdm. x 600 DM/lfdm. = 576.000 DM

Planstraße E
135 lfdm. x 600 DM/lfdm. = 81.000 DM

Planstraße A u. Bookhorstweg
725 lfdm. x 600 DM/lfdm. = 435.000 DM

2.405.000,-- DM

4.2.4 Straßenbeleuchtung

Für sämtliche noch auszubauenden
öffentlichen Straßen und Fußwege
entfällt auf 30 lfdm. 1 Mast/1.000,-- DM

4025 lfdm. = 134 Masten x 1.000,-- DM = 134.000,-- DM
30 lfdm.

4.2.4 Ausbau Grünflächen

Parkanlagen und Spielplätze

II. Ordnung

7.000 qm x 15,-- DM/lfdm. = 105.000,-- DM

Bestückung der Spielplätze

II. Ordnung

6.925 qm x 25,-- DM/qm = 173.125,-- DM

278.125,-- DM

zusammen 6.232.120,-- DM

=====

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

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

Elmshorn, den 5. Mai 1976

Stadt Elmshorn
Der Magistrat
Bauverwaltungsamt

In Vertretung

(Dr. Lütz)
Erster Stadtrat



Im Auftrage

(Rust)
Stadtamtmann