

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und Eigentumsverhältnisse

Die Lage des Planbereichs ist aus dem Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich. Die Eigentumsverhältnisse ergeben sich aus dem Eigentümerverzeichnis (Anlage 2).

1.2 Notwendigkeit der Aufstellung

Der Bebauungsplan wurde erforderlich, weil

- a) durch Aufgabe der Lederfabrik Metzger die Stadt Elmshorn dieses Industriegelände erwerben und die vorhandene verbrauchte Bausubstanz abrechnen konnte,
- b) eine weitere industrielle Nutzung in dieser Kommunikationszone zwischen der Innenstadt und dem angrenzenden Wohnen städtebaulich nicht vertretbar erscheint,
- c) durch dieses Gebiet nach dem Verkehrsgutachten Dr. Schubert/Hannover sowie dem Entwurf zum Flächennutzungsplan 1970 die Osttangente des innerstädtischen vierspurigen Hauptverkehrsrings verläuft und mithin aus verkehrstechnischem Erfordernis die Verschwenkung der Fritz-Reuter-Straße um ca. 70 m aus dem Kreuzungsbereich der Hauptverkehrsstraßen vorzunehmen ist.

1.3 Erläuterungen zu den Ausweisungen im Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan, der aufgrund der durch Erlaß vom 3. Mai 1967 - Az.: IX 31 b - 312/2 gem. § 6 des Bundesbaugesetzes von 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) genehmigten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Aufbauplan 60) und dem Entwurf zum Flächennutzungsplan 1970 aufgestellt worden ist, sieht auf einer Bruttobaulandfläche von ca. 4,20 ha eine geplante und vorhandene Bebauung von ca. 200 Wohnungseinheiten, ein Kirchenzentrum sowie einen Finanzamtsneubau mit ca. 400 Beschäftigten vor. Der Neubau des Finanzamtes in diesem Bereich erweist sich wegen der unmittelbaren räumlichen Zuordnung zum Arbeitsamt sowie zum Innenstadtzentrum als günstig.

Die Nettobaulandfläche beträgt bei einer Verkehrsfläche von 1,24 ha und einer Grünfläche von 0,06 ha somit 2,90 ha, die sich aufgliedert in gemischte Baufläche 1,8 ha, Wohnbaufläche 1,0 ha und Gemeindebedarfsfläche von 0,8 ha. Somit ergibt sich bei einer Einwohnerzahl von ca. 600 Menschen eine Bruttowohndichte von 143 E/ha und eine Nettowohndichte von 207 E/ha für den gesamten Bebauungsplanbereich

Die Kernbebauung im Bebauungsplanbereich mit überwiegend regionalen Gemeinbedarfseinrichtungen bei hoher baulicher Verdichtung und entsprechender Stellplatzausweisung ermöglicht keinen Kinderspielplatz II. Ordnung.

Für die Wohnbebauung dieses Bebauungsplanbereiches wird in vertretbarer Entfernung von 500 m im zu sanierenden Wohnblock Goethestraße/Friedensallee ein ausreichend großer Kinderspielplatz II. Ordnung im Rahmen der Flächennutzungsplanung vorgesehen und in dem für diesen Bereich aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt werden.

Da die Errichtung dieses Kinderspielplatzes kurzfristig nicht erfolgen kann, wird zwischenzeitlich der Kinderspielplatz I. Ordnung an der Fritz-Reuter-Straße durch sinnvolle Spielgeräte - Ergänzung auch für Kinder der Jahrgänge 7 bis 12 - entsprechend gestaltet.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

2.1 Vorkaufsrecht

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen finden, soweit erforderlich, die Maßnahmen gem. §§ 24 und 25 BBauG Anwendung.

2.2 Umlegung und Enteignung

Für die Flächen, die sich noch im privaten 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. Diese Verfahren werden nur 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. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

3.1 Zusammenfassung

Die kostenverursachenden Maßnahmen sind die von der Stadt Elmshorn auszubauende Friedensallee, die im Kreuzungsbereich der Friedensallee auszuweitenden Straßen Bauerweg, Kaltenweide sowie Friedensstraße.

Ferner fallen Kosten an für die Verschwenkung der Fritz-Reuter-Straße, den Ausbau der Parkplätze sowie der ausgewiesenen Fußwegzone und für die Anlegung der Grünfläche.

3.2 Kostenberechnung im einzelnen

3.2.1 Grunderwerb für öffentliche Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen

Straßenfläche

9.500 qm x 70,-- DM/qm = 665.000,-- DM

Parkplatzflächen

1.200 qm x 70,-- DM/qm = 84.000,-- DM

Fußwegflächen

500 qm x 70,-- DM/qm = 35.000,-- DM

	<u>Grünflächen</u>		
	600 qm x 70,-- DM/qm =	<u>42.000,-- DM</u>	
	insgesamt:	826.000,-- DM	826.000,-- DM
3.22	<u>Neubauwohnungen wegen Umlagerung</u>		
	25 WE x 50.000,-- DM/WE =	1.250.000,-- DM	1.250.000,--DM
3.23	<u>Straßenbau</u>		
	<u>Friedensallee</u>		
	350 lfdm x 1.300,-- DM/lfdm =	455.000,-- DM	
	<u>Friedensstraße</u>		
	100 lfdm x 900,-- DM/lfdm =	90.000,-- DM	
	<u>Fritz-Reuter-Straße</u>		
	100 lfdm x 750,-- DM/lfdm =	75.000,-- DM	
	<u>Bauerweg</u>		
	60 lfdm x 850,-- DM/lfdm =	50.000,-- DM	
	<u>Kaltenweide</u>		
	Aufweitung der Fahrspur =	50.000,-- DM	
	<u>Fußwegflächen</u>		
	68 lfdm x 140,-- DM/lfdm =	9.500,-- DM	
	<u>Parkplätze</u>		
	50 Plätze x 1.400,-- DM/- =	<u>70.000,-- DM</u>	
	insgesamt	739.500,-- DM	739.500,--DM
3.24	<u>Kanalbau (Trennsystem)</u>		
	<u>Friedensallee</u>		
	350 lfdm x 800,-- DM/lfdm =	280.000,-- DM	
	<u>Fritz-Reuter-Straße</u>		
	240 lfdm x 400,-- DM/lfdm =	<u>96.000,-- DM</u>	
	insgesamt	376.000,-- DM	376.000,-- DM
3.25	<u>Grünflächen</u>		
	<u>Anlegung der Grünflächen</u>		
	600 qm x 15,-- DM/qm =	9.000,-- DM	
	<u>Anpflanzung von Bäumen</u>		
	25 Stück x 100,-- DM/Baum =	<u>2.500,-- DM</u>	
	insgesamt	11.500,-- DM	11.500,--DM

G e s a m t k o s t e n

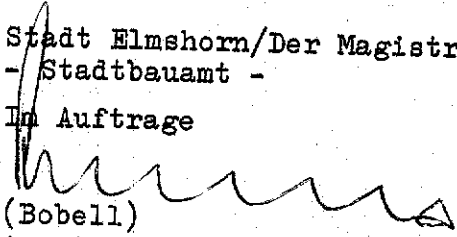
Gründerwerb	826.000,-- DM	
Neubauwohnungen	1.250.000,-- DM	
Straßenbau	739.500,-- DM	
Kanalbau	376.000,-- DM	
Grünflächen	11.500,-- DM	
insgesamt	<u>3.203.000,-- DM</u>	<u>3.203.000,-- DM</u>

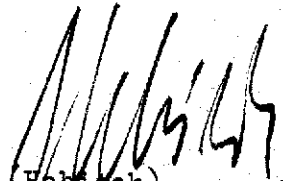
Für die von der Stadt durchgeführten Erschließungsmaßnahmen werden Beiträge, soweit nach Maßgaben der gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften möglich, erhoben.

Elmshorn, den 12. April 1972

Stadt Elmshorn/Der Magistrat
- Stadtbauamt -

Im Auftrage


(Bobell)
A m t s r a t


(Hebisch)
Erster Stadtrat

