

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 für die Aufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan, der aufgrund des durch Erlass vom 21.6.1961 - Az.: IX/34 ha - 312/2 - o9.15 - genehmigten Flächennutzungsplanes (Aufbauplan 1960) und der 11. Änderung zum Aufbauplan 1960 aufgestellt wird, ist ein Teilbereich aus der Gesamtkonzeption des für das Stadtgebiet Rethfeld/Hainholz aufgestellten, mit Beschluss des Magistrats vom 16.3.1971 gebilligten Untersuchungsplanes.

Im Rahmen dieses Untersuchungsplanes, der der Forderung des Landesraumordnungsplanes vom 16.5.1969 insofern Rechnung trägt, als er das Stadtgebiet Rethfeld/Hainholz und Teile der Gemeinde Klein Nordende um den zukünftigen S-Bahnhof im Gebiet Elmshorn-Süd zu einem Wohngebiet für eine Bevölkerung von ca. 20.000 Einwohnern vorsieht, liegt dieser Bebauungsplan in der Grossgrünzone, die sich von West nach Ost als Kommunikationszone für Bildung, Freizeit und Erholung mit Park-, Sport- und Spielplätzen sowie Dauerkleingartenanlagen erstreckt.

Seine Aufstellung für das Gebiet in dem og. Grossgrünzug zwischen der Wohnbebauung südlich Holzweg/Hainholzer Schulstrasse und nördlich der Wasserstrasse/Plinkstrasse sowie der Grünflächen östlich der Dauerkleingartenanlage "An der Bahn" und westlich der Parkanlage am geplanten Rethfelder Ring erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Sicherstellung der notwendigen Flächen der Erschliessung, der Erholung und des Gemeinbedarfs für dieses Neubaugebiet.

Die erforderlichen Einrichtungen sind u.a.:

- a) Der Ausbau eines weiteren Teilstücks der Haupterschliessungsstrasse Hainholzer Damm zwischen Holzweg/Hainholzer Schulstrasse und geplanter Wasserstrasse mit den entsprechenden Parkplätzen.

- b) Der Ausbau der Fusswegverbindung im Zuge des Grossgrünzuges.
- c) Die Erweiterung der vorhandenen Grundschule Hainholz
- d) Der Neubau der Grundschule Hainholz II.
- e) Der Neubau einer Gesamtschule mit Folgeeinrichtungen und entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten.

2. Städtebauliche Massnahmen

2.1 Bauland/Gemeinbedarf und Erschliessung

Die in diesem Plangeltungsbereich ausgewiesenen Baulandflächen dienen fast vollständig der Errichtung von Bildungs-, Sport- und Freizeitstätten im Sinne einer Kommunikationszone für Schüler und Erwachsene des Neubaugebietes Rethfeld/Hainholz sowie in Teilbereichen für das gesamte Stadtgebiet Elmshorn.

Die Bildungsstätten werden als Primarstufe, einer kooperativen Gesamtschule für den Sekundarbereich I mit angeschlossenem allgemeinbildenden Sekundarbereich II und einer fachgebundenen Sekundarstufe II konzipiert. Sie gliedern sich flächenmässig wie folgt:

Primarstufe - Hainholz I und II	= 3.84 ha
mit 6 Klassen Vorschule =	150 Sch.
<u>24 Klassen Grundschule =</u>	<u>720 Sch.</u>
30 Klassen =	870 Sch.
Sekundarstufe I u. allgemeinbild. Sekundarstufe II	= 7.82 ha
mit 15 Kl. Hauptsch. =	450 Sch.
mit 18 Kl. Realsch. =	504 Sch.
<u>mit 27 Kl. Gymnasium =</u>	<u>675 Sch.</u>
60 Kl. =	1.629 Sch.
Fachgebundene Sekundarstufe II	= 3.42 ha
<u>mit 30 Klassen =</u>	<u>750 Sch.</u>
30 Kl. =	750 Sch.

Somit wären insgesamt in diesem Gebiet bei der Annahme, dass es durchaus wechselseitige Beziehungen baulicher und pädagogischer Art zwischen der Sekundarstufe I und II geben wird, möglich:

100 Klassen mit ca. 3.249 Schülern auf 13.13 ha Nettobaulandfläche
Es ständen ungefähr jedem Schüler 40 qm Bruttogrundstücksfläche zur Verfügung.

Die Erschliessung dieses Gemeinbedarfskomplexes, der neben den Bildungsstätten der Gesamtschule grosse Turnhallen, Sportplätze und Freizeiteinrichtungen wie Minigolf u. Boccia südlich der Sekundarstufe I an der Ost-West-Fussgängerachse vorsieht, erfolgt im wesentlichen über die Hainholzer Schulstrasse für die Primarstufe (Hainholz I und II) und die Sekundarstufe I und für Sekundarstufe II über die geplante Wasserstrasse.

Für die Sekundarstufe II konnten dabei im Gegensatz zur Sekundarstufe I und Primarstufe die Stellplätze standortmässig nicht festgelegt werden, da z.Zt. keine architektonische Aussage über die Bauplanung vorliegt.

Im Zuge der fussläufigen Ost-West-Verbindung des sog. Crossgrünzuges verläuft ein öffentlicher Fussweg im Bereich der Sekundarstufe II nördlich, und im Bereich der Sekundarstufe I südlich dieser Einrichtungen, von dem aus jederzeit die Bildungs-, Sport- und Freizeitstätten erreicht werden können. Im Gebiet des Hainholzer Dammes wird eine niveaufreie Kreuzung evtl. in Form einer Fussgängerbrücke vorgesehen, die neben der allgemeinen fussläufigen Ost-West-Verbindung auch die Funktion der Schulwegsicherung für die Grundschüler des Wohngebietes östlich dieser Haupterschliessungsstrasse sowie die schulinternen Wechselbeziehungen zwischen Sekundarstufe I und II aufnehmen wird.

2.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird von den Stadtwerken Elmshorn mit Wasser, Elektrizität und Gas versorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das städt. Abwassernetz im Trennsystem.

Für die Gemeinbedarfseinrichtungen und die Wohnbauten wird eine zentrale bzw. eine emissionsarme Wärmeversorgung angestrebt.

3. Bodenordnende und sonstige Massnahmen

3.1 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.

Die geplanten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Massnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarung 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 Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

4.1 Zusammenfassung

Zu den kostenverursachenden Massnahmen gehören die im Plangeltungsbereich auszubauenden öffentlichen Verkehrsflächen für den fliessenden und ruhenden Verkehr, ferner der Bau der Bildungs-, Sport- und Erholungsstätten im Sinne der Gemeinbedarfsseinrichtungen.

4.2 Kostenberechnung im einzelnen

4.21 Gründerwerb für öffentliche Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen

Verkehrsflächen einschl. der öffentlichen Parkplätze

4.913 qm x 30.-- DM/qm = 147.390.-- DM

Gemeinbedarfsflächen

103.491 qm x 30.-- DM/qm = 3.104.730.-- DM

4.22 Gebäudeabbrüche

Gebäudeabbrüche zur Freilegung von Teilflächen für öffentliche Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen

16 Eigenheime x 70.000.-- DM/EGH = 1.120.000.-- DM

2 Bauernhöfe = 300.000.-- DM

1 Gärtnerei = 191.000.-- DM

4.23 Strassenbau

Teilstück Hainholzer Damm

200 lfdm. x 1.100.-- DM/lfdm. = 220.000.-- DM

Fusswege	
830 lfdm. x 150.-- DM/lfdm.	124.500.-- DM
Wendeplatz Hainholzer Schulstrasse	
20 lfdm. x 500.-- DM/lfdm. =	10.000.-- DM
Öffentliche Parkplätze	
90 Stück x 1.400.-- DM/Stück =	126.000.-- DM

4.24 Kanalbau

Keine zusätzlichen Kosten. Kanalisation im Hainholzer Damm ist ausgebaut.

4.25 Strassen- und Fusswegbeleuchtung

500 lfdm. x 30.-- DM/lfdm. =	15.000.-- DM
------------------------------	--------------

4.26 Fussgängerbrücke = 300.000.-- DM

4.27 Errichtung der Bildungsstätten

Primarstufe

Erweiterung Grundschule Hainholz I	800.000.-- DM
Neubau Grundschule Hainholz II	2.400.000.-- DM
Neubau Gesamtschule	26.000.000.-- DM
Neubau Fachsekundarstufe II	10.000.000.-- DM

Gesamtkosten: 44.858.620.-- DM

Für die Bildungsstätte (Gesamtschule) werden Zuschüsse vom Land Schleswig-Holstein, Kreis Pinneberg, vom Förderungsfonds für das Hamburger Randgebiet folgendermassen erwartet:

Für Primarstufe: Erweiterung und Neubau Grundschulen Hainholz I u. II

vom Land Schleswig-Holstein	38 1/3 %
vom Kreis Pinneberg	10 %
vom Förderungsfonds	15 %

Für Sekundarstufe I und II:

vom Land Schleswig-Holstein	55 %
vom Kreis Pinneberg	20 %
vom Förderungsfonds	20 %

Für die von der Stadt Elmshorn durchgeführten Erschliessungsmassnahmen werden Beiträge nach Massgabe der gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften erhoben.

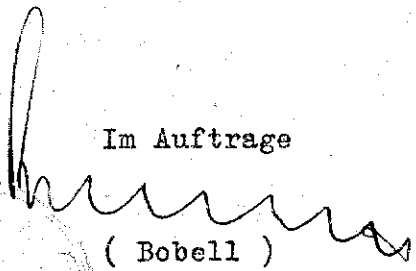
Für die im Plangebiet auszubauenden Strassen und die in deren unmittelbarem Bereich befindlichen öffentlichen Parkplätze ist die Stadt Elmshorn kostenmässig im Rahmen des Grunderwerbs, des Strassenausbaues, der Strassenbeleuchtung mit 10 % gem. § 129 Abs. 1 BBauG vom 23.6.1960 beteiligt.

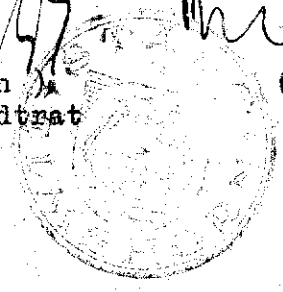
Elmshorn, den 5.1.1973

Stadt Elmshorn
Der Magistrat
-Stadtbauamt-

In Vertretung

(Heibisch)
Erster Stadtrat

Im Auftrage

(Bobell)
Amtsrat



B e g r ü n d u n g

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67
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 Sinn und Zweck der Aufstellung

Die Aufstellung dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 ist zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, da festgestellt wurde, daß die beiden Hausmeister-Häuser im Gegensatz zur ursprünglichen Planung um ca. 35 m nach Süden verlegt werden müssen.

Diese Verschiebung wird notwendig, da nach 2 Jahren Schulbetrieb die Erkenntnis vorliegt, daß die Kommunikationszone (Pausen- und Freizeitzone) unbedingt erweitert werden muß und somit die Hausmeister-Häuser stören würden. Durch die Verschiebung der Hausmeister-Häuser werden die Parkplätze nach Osten an die Anlieferstraße für die Gesamtschulversorgung gelegt, die ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden muß.

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 - 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.

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.

Elmshorn, den 2. September 1976

Stadt Elmshorn - Der Magistrat
Bauamt

In Vertretung Im Auftrage

(Dr. Lütz) (Hobell)
Erster Stadtrat Amtsrat

