

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 114 (2. Änderung) der Stadt Elmshorn

1. Allgemeines

1.1 Vorhandene Rechtsgrundlage

Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 (2. Änderung) ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn als Wohnbaufläche dargestellt. Der Inhalt des B-Planes Nr. 114 (2. Änderung) stimmt mit dieser Darstellung des Flächennutzungsplanes 1980 überein.

Bebauungsplan Nr. 114

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 114 (2. Änderung) ist ein Teil des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 114. Nach den Festsetzungen dieses B-Planes ist der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 114 (2. Änderung) als reines Wohngebiet ausgewiesen. Der B-Plan sah hier eingeschossige Gartenhofhäuser mit einer Gemeinschaftsgaragenanlage vor.

vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 hat am 29.06.88 in Form einer Öffentlichkeitsveranstaltung stattgefunden.

1.2 Grenzen

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 114 (2. Änderung) umfaßt das Gebiet, welches im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen des Heussweges, im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen des Bookhorstweges, im Süden durch den Kinderspielplatz Plinkstraße und im Westen durch den Erhardweg begrenzt ist.

Größe

Der Geltungsbereich dieses B-Planes ist insgesamt 1,1177 ha groß.

...

1.3 Bestand

Nutzung

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind zwei Wohngebäude vorhanden. Die Restfläche ist noch unbebaut.

Topographie

Das Gelände liegt im Osten (Bookhorstweg) 12,64 m über NN, fällt im Westen leicht ab und erreicht im Erhardweg ein Niveau von 11,85 m über NN.

Bestandsschutz

Die zwei vorhandenen Wohnhäuser genießen Bestandsschutz und werden in das Gesamtkonzept integriert.

2. Planungsanlaß und -ziele

2.1 Ziele der Stadtentwicklung

Ziele der Stadtentwicklungsmaßnahmen.

Der Geltungsbereich dieses B-Planes gehört zum Stadtquartier III (Rethfeld/Hainholz). Laut Erläuterungsbericht des wirksamen Flächennutzungsplanes (1980) der Stadt Elmshorn sind für dieses Stadtquartier folgende städtebauliche Orientierungswerte vorgesehen:

- Einwohnerzuwachs von 4.850 EW auf 8.800 EW
- Erweiterung der Wohnbauflächen von 51,4 ha auf 131,2 ha. Schaffung von Wohnräumen für breite Kreise der Bevölkerung.
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen.
- Schaffung des S-Bahn-Haltepunktes Süd
- Weiterentwicklung der Bildungsachse Hainholz
- Ausbau des übergeordneten Straßennetzes
- Erweiterung der wohnnahen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergärten, Kindertagesstätten, kirchliche Einrichtungen, Kinderspielflächen, Bolzplätzen etc.

- Erweiterung der vorhandenen und Schaffung von neuen Parkanlagen.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsanlaß zur städtebaulichen Neuordnung

Der Bebauungsplan Nr. 114 ist seit dem 18.10.77 rechtsverbindlich. Obwohl dieser B-Plan seit 10 Jahren Gültigkeit hat, konnte die Konzeption von Gartenhofhäusern im Gegensatz zu anderen Haustypen nicht verwirklicht werden. Daher ist davon auszugehen, daß für diese Haustypen, die für die durch Tradition geprägte norddeutsche Wohnkultur fremdartig sind, keine Nachfrage besteht. Aus städtebaulichen Gründen ist es nicht mehr verantwortlich, dieses Areal weiterhin als Brachland innerhalb eines intakten Wohngebietes liegen zu lassen. Um hier eine Wohnbebauung zu ermöglichen, wird die 2. Änderung des B-Planes Nr. 114 eingeleitet.

Die neue städtebauliche Konzeption

Die westliche Seite des Erhardweges sowie der Bookhorstweg sind mit eingeschossigen Einzelhäusern mit Satteldächern bebaut. Die Südseite des Heussweges ist durch zweigeschossige Doppelhäuser mit Flachdächern geprägt. Die vorhandene offene Bauweise bestimmt also die Struktur dieses Wohngebietes. Aus diesem Grunde sieht die 2. Änderung des B 114 eine offene Bauweise vor. Durch diese Festsetzung soll die vorhandene Struktur arrondiert werden. Nach der Konzeption dieses B-Planes werden insgesamt 15 Baugrundstücke für eingeschossige Einzelhausbebauung mit Satteldächern entstehen.

Bebauungsdichte

Im B-Plan Nr. 114 sind für verschiedene Zonen unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung festgesetzt (im Norden GFZ = 0,46 und im Süden GFZ = 0,28). Eine GFZ = 0,35 entspricht dem mittleren Wert, dem im B-Plan Nr. 114 vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung. Um zu einer einheitlichen städtebaulichen Struktur zu gelangen, wird die Bebauungsdichte für den Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 114 GFZ = 0,35 betragen.

3. Erschließung und Straßenverkehr

Äußere Erschließung

Entsprechend dem F-Plan 1980 erfolgt die äußere Erschließung über den Adenauerdamm. Diese Straße ist Bestandteil des Äußeren Ringes und ist mit beidseitigem Rad- und Gehweg ausgebaut.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über den Heussweg und über die Anliegerstraße Erhardweg.

Erschließungsweg mit
privatem Charakter

Der größte Teil der Baugrundstücke soll über eine Privatstraße, welche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit (Stadt Elmshorn) belastet wird, erschlossen werden.

4. Ver- und Entsorgung

Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird von den Stadtwerken sichergestellt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in Zuständigkeit des Kreises Pinneberg.

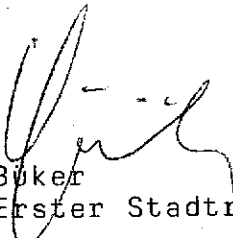
Oberflächenentwässerung

Innerhalb des Erhardweges sind ausreichend dimensionierte Regenwasserkanäle vorhanden.

Entwässerung

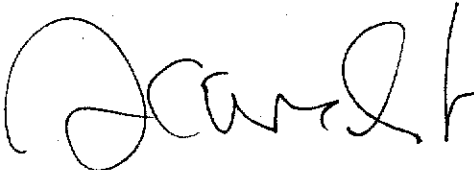
Die Schmutzwasserentsorgung wird über das vorhandene städtische Abwassernetz erfolgen.

I.V.


Boker
Erster Stadtrat



I.A.


Albrecht
Städtischer Baudirektor