

**BEGRÜNDUNG**  
zum Bebauungsplan Nr. 86 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 Bundesbahn Hamburg-Kiel, Gerlingweg, Straße Am Fuchsberg sowie Bahntrasse EBOE erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus folgenden Gründen:

- a) Sicherstellung von Gewerbeflächen, die auf der Grundlage des Entwurfes zum B-Plan Nr. 54 teilweise realisiert worden sind.
- b) Ausweisung weiterer Gewerbeflächen zum einen aufgrund der starken Nachfrage von Unternehmen nach Industrie- und Gewerbegebieten, zum anderen aufgrund der Aussagen des Wirtschaftsgutachten von 1978 der PROGNOS AG./Basel, solche Flächen unter dem Gesichtspunkt der Arbeitsplatzbeschaffung kurzfristig zu erschließen.
- c) Sicherung eines Teilstückes der Nord-Ost-Radiale zwischen Straße Am Friedhof und Straße Sibirien (Planstraße A).
- d) Sicherung eines Teilstückes der Querspange als Haupterschließung für das gesamte Industriegebiet Nord zwischen o.g. Nord-Ost-Radiale und der Nord-West-Radiale (Flamweg/Papenhöhe) von der Planstraße A bis zur Fernbahntrasse Hamburg-Kiel.

**2. Städtebauliche Maßnahmen**

**2.1 Bauland und Erschließung**

Der vorliegende Bebauungsplan, der aufgrund des durch Erlaß vom 21.06.1961 – Az.: IX/34 ha – 312/2.09.15 – genehmigten Flächennutzungsplanes (Aufbauplan 60) und der 30. Änderung zum Aufbauplan 1960 aufgestellt wird, ist in Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden in Vorbereitung befindlichen B-Plan 83 zu sehen. Beide Bebauungspläne würden das Gebiet zwischen Bundesbahntrasse Hamburg-Kiel, Bundesstraße 5 und Gleisanlage der EBOE abdecken und erfassen somit ca. 1/3 der zukünftigen Industrie- und Gewerbeflächen, d.h. 30 ha von den geplanten 90 ha, im Norden der Stadt Elmshorn.

Dieses gewerbliche Gebiet, das im Westen unmittelbar an die Fernbahnstrecke Hamburg-Kiel und im Norden an die B 5 grenzt, wird nach Osten zum angrenzenden Kleinsiedlungsgebiet durch einen Grünzug von 50 – 100 m Breite unter dem Gesichtspunkt des Umweltschutzes abgeschirmt. Dieser Grünzug nimmt neben Dauerkleingartenanlagen eine Wanderwegverbindung aus dem Stadtteil I/Koppeldamm zum Naherholungsgebiet Sibirien auf.

Die Haupterschließung bildet die 2-spurige Nord-Ost-Radiale vom 4-spurigen Tangentenring im Eckbereich Nordtangente/Osttangente zur Bundesstraße 5 über die vorhandenen Straßenzüge Friedensallee, Am Friedhof, Sibirien. Lediglich das Zwischenstück von der Straße Am Friedhof zur Straße Sibirien ist vollkommen neu zu erstellen.

Ferner ist als Haupterschließung für die gesamte 90 ha gewerbliche Baufläche im Norden der Stadt Elmshorn die Querspange zwischen den beiden Haupterschließungsstraßen Nord-Ost-Radiale – wie oben bereits aufgeführt – und Nord-West-Radiale vom Tangentenring im Eckbereich Nordtangente/Westtangente über Flamweg bzw. Papenhöhe zur B 5 und weiter zur Autobahn A 23 anzusehen.

Bei Realisierung dieser Querspange unter der Fernbahntrasse Hamburg-Kiel als Tunnel hindurch wird der vorhandene niveaugleiche Bahnübergang Gerlingweg zu schließen sein.

Neben diesen beiden Haupterschließungsachsen bleibt noch die Trasse der Fuchsberger Allee zur Erschließung des Mischgebietes bestehen. Dieser Straßenzug wird jedoch im Nordosten mit einem Wendehammer umzubauen sein.

Bei einer maximalen Geschoßfläche von 65.000 qm (d.h. 23.000 qm im GE-Gebiet, 28.000 qm im GI-Gebiet und 14.500 qm im MI-Gebiet) wäre eine Nutzfläche von ca. 48.750 qm zu erwarten.

Die Größenordnung an Nutzfläche wird ca. 487 St. nach sich ziehen und erfordert aufgrund des Erlasses des Innenministers vom 16.06.1978 Pkt. 4.4.2 ca. 160 Parkplätze.

Ausgewiesen sind 100 Parkplätze überwiegend in Parkbuchten entlang der Straßen, da Gewerbegebietsbesucher nicht bereit sind, längere Fußwege zurückzulegen. Somit sind Parkplätze in flächiger Anlage, zumal interessantes Gewerbegebiete verlorengehen würde, nicht sinnvoll.

Die erforderlichen 487 Stellplätze der Firmen werden auf deren eigenen Grundstücken errichtet. Die Erfahrung zeigt, daß die Firmen in Gewerbegebieten zusätzlich zu ihren Pflichtstellplätzen selber noch Besucherstellplätze errichten, so daß die 100 möglichen Parkplätze im öffentlichen Raum ausreichend sind.

Bei einer Gesamtfläche von	19,15 ha
./ Grünflächen (Dauerkleingärten, Reitsport, Parkanlagen)	6,48 ha
Bruttobauland	12,67 ha
./ Verkehrsflächen	2,47 ha
./ Versorgungsflächen (Rückhaltebecken u. offener Garagen)	0,44 ha
ergibt sich eine Nettobaulandfläche von	9,76 ha
Diese gliedert sich auf in gewerbliche Bauflächen (GI- u. GE) von	7,34 ha
und Mischbauflächen von	2,42 ha

### 2.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird von den Stadtwerken mit Wasser, Elektrizität und Gas versorgt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das städtische Kanalnetz (Schmutzwasserkanal). Die Oberflächenwasserentsorgung ist über vorh. Rückhaltebecken in die städtische Regenwasserkanalisation vorgesehen.

### 2.3 Gemeinbedarfs-, Nahversorgungs- und Freizeiteinrichtungen

Die Wohnfolgeeinrichtungen für die in diesem Gebiet vorhandenen 40 WE mit ca. 100 Einwohnern werden durch die Gemeinbedarfs- und Nahversorgungseinrichtungen im südöstlich angrenzenden Stadtteil I/Koppeldamm abgedeckt, wobei Läden zum täglichen Bedarf in diesem B-Plan unmittelbar an der Fuchsberger Allee vorhanden sind. Die Freizeitaktivitäten für die Einwohner sowie für das Personal der Gewerbebetriebe – wie Spiel und Sport – sind im unmittelbar nordöstlich angrenzenden Naherholungsgebiet Sibirien möglich.

### 2.4 Emissions- bzw. Immissionsschutz

Das Gebiet des B-Planes 86 liegt innerhalb der Planungszone II des Flughafens Hamburg-Kaltenkirchen gem. Erlaß des Innenministers vom 12.06.73 – Grundsätze für die Bauleitplanung und die Genehmigung von Bauvorhaben im Bereich des Flughafens Hamburg-Kaltenkirchen –.

Die unter Ziff. 4.5 dieses Erlasses aufgeführten Konstruktionen haben so zu erfolgen, daß ein mittleres Luftschalldämmmaß nach DIN 52210 von 25 dB erreicht wird.

Die Reduzierung der Lärmdifferenz zwischen GI-Gebiet/MI-Gebiet von 10 dB (A) tagsüber und von 25 dB (A) nachts wird im wesentlichen erreicht durch eine 100 m breite Grünzone/Dauerkleingartenanlage.

Nach DIN 18005 Vornorm Pkt. 3.3.2 wird durch diese Zone eine Lärminderung von 15 dB (A) erreicht. Diese Lärminderung wird auch in der 50 m breiten Zone zwischen Planstraße A und Wendehammer Fuchsberger Allee durch die Querriegelbepflanzung (Pkt. 3 des Teiles B – Text – zu diesem B-Plan) erreicht.

Die 10 dB (A) äquivalente Dauerschallpegelüberschreitung bei den Nachtwerten wird einerseits durch den Bewuchs der Dauerkleingärten absorbiert, andererseits ist diese teilweise Überschreitung zu dulden. Ein passiver Lärmschutz nach DIN 4109 durch Hochbaumaßnahmen an den Gebäuden erscheint nicht zumutbar, da sämtliche Gebäude in den Mischgebieten vorhanden sind und eine weitere bauliche Entwicklung nicht mehr möglich ist (s. Abs. 5 Satz 3 der DIN 18005).

## 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 18.08.1976 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 Vereinbarung erreicht werden können. Die einzelnen Grundstücke betreffenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnis (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 Plangebungsbereich zu erwerbenden und auszubauenden Flächen für Verkehr, Freizeit und Erholung sowie Versorgungsflächen und Lärmschutzbepflanzung.

Hinsichtlich der Planstraße B mit Eisenbahnunterführung der Fernbahnstrecke Hamburg-Kiel sind nur die Grunderwerbskosten aufgeführt, da der Ausbau dieser Querspange sehr langfristig zu sehen ist und zum Ausbaupunkt die Kostenentwicklung wesentlich von der heutigen abweichen wird.

##### 4.2 Kostenberechnung im einzelnen

<u>4.2.1 Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und für Rückhaltebecken</u>	
Verkehrsflächen 14.700 qm x 17,00 DM/qm	249.000,00 DM
Grünflächen (Dauerkleingärten) 9.400 qm x 4,00 DM/qm	37.600,00 DM
Rückhaltebecken 1.600 qm x 17,00 DM/qm	27.200,00 DM
	<u>313.800,00 DM</u>

##### 4.2.2 Straßenbau- und Kanalisationskosten

Nord-Ost-Radiale, (Planstraße A), 7,5 m Fahrbahn mit beidseitigen Fuß- und Radwegen einschl. Schmutz- u. Regenwasserkanal  
230 lfdm x 1.900,00 DM/lfdm. 437.000,00 DM

Fuchsberger Alle, 5,50 m Fahrbahn mit beidseitigen Fußwegen  
einschl. Schmutz- und Regenwasserkanal  
450 lfdm. x 1.000,00 DM/lfdm. 45.000,00 DM

Parkplätze (Parkspuren 3,50 m breit) Nord-Ost-Radiale  
25 Pl. x 1.300,00 DM/Pl. 32.500,00 DM

Parkplätze (Parkbucht und am Wendehammer Fuchsberger Allee)  
23 Pl. x 1.000,00 DM/Pl. 23.000,00 DM

Parkplätze mit Fahrzone Fuchsberger Allee  
15 Pl. x 1.500,00 DM/Pl. 22.500,00 DM

Parkplätze Nord-Ost-Radiale/Ecke Gerlingweg  
32 Pl. x 1.500,00 DM/Pl. 48.000,00 DM

Wanderwege, mit Unterbau und wassergebundener Decke  
340 lfdm. x 40,00 DM/lfdm. 13.600,00 DM  
621.600,00 DM

##### 4.2.3 Anlegen von Straßenbegleitgrün

800 qm x 30,00 DM/qm 24.000,00 DM

##### 4.2.3 Anlegen einer Lärmschutzbepflanzung

4.000 qm x 60,00 DM/qm 240.000,00 DM

##### 4.2.5 Erstellen eines Rückhaltebeckens

40.000,00 DM

##### Gesamtkosten:

Grunderwerb	313.800,00 DM
Straßenbaukosten	621.600,00 DM
Straßenbegleitgrün	24.000,00 DM
Lärmschutzbepflanzung	240.000,00 DM
Rückhaltebecken	40.000,00 DM
	<u>1.239.400,00 DM</u>

Für die von der Stadt Elmshorn durchgeführten Erschließungsmaßnahmen werden Ablösungsbeträge nach Maßgabe der gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften erhoben.

...

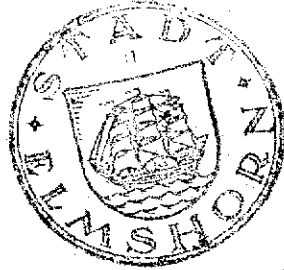
Für die im Plangebiet auszubauenden Straßen, die in deren unmittelbaren Bereich befindlichen öffentlichen Parkplätze sowie für die Fußwege ist die Stadt Elmshorn kostenmäßig im Rahmen des Grunderwerbs, des Straßenausbaues und der Straßenbeleuchtung mit 10 % gem. § 129 Abs. 1 BBauG vom 18.08.76 beteiligt.

Elmshorn, den 13.11.80

Stadt Elmshorn  
Der Magistrat

I.A.

Dr. Lutz



I.A.

Albrecht