

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 69 (An der Bahn / Hainholz)
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 der Straße Hainholz, öffentlicher Fußweg, Planstraße A und der Westseite der Straße Hainholzer Damm erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus folgenden Gründen:

- a) Sicherung öffentlicher Verkehrs- und Versorgungsflächen
- b) Schaffung von Bauland für Wohnungs- und Eigenheimbau.

2. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

2.1 Bauland und Erschließung

Der vorliegende Bebauungsplan, der aufgrund des am 29.01.1981 beschlossenen Flächennutzungsplanes 1980 aufgestellt wird, weist in seinem Bereich, d. h. am Hainholzer Damm, ein allgemeines Wohngebiet mit Geschößbauten sowie in der Tiefe nach Osten 2-/3geschossige Eigenheimbebauung in verdichteter Bauweise als sogenannte "Stadthäuser" aus.

Somit wird die städtebauliche Gesamtkonzeption nach F-Plan 80 und Rahmenplan – U-Plan Nr. 1 und 2 – konsequent weiterentwickelt, d. h., daß der Hainholzer Damm seinen Mehrfachfunktionen "verdichtetes Wohnen" und Infrastruktur der Versorgung bis zum Haltepunkt Süd im Rahmen des Dichtemodells eines S-Bahn-Haltepunktes des HVV gerecht wird.

Da die Untersuchungen zum Haltepunkt z. Z. auch von HVV und DB noch nicht abgeschlossen sind, klammert der B 69, im Gegensatz zum Vorentwurf, die unmittelbar an den Haltepunkt angrenzende Infrastrukturfläche, wie z. B. Gemeinbedarf und Ladenflächen, aus. Die Wohnstrukturen "Geschöß- und Eigenheimbebauung" sind dagegen durchgeplant und im vorliegenden Entwurf des B 69 festgelegt.

Die Haupteerschließung dieses Gebietes bestimmt sich aus dem Hainholzer Damm, der von Norden nach Süden unmittelbar an den Haltepunkt heranführt und unter der Brücke Adenauerdamm hindurch in die Ollerlohstraße einmündet.

Eine Anbindung an den Adenauerdamm, insbesondere für Bus- und P+R-Verkehr, erfolgt über das sogenannte Hainholzer Ohr am Anfang des Brückenrampenbereichs (siehe schematische Darstellung in der Planzeichnung). Die innere Erschließung ist durch die Planstraße A mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anliegergrundstücke gesichert. Für den ruhenden Besucherverkehr sind 59 öffentliche Parkplätze geplant.

Eine Fußgängerbrücke über die Bundesbahn im unmittelbaren S-Bahn-Haltepunktbereich soll die direkte Fußgänger Verbindung vom Stadtquartier III, Rethfeld / Hainholz, zum Stadtverkehr IV, Klostersande / Lieth, herstellen.

Der Ursprungsplan hatte eine Bruttofläche von 34.194 qm zum Inhalt, die sich wie folgt aufteilte: öffentliche Verkehrsfläche 9.362 qm, Versorgungsfläche / Trafo 40 qm und Netto-Baufläche 24.792 qm.

Nachdem die Genehmigung für das im ursprünglichen Bebauungsplan liegende Teilstück des Flurstücks 77/4 der Flur 79 versagt worden ist, müssen Bruttofläche und Netto-Baufläche um je 744 qm reduziert werden. Die ursprüngliche Plankonzeption wird hiervon jedoch nicht berührt.

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 Gemeinschafts-, Nahversorgungs- und Freizeiteinrichtungen

Die wichtigsten Wohnfolgeeinrichtungen, wie Schulen und Kindertagesstätten, sind in zumutbarer Entfernung durch die Timm-Kröger-Schule, Realschule Ramskamp, Überbetriebliches Ausbildungszentrum, Gesamtschule, Kirchliches Begegnungszentrum mit Kindertagesstätte und Kindertagesstätte Hainholzer Damm / Holunderstraße sichergestellt.

Die tägliche Nahversorgung ist durch die Läden in der Kommunikationszone am Hainholzer Damm gewährleistet. Weitere Einrichtungen dieser Art können mühelos im Allgemeinen Wohngebiet untergebracht werden. Die Freizeiteinrichtungen, wie Kinderspielplätze, Bolzplätze, Liegewiesen usw. sind nach dem F-Plan 1980 in den südöstlich angrenzenden Grünflächen / Parkanlagen vorgesehen.

2.4 Lärmschutzmaßnahmen

Zur Beurteilung des auf das Gebiet des B 69 einwirkenden Lärms ist zunächst für einen Teilbereich des zur Bundesbahntrasse hin und an der Straße Hainholzer Damm gelegenen WA IV g-Gebietes eine schalltechnische Begutachtung (08.12.81) vorgenommen worden. Weil sie nur einen Teilbereich der o. g. Fläche erfaßte, war die Begutachtung zu ergänzen. Dies ist geschehen durch Gutachten vom 08.12.83. Beide Gutachten (08.12.81 und 1983) werden Anlage dieser Begründung. Die darin vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen sind im Satzungstext festgesetzt worden.

In den Gutachten werden Festsetzungen für die Wohnblöcke B, C, D, E und F vorgeschlagen. Da diese Wohnblöcke im Bebauungsplan nicht festgesetzt sind, war es erforderlich, die objektbezogenen Aussagen zu gebietsbezogenen Festsetzungen umzuformulieren. Der besseren Übersicht wegen werden nachstehend die Ergebnisse der Gutachten, bezogen auf Blöcke und Gebiete, noch einmal dargestellt:

Bereich des WA IV g-Gebietes	Südlicher Bereich	Mittlerer Bereich	Nördlicher Bereich
Blöcke gem. Gutachten	E und F	C und D	B
Gutachten vom	08.12.83	08.12.81	08.12.83
Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109, Lärmpegelbereich:	IV an Nord-, West- und Südseiten, III an Ostseiten	IV an Süd- und Westseiten, III an Nord- und Ostseiten	III an Süd- und Westseiten, II an Nord- und Ostseiten

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 18.08.1976, geändert durch Gesetz vom 06.07.1979, 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 Eigentümerverzeichnis 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 Grunderwerb und Ausbau der öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen.

4.2 Kostenberechnung im einzelnen

4.2.1 Grunderwerb für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen

8.100 qm x 25,- DM/qm = 202.500,- DM

4.2.2 Straßenbau

Hainholzer Damm mit Kreuzungsbereich Straße Hainholz
320 lfdm x 1.800,- DM/lfdm = 576.000,- DM

Planstraße A
250 lfdm x 1.000,- DM/lfdm = 250.000,- DM

Öffentliche Fußwege
240 lfdm x 160,- DM/lfdm = 38.400,- DM

Öffentliche Parkplätze
59 P x 1.800,- DM/P = 106.200,- DM

4.2.3 Kanalbau / Trennsystem

Schmutzwasserkanal

Hainholzer Damm
320 lfdm x 450,- DM/lfdm = 144.000,- DM

Planstraße A
250 lfdm x 400,- DM/lfdm = 100.000,- DM

Regenwasserkanal

Hainholzer Damm
320 lfdm x 600,- DM/lfdm = 192.000,- DM

Planstraße A
250 lfdm x 350,- DM/lfdm = 87.500,- DM

....

4.2.4 Straßenbeleuchtung

(1 Mast/40 m)

20 M x 2.200,- DM =

44.000,- DM

4.2.5 Fußgängerbrücke =

600.000,- DM

4.2.6 Verkehrsflächen-Begleitgrün

400 qm x 35,- DM/qm =

14.000,- DM

GESAMTKOSTEN

2.354.600,- DM

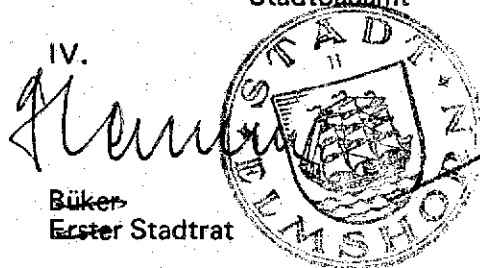
Für die Fußgängerbrücke sind Refinanzierungen zu erwarten. Für die von der Stadt Elmshorn durchgeführten Erschließungsmaßnahmen werden Ablösungsbeträge nach Maßgabe der gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften erhoben.

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 in der Fassung vom 18.08.1976, geändert durch Gesetz vom 06.07.1979, beteiligt.

Elmshorn, den 15.3.1984

STADT ELMSHORN

Der Magistrat
Stadtbauamt



IV.
[Signature]
Büker
Erster Stadtrat

I.A.

[Signature]
Rust
Amtsrat

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69 hinsichtlich des Geltungsbereiches:

Das Stadtverordneten-Kollegium der Stadt Elmshorn hat am 16.02.1984 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 um den im bisherigen Geltungsbereich gelegenen Teil des Flurstücks 77/4 der Flur 71 zu reduzieren.