

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 124 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 Gebiet zwischen Steindamm, Rethfelder Straße, Lange Straße, Sandhöhe und Gooskamp erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus folgenden Gründen:

- Bebauung des seit Jahren nicht mehr genutzten ehemaligen Meiereigeländes
- Bereitstellung von Eigenheimgrundstücken in unmittelbarer Nähe der Innenstadt Elmshorn
- städtebauliche Ordnung der angrenzenden MI- und WA-Gebiete

### 2. Städtebauliche Maßnahmen

#### 2.1 Bauland und Erschließung

Der vorliegende Bebauungsplan, der aufgrund des durch Erlaß vom 21. Juni 1961 - Az: IX/34 h - 312/2 - 09.15 - genehmigten Flächennutzungsplanes (Aufbauplan 1960) und der 31. Änderung zum Aufbauplan 1960 aufgestellt wird, setzt eine Wohnbebauung mit ca. 30 Reiheneigenheimen auf dem Flurstück 45/4 und ca. 8 Reiheneigenheimen auf dem Flurstück 63/7 der Flur 64 fest.

Die innere Erschließung erfolgt vom Steindamm über eine kurze Stichstraße mit Wendeplatz und öffentlichen Parkplätzen.

Um eine max. Wohnruhe für die inneren Baugrundstücke zu gewährleisten, werden die einzelnen Garagen zentral zu einer Gemeinschafts-Garagenanlage am Rande dieser Wohnanlage zusammengefaßt. Die Anlage kann somit nur von der Langen Straße über den öffentlichen Parkplatz angefahren werden.

Am Kopfende der Stichstraße ist durch Anpflanzungspflicht ein privater 180 qm großer Kinderspielplatz I. Ordnung als Gemeinschaftsanlage festgesetzt und den einzelnen bebaubaren Flächen zugeordnet.

Dieser Bebauungsplan sieht bei einer Gesamtfläche von 3,6800 ha - bei öffentlicher Verkehrsfläche, öffentlichen Parkplätzen 0,1300 ha und Versorgungsflächen 0,0030 ha - eine Bruttobaufläche von 3,5470 ha vor.

Der Erschließungsanteil (bezogen auf das Flurstück 45/4) beträgt 8,8 %.

In den 22 bestehenden Gebäuden und 38 geplanten Reiheneigenheimen werden bei 2,3 Einw./WE ca. 156 Einwohner wohnen.

Die Bruttowohndichte/ha beträgt 42 Einwohner/ha.

#### 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.

Für die Wohnbauten wird eine stark abgasfreie Erdgas-Wärmeversorgung angestrebt.

#### 2.3 Gemeinbedarfs-, Nahversorgungs- und Freizeiteinrichtungen

Die wichtigsten Wohnfolgeeinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätte und Kirche sind im unmittelbaren Einzugsbereich vorhanden.

Die tägliche Nahversorgung ist im Kreuzungsbereich Steindamm/Langelohede durch entsprechende Läden gesichert.

Vorhandene Einrichtungen im Nahbereich wie Spiel- und Sportplatz Langelohede, Krückauparkstadion, Spielflächen Steindammwiesen bieten Gelegenheit für Freizeit und Erholung.

### 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 18.08.1976 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 im Eigentümerverzeichnis (Anlage 2) zu ersehen.

### 3.2 Vorkaufsrecht

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsflächen 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 Verkehrs- und Versorgungsflächen.

### 4.2 Kostenberechnung im einzelnen

4.2.1 Grunderwerb		=	
1.173 qm x 40,- DM/qm			46.920,- DM
4.2.2 Straßenbau		=	
90 lfdm x 450,- DM/lfdm			40.500,- DM
4.2.3 Kanalbau			
Regenwasserkanal			
75 lfdm x 150,- DM/lfdm	= 11.250,- DM		
Schmutzwasserkanal			
75 lfdm x 200,- DM/lfdm	= 15.000,- DM	=	26.250,- DM
4.2.4 Öffentliche Parkplätze		=	
24 P. x 2.000,- DM/P.			48.000,- DM
4.2.5 Beleuchtung (Keilmasten)		=	
3 Masten x 1.400,- DM/M.			4.200,- DM
	<b>Gesamtkosten</b>		<b><u>165.870,- DM</u></b>

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

Für die im Plangebiet auszubauende Straße und die öffentlichen Parkplätze ist die Stadt Elmshorn kostenmäßig im Rahmen des Grunderwerbs, des Straßenausbaues und der Straßenbeleuchtung mit 10 % gem. § 129 Abs. 1 BBauG vom 18. August 1976 beteiligt.

Elmshorn, den 04.02.80

Stadt Elmshorn  
Der Magistrat  
Bauverwaltungsamt

  
Dr. Dutz



I.A.

  
Haekel