

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 168

der Stadt Elmshorn



	Seite
1. ALLGEMEINES	1
1.1 Geltungsbereich	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Bestand und Lage im Stadtgebiet	2
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL	3
2.1 Ziele der Stadtentwicklung	4
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
2.3 Gestaltung der privaten Freiflächen	5
2.4 Werbeanlagen	6
3. GRÜNORDNUNG	6
4. LÄRMSCHUTZ	6
5. ERSCHLIESSUNG	7
5.1 Äußere Erschließung	7
5.2 Veloroute	7
5.3 Busverkehr	7
5.4 Innere Erschließung	7
5.5 Ruhender Verkehr	7
6. VER- UND ENTSORGUNG	8
6.1 Abwasser	8
6.2 Oberflächenwasser	8
6.3 Wasser, Strom, Gas	8
6.4 Abfallbeseitigung	8
7. BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN	8
7.1 Umlegung und Enteignung	8
7.2 Vorkaufsrecht	8
8. KOSTEN	9
9. FLÄCHENBILANZ	9

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 umschließt das Gebiet der Ansgarstraße, Liliencronstraße, Albert-Schweitzer-Straße und Stormstraße (einschließlich der öffentlichen Parkplatzfläche Ecke Stormstraße / Ansgarstraße).

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB entwickelt. Er bildet die Grundlage für die von der Gemeinde beabsichtigte städtebauliche Ordnung. Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Als Kartengrundlage dient eine Katasterplankarte im Maßstab 1 : 1000.

1.2.1 Aufstellungsbeschluss

Die städtischen Gremien der Stadt Elmshorn haben am 22.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 beschlossen.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der städtebauliche Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 168 stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Elmshorn (FNP 2010) überein.

1.2.3 Innenbereich

Die Flächen liegen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Sie sind als allgemeines Wohngebiet einzustufen.

1.2.4 Naturschutzgebiete

Im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung befinden sich keine Erholungs-, Landschafts- und Naturschutzgebiete.

1.2.5 Naturdenkmäler und archäologische Besonderheiten

Archäologische Fundstellen sind für das Plangebiet nicht bekannt geworden. Dennoch muss wegen der besonderen siedlungsgeschichtlichen Entwicklung mit Bodenfinden gerechnet werden. Diese unterliegen den Bestimmungen der Denkmalschutzgesetzgebung.

1.2.6 Landschaftsplan

Um die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen, ist nach den Regelungen des § 6 Bundesnaturschutzgesetz und des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein im Rahmen der Bauleitplanung ein Landschaftsplan aufzustellen.

Für die Stadt Elmshorn wurde in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan 2010 der Landschaftsplan ausgearbeitet. Dieser Landschaftsplan für das Stadtgebiet ist von der Gemeinde als festgestellter Landschaftsplan im Sinne des § 6 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz eingestuft worden. Zwischen der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 168 und den Inhalten des Landschaftsplanes bestehen keine Differenzen.

Die Stadt Elmshorn verfügt des Weiteren in Verbindung mit der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) über eine landschaftsplanerische Untersuchung. Nach der Konzeption dieser landschaftsplanerischen Untersuchung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche eingestuft.

1.2.7 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

§ 3 Abs. 1 BauGB sieht die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung vor. Die Bekanntmachung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 16.11.1998 statt. Am 25.11.1998 wurde eine öffentliche Veranstaltung im Rathaus der Stadt Elmshorn durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und mit den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. Über den Verlauf dieser Bürgerbeteiligung ist ein Protokoll ausgearbeitet worden. Die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurden abgewogen und das Ergebnis bei der Ausarbeitung der Konzeption dieses Bebauungsplanes berücksichtigt.

1.2.8 TöB-Verfahren

Am 22.11.2002 wurden die Planunterlagen an die Träger öffentlicher Belange gesandt. Inzwischen liegen deren Stellungnahmen vor. Die Ergebnisse der Abwägung fanden bei den weiteren Verfahrensschritten Berücksichtigung.

1.3 Bestand und Lage im Stadtgebiet

Der Plangeltungsbereich liegt ca. 2,0 km vom Innenstadtbereich entfernt.

Versorgungseinrichtungen wie Einzelhandelsgeschäfte befinden sich ca. 300 m entfernt in Richtung Meteorstraße.

Die nächstgelegenen öffentlichen Kinderspielplätze befinden sich an der Timm-Kröger-Schule bzw. an der Holunderstraße.

Die Grundschule Timm-Kröger-Schule befindet sich ca. 400 m vom Plangebiet entfernt, die Kindertagesstätte am Parkweg in ca. 600 m und die Kindertagesstätte am Dünenweg in ca. 1 km Entfernung. Im Stadtteil Hainholz, auch ca. 1 km entfernt, gibt es eine Realschule, eine Gesamtschule und eine Waldorfschule mit jeweiligen Sportanlagen und Grünflächen. Die zuständige Hauptschule Langelohé ist ca. 2 km entfernt.

1.3.1 Ortsbild

Das Plangebiet ist schon überwiegend bebaut, nur im Blockinneren gibt es größere rückwärtige unbebaute Grundstücksteile, die zurzeit als Gartenland genutzt werden.

Die vorhandene Bebauung setzt sich zusammen aus Einzelhäusern an der Ansgarstraße und Liliencronstraße und Geschosswohnungsbauten an der Stormstraße und Albert-Schweitzer-Straße.

1.3.2 Naturraum

Das Plangebiet ist dem Naturraum der Barmstedt-Pinneberger Geest zugeordnet.

1.3.3 Boden und Hydrologie

Laut Bodenkarte des Landes Schleswig-Holstein kommen im Plangebiet zwei Bodentypen vor. Entlang der Stormstraße ein Gley-Podsol, das heißt, ein Boden aus Fein- und Mittelsand mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit. Der restliche Bereich ist ein Eisenhumuspodsol. Auch dieser Bereich hat eine hohe Wasserdurchlässigkeit und besteht aus Fein- und Mittelsand. Beide Bodentypen zeichnet ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe aus und haben somit eine geringe nutzbare Feldkapazität.

1.3.4 Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 168 liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Elmshorn „Köhnholz-Krückaupark“.

In der Schutzzone III B ist die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdeten Materialien im Straßen- oder Wegebau und für den Bau von Wällen und dergleichen unzulässig.

1.3.5 Relief

Das Plangebiet liegt auf Höhen von NN +6,97 m bis +8,61 m. Die Geländeoberfläche ist von Ost nach West leicht abfallend. Im Zentrum des Blockes gibt es jedoch eine Fläche, die durch eine erfolgte Abgrabung ca. 1,25 m tiefer liegt. Dort gibt es Böschungen mit starkem Gefälle.

1.3.6 Altlasten

Im Plangeltungsbereich liegen die Altablagerungsverdachtsfläche 8.2 und die Altablagerung 8.4. Für das Gebiet wurde eine bodenhygienische Untersuchung durchgeführt (Anlage 2 zur Begründung).

Im Bereich des jetzigen privaten Kinderspielplatzes wurde eine Überschreitung des Prüfwertes der Bundesboden-Schutzverordnung (BBodSchV) festgestellt. Der Spielplatz wird an einen anderen Standort verlegt. Im Zuge der zukünftigen Bebauung in diesem Bereich ist der obere Bodenhorizont abzutragen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Die Fläche 8.4 ist in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet.

Es bestehen erhebliche Beschränkungen für die Handhabung eines Teils des anfallenden Bodenmaterials. Zur Sicherstellung der gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse ist vier Wochen vor dem geplanten Beginn der Baumaßnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg ein Bodenmanagementkonzept vorzulegen. Mit den Erdbauarbeiten kann erst begonnen werden, wenn ein abgestimmtes Konzept vorliegt.

Der Eigentümer plant, die Bodenarbeiten gutachterlich überwachen zu lassen. Eine schriftliche Dokumentation der Maßnahmen durch den Gutachter soll erfolgen. Diese Dokumentation ist der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Baumaßnahmen nicht nur der Arbeitsschutz, sondern auch der Anwohnerschutz zu gewährleisten ist. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Landesamt für Gesundheit und Arbeitssicherheit Schleswig-Holstein (LGASH) abzustimmen.

Bei der Baumaßnahme fällt voraussichtlich Material an, das den Zuordnungswert Z 2 der Mitteilung von der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) M 20 überschreitet. Die ordnungsgemäße Entsorgung/Verwertung und der ordnungsgemäße Transport zur Verwertungs-/Entsorgungsanlage sind mit der Gesellschaft für die Organisation der Entsorgung von Sonderabfällen mbH (GOES) abzustimmen.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Elmshorn liegt im Süden Schleswig-Holsteins. Nach dem Regionalplan für den Planungsraum I soll Elmshorn als äußerer Achsen Schwerpunkt die Funktion eines Mittelzentrums ausüben. Elmshorn liegt innerhalb des Ordnungsraumes Hamburg und gehört zur Metropolregion Hamburg mit europäischem Rang, wachsender Bedeutung und steigenden Anforderungen.

Elmshorn kann auf eine eigenständige städtische Entwicklung zurückblicken. Die Erhaltung und Weiterentwicklung dieser Eigenständigkeit ist weiterhin das oberste Ziel der Stadtentwicklung.

2.1 Ziele der Stadtentwicklung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Klostersande / Lieth (Stadtquartier III). Laut Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (2010) der Stadt Elmshorn sind für dieses Stadtquartier folgende städtebauliche Orientierungswerte vorgesehen:

- Bevölkerungsentwicklung von 13.060 EW (Stand: 31.12.1994) auf 13.000 EW (Zieljahr 2010),
- Wohnbaufläche als Richtgröße 200,30 ha,
- gemischte Baufläche als Richtgröße 16,98 ha,
- gewerbliche Baufläche als Richtgröße 17,59 ha,
- Sonderbaufläche als Richtgröße 19,10 ha,
- Gemeinbedarfsflächen als Richtgröße 8,24 ha,
- Grünflächen / Parkanlagen als Richtgröße 7,68 ha,
- Grünflächen / Dauerkleingarten als Richtgröße 9,58 ha,
- Grünflächen / Sportanlagen als Richtgröße 33,33 ha,
- Grünflächen / Kinderspielplätze als Richtgröße 5,01 ha.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Stadt Elmshorn hat sich in den letzten zehn Jahren erheblich entwickelt. Die Einwohnerzahl der Stadt lag am 31.12.1990 bei 43.651 Personen, am 30.06.2003 wohnten in Elmshorn 48.222 EW. Im gleichen Zeitraum wurden mehr als 3.650 Wohneinheiten durch Inanspruchnahme der vorhandenen und geplanten Baulandreserven verwirklicht. Infolge dieser Entwicklung ist in der Stadt eine anhaltende Baulandknappheit entstanden. Obwohl die Einwohnerzahl der Stadt nicht mehr stark wächst, ist in Elmshorn eine starke Nachfrage an Bauland festzustellen. Einerseits ist Elmshorn ein attraktiver Wohnstandort für Neubürgerinnen und Neubürger, andererseits sind durch die strukturelle Veränderung der vorhandenen Haushalte stets neue Wohneinheiten erforderlich, weil immer mehr Wohnfläche von immer weniger Menschen in Anspruch genommen wird. Bei der Volkszählung von 1987 wurde festgestellt, dass rd. 39 % der Haushalte in Elmshorn aus einer Person bestanden. Inzwischen hat dieser Trend sich verstärkt. Nach den Untersuchungen der Stadtplanung liegt inzwischen der Anteil der Haushalte mit einer Person bei 45 %. Daher ist es weiterhin erforderlich, für alle Teile der Elmshorner Bevölkerung neues Bauland bereitzustellen. Dadurch kann ein sozialer Verdrängungsprozess verhindert werden, welcher - langfristig gesehen - das vorhandene soziale Gefüge der Stadt erheblich negativ belasten könnte.

2.2.1 Struktur des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 erfasst ein Gebiet, welches schon heute als Bauland funktioniert. Nach der Konzeption dieses Bebauungsplanes soll eine Verdichtung des Plangebietes mit dem Ziel, zusätzliche Wohneinheiten zu verwirklichen, vorgenommen werden. Das geplante Wohnbaugebiet wird als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Innerhalb dieses Areals sind sowohl Einfamilien- und Doppelhäuser als auch Reihenhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser zulässig. Durch diese vielfältige Bauweise soll vermieden werden, dass die Sozialstruktur der zu erwartenden Bevölkerung einen eindimensionalen Charakter annimmt. Die Vielfalt der geplanten Bauformen führt zwangsläufig zu einer gesunden Mischung der sozialen Gruppen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, die sozial gerechte Bodennutzung gewährleistet, wurde im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im Einklang mit der näheren Umgebung eine GRZ von 0,30 festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sind Geschossigkeiten von I über I - II bis hin zu II - III festgesetzt worden.

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

Nach der Konzeption des Bebauungsplanes können im Geltungsbereich zusätzlich zu der vorhandenen Bebauung 20 neue Wohneinheiten realisiert werden.

2.2.2 Gestalterische Festsetzungen

In einer verdichteten städtischen Bebauung wirken die einzelnen Gebäude nicht für sich, sondern im Zusammenhang mit den benachbarten Gebäuden des Baugebietes. Ein gestalterischer Grundkonsens ist daher erforderlich. Durch folgende gestalterische Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, dass geplante bauliche Anlagen in der Kombination von Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen, Bauteile und der Werkstoffe zueinander nicht verunstaltend wirken. Im Rahmen einer liberalen Baugestaltung wird auf die Festsetzung einer bestimmten Farbe oder Helligkeit verzichtet.

Fassaden

Im Plangeltungsbereich sind Fassaden aus Vormauerziegeln, Putz, Holz oder Glas zulässig.

Dächer

Die Dächer von eingeschossigen Hauptanlagen sind mit Neigungen von 20° bis 45° zulässig.

Die Dächer von mehr als eingeschossigen Hauptanlagen sind mit Neigungen von 20° bis 40° zulässig.

Bei dauerhaft intensiv oder extensiv begrünten Dächern von Hauptanlagen sind geringere Dachneigungen zulässig.

Solardächer sind zulässig.

Die Dächer von Nebenanlagen sind mit Neigungen von 0° bis 25° zulässig.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m betragen.

Für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die Höhendifferenz zwischen den aufgenommenen Höhenpunkten vor dem Baugrundstück und der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens im Gebäude maßgebend. Die Festlegung der Sockelhöhe soll dazu beitragen, dass verträgliche Bauhöhen gewährleistet sind.

2.3 Gestaltung der privaten Freiflächen

§ 19 Abs. 4 BauNVO regelt die zulässige Grundfläche (Grundflächenzahl + Flächen für Nebenanlagen + Versiegelungsflächen), die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die restlichen Flächen sind als Gärten zu gestalten.

Aus städtebaulichen Gründen und um das Plangebiet umweltverträglicher zu gestalten, wird in dem Plangebiet folgende Festsetzung getroffen:

Garagenzufahrten, Pkw-Stellflächen, Gehwege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigem oder mit großfugigem Material herzustellen.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie den Gesamteindruck der Fassade nicht negativ beeinträchtigen.

3. GRÜNORDNUNG

Anlass und Aufgabe des Grünordnungsplanes

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird kein eigenes Verfahren nach § 6 LNatSchG erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) einzustufen. Für diese Flächen sind die Vorschriften gemäß § 21 BNatSchG nicht anzuwenden.

4. LÄRMSCHUTZ

Die vorhandenen und geplanten Baugebiete innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 168 der Stadt Elmshorn werden hauptsächlich durch Verkehrslärm der vorhandenen Straßen beeinträchtigt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 168 ist eine Bodennutzung als allgemeines Wohngebiet geplant. Um den Lärm zu berechnen wurden mehrere Meßpunkte gewählt.

Die Ergebnisse der Untersuchung stellen dar, dass entlang der Ansgarstraße und der Stormstraße sowohl die in der DIN 18005 empfohlenen Immissionsrichtwerte als auch die in der 16. BImSchVO festgelegten Immissionswerte teilweise, und zwar für den Tag, überschritten werden.

In dem als Anlage 1 zur Begründung genommenen Lärmschutznachweis sind alle Ergebnisse der einzelnen Messpunkte dargestellt.

Um ein gesundes Wohnen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu gewährleisten, sind Festsetzungen von passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

- Im Baugenehmigungs- oder -anzeigeverfahren ist durch die Antragstellerin oder den Antragsteller nachzuweisen, dass die Konstruktion und die eingebauten Bauprodukte für Wand-, Fenster-, Dachflächen sowie Lüftung den baulichen Schallschutz nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche entlang der Ansgarstraße und der Stormstraße einhält. Zur Sicherstellung der Nachtruhe müssen Schlafräume in den gekennzeichneten Bereichen mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen ausgestattet sein. Die Schalldämmung der Lüftungen / Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird.

Die geplanten schallgedämmten Be- und Entlüftungen sind mit einem Datenblatt (Schalldämm-Maß, Luftvolumenstrom, Betriebsgeräusch, Einbaumöglichkeit) zu beschreiben. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume einzuplanen.

- Für den Pegelbereich III ist ein resultierendes Schalldämm-Maß erf. R'_{w,res} = 35 dB erforderlich.

- Für den Pegelbereich IV ist ein resultierendes Schalldämm-Maß erf. R'_{w,res} = 40 dB erforderlich.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ansgarstraße, die im Flächennutzungsplan als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist.

Die Lage des Plangebietes zur Innenstadt erlaubt es, die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs im Stadtraum gering zu halten, da die so genannten Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fuß, Rad und ÖPNV) gut nutzbar sind.

5.2 Veloroute

Das Plangebiet ist an die im von den politischen Gremien der Stadt Elmshorn beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan projektierte Veloroute (ausgeschilderte städtische Hauptverbindung des Radverkehrs) 4 angebunden.

5.3 Busverkehr

Das Plangebiet ist durch die von der Firma Johannes Meißner im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Buslinien Ring A/B/C/D Stadtverkehr Elmshorn, 21 Kölln-Reisiek - Elmshorn, Bhf. - Elmshorn, Südpol (- Klein Nordende), 22 Offenau - Elmshorn, Bhf. - Klein Nordende und 23 Elmshorn, Siedlung - Elmshorn, Bhf. - Klein Nordende an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen sind Elmshorn, Timm-Kröger-Straße (Linien Ring A/B/C/D und 23) und Elmshorn, Ollnsstraße (Linien 21 und 22) und befinden sich in einer Entfernung von ca. 200 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet). Die Buslinien knüpfen in ihrem weiteren Verlauf an das HVV-Schnellbahnnetz sowie diverse weitere Buslinien an.

5.4 Innere Erschließung

Die Ansgarstraße, Liliencronstraße, Albert-Schweitzer-Straße und Stormstraße sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlichen Verkehr, welcher durch die beabsichtigte Neubebauung verursacht wird, problemlos aufnehmen können.

5.5 Ruhender Verkehr

Nach dem geltenden Stellplatzerrlass des Innenministeriums aus dem Jahre 1995 mit Änderungen vom Juli 2000 ist ein Stellplatz pro Wohneinheit für Kraftfahrzeuge auszuweisen. Die Stellplätze sind auf dem Grundstück oder in der Nähe des Grundstücks nach Maßgabe der jeweiligen Baugenehmigung herzustellen.

Neben notwendigen privaten Stellplätzen sind öffentliche Parkplätze für den allgemeinen Verkehr in geeigneter Größe vorzusehen. In der Albert-Schweitzer-Straße können vier zusätzliche Parkplätze geschaffen werden.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Ver- und Entsorgungsleitungen nehmen den verfügbaren unterirdischen Straßenraum in stetig steigendem Umfang in Anspruch. Durch sorgfältige Planung und Koordinierung ist eine optimale umweltschonende Raumausnutzung anzustreben, die zugleich mit den Bedürfnissen der Zukunft in Einklang steht.

6.1 Abwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in die vorhandenen Abwasserkanäle der Ansgarstraße und der Albert-Schweitzer-Straße eingeleitet.

6.2 Oberflächenwasser

Das Regenwasser von den vorhandenen Dachflächen und von den neuen Dachflächen der Nachverdichtung wird in vorhandene Regenwasserkanäle eingeleitet.

6.3 Wasser, Strom, Gas

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

6.4 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die Gemeinnützige Abfallbeseitigungsgesellschaft des Kreises Pinneberg mbH (GAB), Tornesch-Ahrenlohe.

7. BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN

7.1 Umlegung und Enteignung

Für Flächen, die sich im privaten Eigentum befinden und für öffentliche Zwecke oder für die Neugestaltung von Grundstücken benötigt werden, findet ein Umlegungs- bzw. Enteignungsverfahren gemäß § 45 ff. bzw. § 85 BauGB statt.

Diese geplanten Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder zu nicht tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen erreicht werden können.

7.2 Vorkaufsrecht

Bezüglich der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, für die eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt ist, finden die Bestimmungen des § 24 ff. BauGB Anwendung.

8. KOSTEN

Zu den Kosten verursachenden Maßnahmen gehören die Erstellung der Stellplätze und der Kanalisation. Die Gesamtkosten werden von den Eigentümerinnen und / oder Eigentümern übernommen.

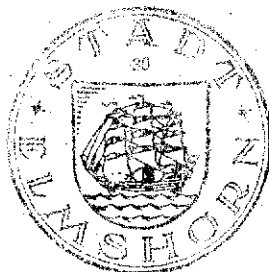
Schmutzwasserkanal 60 m x 179,00 €	=	10.740,00 €
Erstellung der neuen Stellplätze 4 Stück à 7.600,00 €	=	30.400,00 €
Nebenkosten	=	4.114,00 €
16 % Mehrwertsteuer	=	7.240,64 €
Gesamtkosten	=	<u><u>52.494,64 €</u></u>

9. FLÄCHENBILANZ

Vorhandenes § 34-Quartier	=	22.873 qm
Verkehrsflächen (neu und vorhanden)	=	2.522 qm
Gesamt-Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 168	=	<u><u>25.395 qm</u></u>

Elmshorn, 23. Juli 2004

Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin



B. Fronzek
Dr. Fronzek
Bürgermeisterin

I. A.
Müller
Müller
Stadtbauamt

Wj

Anlagen:

Anlage 1 - Lärmgutachten

Anlage 2 - Bodenhygienisches Gutachten