

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Elmshorn
in der vom Stadtverordneten-Kollegium am 7.9.78 gebilligten Fassung

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und Eigentumsverhältnisse

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 Eichstraße, Margarethenstraße und Ollnsstr. erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus folgenden Gründen:

- a) Eine im Blockinnern ca. 1,0 ha große erwerbs-gärtnerisch genutzte Fläche war für eine Gemeinbedarfsfläche/Realschule im Flächennutzungsplan (Aufbauplan 60) vorgesehen. Diese Schule ist jedoch bereits in einem anderen Stadtteil (Rethfeld/Hainholz) errichtet worden, so daß eine weitere Realschule in Elmshorn nach Aussagen der zuständigen Stellen des Landes, des Kreises und der Stadt Elmshorn nicht mehr erforderlich ist.
- b) Diese günstig zur Kernstadt gelegenen Flächen bieten sich somit für eine Bebauung als allgemeines, teilweise reines Wohngebiet für ein- und zweigeschossige Häuser an.

2. Städtebauliche Maßnahmen

2.1 Bauland und Erschließung

Im vorliegenden Plan, der aufgrund des durch Erlaß vom 21.6.1961, Az. IX/34 ha - 312/2 - o9.15, genehmigten Flächennutzungsplanes (Aufbauplan 60) und der 33. Änderung zum Aufbauplan 1960 aufgestellt wird, sollen im Blockinneren des Plangeltungsbereiches 16 freistehende eingeschossige Häuser und 18 zweigeschossige Reihenhäuser, erschlossen durch eine Stichstraße mit Anbindung an die Eichstraße, errichtet werden. Eine fußläufige Anbindung dieses Gebietes an die Ollnsstraße mit Zugangsmöglichkeit zu einem bereits erstellten Kinderspielplatz II. Ordnung ist vorgesehen.

Die vorhandenen baulichen Strukturen an der Ollnsstraße sowie an der Eichstraße, mit nicht störendem Handwerk und Handel durchsetzt, sind gesund und werden, mit vertretbaren baulichen Expansionsmöglichkeiten versehen, planerisch gesichert.

Bei 44 vorhandenen Eigenheimen und ca. 36 geplanten Eigenheimen, d.h. ca. 200 Einwohner, sowie

Bruttobaulandfläche von	6,08 ha
Innere Erschließung von	0,57 ha
Grünfläche/KSPI. II. Ordnung von	0,41 ha
somit Nettobaulandfläche von	5,10 ha

ergibt sich eine Bruttowohndichte von	33 E/ha
Nettowohndichte von	40 E/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.

2.3 Gemeinbedarfs-, Nahversorgungs- und Freizeiteinrichtungen

Die wichtigsten Wohnfolgeeinrichtungen wie Schule und Kindertagesstätte sind in unmittelbarer Nähe durch die vorhandene Grundschule Hafestraße und durch Kindergarten an der Raboisenstraße abgedeckt.

Die tägliche Nahversorgung ist durch das vorhandene Einkaufszentrum an der Ollnsstraße/Eichstraße und durch vorhandene sowie geplante Läden im Stadtteil Klostersande gewährleistet.

Ein Kinderspielplatz II. Ordnung ist bereits in dem Baugebiet vorhanden.

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 in der Fassung vom 18. August 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 des Eigentümerverzeichnisses (Anlage 2) zu ersehen.

3.2 Vorkaufsrecht

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen finden, soweit erforderlich, die Maßnahmen gem. §§ 24 ff BBauG Anwendung.

4. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

4.1 Zusammenfassung

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören der Grunderwerb und Ausbau für die Planstraße mit Schmutzkanalisation einschließlich Fußgänger Verbindung zur Ollinsstraße nebst Regenkanalisation und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern im Bereich des Kinderspielplatzes.

4.2 Kostenberechnung im einzelnen

4.2.1 Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen

2.500 qm x 80 DM/qm 200.000 DM

4.2.2 Straßenbau

Planstraße, 5,50 m Fahrbahn, beidseitigen
Fußwegen, einschl. Wendeplatz
185 lfdm. x 600 DM/lfdm.

111.000 DM

Parkplätze (Parkspur)
12 Pl. x 1.000 DM/Platz

12.000 DM

Parkplätze mit Fahrgasse
6 Pl. x 1.500 DM/Platz

9.000 DM

Fußweg 3,20 m in Plattenbelag befahrbar
320 qm x 75 DM/qm

24.000 DM

156.000 DM

4.2.3 Kanalbau

Schmutzwasserkanal/Planstraße
220 lfdm. x 500 DM/lfdm.

110.000 DM

Regenwasserkanal/Fußweg am KSPI. II. Ordnung
290 lfdm. x 400 DM/lfdm.

116.000 DM

226.000 DM

4.2.4 Ausbau Grünflächen

Anpflanzen von Bäumen im Bereich des Kinderspielplatzes
300 St. x 100 DM/St.
GESAMTKOSTEN

30.000 DM

612.000 DM

Für die von der Stadt Elmshorn durchgeführten Erschließungsmaßnahmen werden Beiträge 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 18. August 1976 beteiligt.

Elmshorn, den 3.1.1979

STADT ELMSHORN
Der Magistrat

(Dr. Lutz)
Erster Stadtrat



(Tripecke)
Baudirektor