

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Elmshorn  
für das Gelände südlich der Köllner Chaussee



### 1. Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Die Lage des Plangeltungsbereichs ist aus dem Übersichtsblatt (Anlage 1) ersichtlich.

Die Eigentumsverhältnisse ergeben sich aus dem Grundstücksverzeichnis (Anlage 2).



der Bebauung in diesem Bereich herbeigeführt werden. Neben der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen bei den bereits bebauten Grundstücken sind insbesondere auch die noch vorhandenen Baulücken an der Köllner Chaussee nunmehr durch entsprechende Ausweisungen überplant. Die Bebauung des rückwärtigen Gebietes ist durch entsprechende Erschließungsstraßen gewährleistet. In diesem Gebiet ist nur eine eingeschossige Einzelhausbebauung vorgesehen. Damit ergibt sich unter Berücksichtigung der auf der Nordseite der Köllner Chaussee vorhandenen mehrgeschossigen Blockbebauung ein städtebaulich harmonischer Übergang zum weiter südlich der Köllner Chaussee angrenzenden Baumschulengebiet.

Das gesamte Baugelände wird an die städtische Kanalisation angeschlossen. Da das an die Randbebauung der Köllner Chaussee angrenzende Gelände aber in südwestlicher Richtung abfällt, wird für die an den Planstraßen "B" und "E" bebaubaren Grundstücke zur Beseitigung des Schmutzwassers ein Pumpwerk notwendig. Im Bereich der Planstraßen "A", "C" und "D" kann ein ausreichendes Gefälle zur Köllner Chaussee noch durch entsprechende Bodenaufschüttungen erreicht werden. Im übrigen ist das anfallende Oberflächenwasser im Gesamtgebiet in die Regenwasserkanalisation der Straßen abzuleiten.

### 3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bei einer Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 statt. Dieses Verfahren wird jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen erreicht werden können.

### 4. Kosten

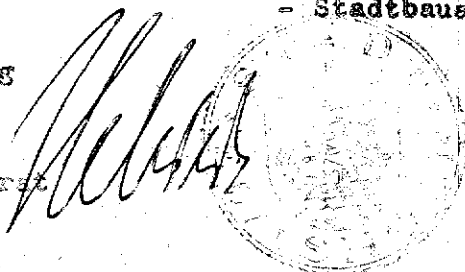
Die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten sind in einer Anlage zu dieser Begründung besonders zusammengestellt. (Anlage 3)

Elmshorn, den 27.9.1967

Stadt Elmshorn  
Der Magistrat  
- Stadtbauamt -

In Vertretung

(Hebisch)  
Erster Stadtrat



Im Auftrag  
Rathlau  
(Rathlau)  
Stadtbauamtsmann

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Elmshorn  
für das Gelände südlich der Köllner Chaussee



### 2. Entwicklung des Planes

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Aufbauplan 1960) der Stadt Elmshorn ist an der Südseite der Köllner Chaussee ein Baugebiet ausgewiesen. Dieses Baugebiet ist durch die ebenfalls rechtsgültige 5. Änderung des Flächennutzungsplanes rückwärtig erweitert worden.

Mit diesem vorliegenden Bebauungsplan soll nunmehr die Ordnung der Bebauung in diesem Bereich herbeigeführt werden. Neben der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen bei den bereits bebauten Grundstücken sind insbesondere auch die noch vorhandenen Baulücken an der Köllner Chaussee nunmehr durch entsprechende Ausweisungen überplant. Die Bebauung des rückwärtigen Gebietes ist durch entsprechende Erschließungsstraßen gewährleistet. In diesem Gebiet ist nur eine eingeschossige Einzelhausbebauung vorgesehen. Damit ergibt sich unter Berücksichtigung der auf der Nordseite der Köllner Chaussee vorhandenen mehrgeschossigen Blockbebauung ein städtebaulich harmonischer Übergang zum weiter südlich der Köllner Chaussee angrenzenden Baumschulengebiet.

Das gesamte Baugelände wird an die städtische Kanalisation angeschlossen. Da das an die Randbebauung der Köllner Chaussee angrenzende Gelände aber in südwestlicher Richtung abfällt, wird für die an den Planstraßen "B" und "E" bebaubaren Grundstücke zur Beseitigung des Schmutzwassers ein Pumpwerk notwendig. Im Bereich der Planstraßen "A", "C" und "D" kann ein ausreichendes Gefälle zur Köllner Chaussee noch durch entsprechende Bodenaufschüttungen erreicht werden. Im übrigen ist das anfallende Oberflächenwasser im Gesamtgebiet in die Regenwasserkanalisation der Straßen abzuleiten.

### 3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bei einer Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 statt. Dieses Verfahren wird jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen erreicht werden können.

### 4. Kosten

Die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten sind in einer Anlage zu dieser Begründung besonders zusammengestellt. (Anlage 3)

Elmshorn, den 27.9.1967

Stadt Elmshorn  
Der Magistrat  
- Stadtbauamt -

In Vertretung

(Hebisch)  
Erster Stadtrat



Im Auftrag  
*Rathlau*  
(Rathlau)  
Stadtbauamtmann

Auf Grund des Beschlusses des Stadtverordneten-Kollegiums vom 20.12.1968 wurden in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 73 folgende Änderungen durchgeführt:

a) Nach der Überschrift wurde als Nr. 1 neu aufgenommen:

"Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Die Lage des Plangeltungsbereichs ist aus dem Übersichtsblatt (Anlage 1) ersichtlich.

Die Eigentumsverhältnisse ergeben sich aus dem Grundstücksverzeichnis (Anlage 2)."

b) Die bisherige Numerierung hat nachstehende Änderungen erhalten:

Die bisherige Nummer 1 wurde Nr. 2, die bisherige Nummer 2 wurde Nr. 3 und die bisherige Nummer 3 wurde Nr. 4.

c) Die in der bisherigen Nummer 3 aufgezeigte Anlage hat die Bezeichnung "Anlage 3" erhalten.

Für die Richtigkeit:

Elmshorn, den 28.2.1969

Stadt Elmshorn / Der Magistrat

- Bauverwaltungsamt -

H.A.



(Heitz)

Stadtammann



A n l a g e  
-----

zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 73 der Stadt Elmshorn  
für das Gelände südlich der Köllner Chaussee

Überschlägige Ermittlung der der Gemeinde voraus-  
sichtlich entstehenden Kosten  
-----

a) Ankauf von Flächen für den öffentlichen Bedarf  
(Straßen, Pumpstation)

Teilfläche von Flurstück 35/1 der Flur 68	3.188 m <sup>2</sup>
" " " 35/2 " " 68	13 m <sup>2</sup>
" " " 37 " " 68	765 m <sup>2</sup>
" " " 38 " " 68	804 m <sup>2</sup>
" " " 39 " " 68	18 m <sup>2</sup>
" " " 50 " " 68	2.243 m <sup>2</sup>
	<u>7.031 m<sup>2</sup></u>
	rd. 7.040 m <sup>2</sup>

Angenommener Grundstückspreis

1 m<sup>2</sup> = 25.-- DM

7.040.00 m<sup>2</sup> x 25.-- DM = 176.000.00 DM

b) Straßenbau und Kanalisation

Köllner Chaussee (15.00 m Ausbaubreite)

1 lfdm = 740.00 DM

400.00 lfdm x 740.00 DM = 296.000.00 DM

Planstraße "A" (10.00 m Ausbaubreite)

1 lfdm = 550.00 DM

150.00 lfdm x 550.00 DM = 82.500.00 DM

Planstraße "B" (10.00 m Ausbaubreite)

1 lfdm = 600.00 DM

120.00 lfdm x 600.00 DM = 72.000.00 DM

Planstraßen "C" und "D" (8.00 m Ausbaubreite)

1 lfdm = 500.00 DM

220.00 lfdm x 500.00 DM = 110.000.00 DM

Planstraße "E" (8.00 m Ausbaubreite)

1 lfdm = 550.00 DM

170.00 lfdm x 550.00 DM = 93.500.00 DM

Wohnweg (4.00 m Ausbaubreite)

1 lfdm = 250.00 DM

65.00 lfdm x 250.00 DM = 16.250.00 DM

c) Pumpwerk = 20.000.00 DM

Zusammenstellung der Kosten

a) Geländeankauf	176.000.00 DM
b) Straßenbau und Kanalisation	670.250.00 DM
c) Pumpwerk	<u>20.000.00 DM</u>
	866.250.00 DM
	=====

Für die bezeichneten Erschließungsmaßnahmen werden Beiträge nach Maßgabe der gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften erhoben.