

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 123 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 Bebauungsgebietes für das Gelände westlich der Straße Papenhöhe - dem Kreuzungsbe- reich Papenhöhe/Kaltenhof - nördlich der Straße Hasen- busch, südöstlich des Flurstückes 1 der Flur 4 und süd- lich der vorhandenen Bebauung Papenhöhe 21 erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus folgenden Gründen:

- a) Schaffung von Bauland für Eigenheimbebauung in guter Lage zur Innenstadt.
- b) Zur Vermeidung einer gewerblichen Monostruktur im Norden der Stadt ist das Wohngebiet Hasenbusch zu sichern und zu erweitern.

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 des Entwurfes zum Flächennutzungsplan 1980 aufgestellt wird, arrondiert eine Eigenheimbebauung entlang der Straße Hasenbusch zwischen Papenhöhe und der angrenzen- den Baumschule zum Außenbereich im Nordwesten der Stadt Elmshorn.

Zwischen der südlich vom Hasenbusch vorhandenen dreigeschossigen Bebauung und dem in die freie Landschaft überleitenden Baumschulgebiet, sieht die Planung einen harmonischen Übergang in Form von zweigeschossigen und eingeschossigen Eigenheimen vor.

Bei 58 WE mit 145 E auf einer Bruttobaulandfläche von 3,406 ha ergibt sich somit eine Bruttowohndichte von 43 E/ha bzw. auf einer Nettobaulandfläche von 2,758 ha eine Nettowohndichte von 53 E/ha. Diese Zahlen beziehen sich auf das reine Wohngebiet, ohne Anrechnung der Straßen Papenhöhe/Hasenbusch und Kaltenhof.

Erschlossen wird das Gebiet durch eine Haupterschließungsstraße, welche vom Hasenbusch abzweigt und zugleich die Zufahrt zu den nördlich gelegenen Baumschulbetrieben bildet.

Über diese erreicht man auch das Wohn- und Spielstraßensystem im Innenbereich der Wohngebiete. Die Wohn- und Spielstraßen werden durch nachbarschaftliche Kommunikationszentren aufgelockert.

Durch dieses Erschließungssystem werden in sich abgeschlossene Wohnquartiere gebildet.

Diese Konzeption der "Verkehrsberuhigung", im Grunde durch die Novellierung der Straßenverkehrsordnung für vorhandene Straßen vorgesehen, sollte man bei Neubaugebieten im begrenzten Maße ebenfalls von vornherein anwenden.

Somit zeigt der Entwurf des B-Planes 123 diese Möglichkeit konsequent auf. Dabei werden zur Verdeutlichung aller Bewohner und Besucher in diesen Wohnquartieren die Wohnstraßen mit einer Pflasterung oder Plattierung versehen, um sie von den asphaltierten Verkehrsstraßen optisch eindeutig unterscheiden zu können. Ferner werden ausreichend Parkplätze an geeigneten Stellen ohne Parkplatzbeschilderung festgesetzt.

Der entlang der Straße Papenhöhe vorgesehene Lärmschutzwall und die Lärmschutzwand werden nach DIN 18 005 bei ca. 9000 KFZE/24 Std. notwendig.

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.

Zur Abführung des Oberflächenwassers ist ein Regenrückhaltebecken im Bebauungsgebiet des B-Planes Nr. 122 vorgesehen.

2.3 Gemeinschafts-, Nahversorgungs- und Freizeiteinrichtungen

Die wichtigsten Wohnfolgeeinrichtungen sowie Schulen und Kindertagesstätten sind in zumutbarer Entfernung durch die Grundschule Friedrich-Ebert-Schule sowie das Schulzentrum in der City mit Realschule und Gymnasium und den Kindergarten sichergestellt.

Die Nahversorgung ist durch die Läden in der Mischgebietzone entlang der Straße Flamweg/Papenhöhe gewährleistet.

Sportliche Freizeitmöglichkeiten sind durch die vorhandene Sportanlage Rudolf-Diesel-Straße und zwei Groß-Kinderspielplätze in unmittelbarer Nähe gegeben, wovon ein Kinderspielplatz südlich an das B-Plangebiet angrenzend im B-Plangebiet Nr. 77 als Kinderspielplatz Hasenbüsch z.Z. erstellt wird.

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 zu angemessenen 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 Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

4.1 Zusammenfassung

Die kostenverursachenden Maßnahmen sind die auszubauende Planstraße, die Wohn- und Spielstraßen, der Ausbau vorhandener Straßen, die öffentlichen Parkplätze, die Kommunikationsbereiche innerhalb der Wohnstraßen, sowie der Lärmschutzwall und der Grunderwerb sämtlicher hierfür erforderlichen Flächen.

4.2 Grunderwerb

- I. Grunderwerb für die innere Erschließung
(Planstraße A - Wohn- u. Spielstraßen)
5.707,00 qm x 60,00 DM/qm = DM 342.420,00
- II. Grunderwerb für die äußere Erschließung
(Kreuzungsbereich Papenhöhe/Hasenbusch)
833,00 qm x 60,00 DM/qm = DM 49.980,00 = 392.400,00

4.2.1 Straßenbau

Planstraße A

115,00 lfdm. x 600,00 DM/lfdm. = 69.000,00

Wendehammer, Planstraße A
364,00 qm x 80,00 DM/qm = 29.120,00 = 98.120,00

Wohn- und Spielstraßen
einschl. Kommunikationsbereiche und
Straßenbegleitgrün

westlich der Planstraße A
467,00 qm x 65,00 DM/qm = 30.355,00

östlich der Planstraße A
3.270,00 qm x 65,00 DM/qm = 212.550,00 = 242.905,00

Ausbau des Kreuzungsbereiches
Papenhöhe / Hasenbusch / Kaltenhof und Flamweg

Die Kosten für diesen Kreuzungsbereich sind im Moment nicht zu ermitteln. Sie sind für die Erschließung des Wohnbereiches dieses Bebauungsplanes auch nicht abzusetzen und für die Kostenermittlung nicht relevant. Die Finanzierung wird durch das Land Schleswig-Holstein getragen, da es sich hier um eine Landesstraße handelt.

Rampenbau - Tunnel Papenhöhe/Deutsche Bundesbahn

Dieser Bereich ist ebenfalls für die Kostenermittlung auszuklammern.
Die hierfür entstehenden Kosten verteilen sich wie folgt:

- 1/3 der Kosten trägt der Bund
- 1/3 der Kosten trägt die Deutsche Bundesbahn
- 1/3 der Kosten trägt das Land Schleswig-Holstein.

4.4.2 Parkplätze

36 Parkplätze x 1.800,00 DM/Parkplatz = 64.800,00DM

Übertrag = 798.225,00DM

Übertrag = 798.225,00

4.2.3 Kanalbau

Planstraße A

Regenwasser
135,00 lfdm. x 500,00 DM/lfdm. = 67.500,00

Schmutzwasser
135,00 lfdm. x 600,00 DM/lfdm. = 81.000,00 = 148.500,00 I

Wohn- und Spielstraßen

Regenwasser
477,50 lfdm. x 500,00 DM/lfdm. = 238.850,00

Schmutzwasser
477,50 lfdm. x 600,00 DM/lfdm. = 286.500,00 = 525.250,00 D.

4.2.4 Lärmschutzwall

1.480,00 qm x 25,00 DM/qm = 37.000,00 = 37.000,00 DM

Gesamtsumme = 1.508.975,00 DM
=====

Für die von der Stadt Elmshorn durchgeführten Erschließungsmaßnahmen werden Beträge nach Maßgabe der gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften erhoben. Der 10%-ige Eigenanteil der Stadt gem. § 129, Abs. 1, BBauG kann mittelfristig finanziert werden.

Elmshorn, den 15.07.1981

STADT ELMSHORN
Der Magistrat
Stadtbauamt

i.V.

(Dr. Lutz)
Bürgermeister



i.A.

Albrecht
Baudirektor