

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Elmshorn.

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Die Lage des Baugebietes im Stadtbereich ist aus dem Übersichtsplän (Anlage 1) ersichtlich. Die Eigentumsverhältnisse ergeben sich aus dem Eigentümerverzeichnis (Anlage 2).

1.2 Anlaß für die Aufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan, der auf Grund des durch Erlaß vom 21. Juni 1961 - Az.: IX/34 h - 312/2 - 09.15 - genehmigten Flächennutzungsplans (Aufbauplan 1960) und der 14. Änderung zum Flächennutzungsplan (Aufbauplan 1960) aufgestellt wird, weist eine arrondierende Wohnbebauung zur überwiegend vorhandenen Eigenheimbebauung am südwestlichen Stadtrandgebiet mit einer großen Grünfläche als Freizeitanlage (Sportplatz) aus.

Seine Aufstellung für dieses Gebiet zwischen Wilhelmstraße und Ernst-Barlach-Straße (ehemals von Aspern-Straße) erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus folgenden Gründen:

- a) Städtebauliche Ordnung dieser Wohnbauflächen, bedingt durch die Auslagerung bzw. Aufgabe von drei störenden Gewerbebetrieben (Fertigbaufirma und Bauhöfe).
- b) Sicherung der vorhandenen Grünfläche (Sportplatz) entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung.
- c) Sicherung der für den Ausbau der Wilhelmstraße erforderlichen Grundstücksflächen.

2. Städtebauliche Maßnahmen

2.1 Bauland und Erschließung

Durch die kurzfristige Gewerbebetriebsauslagerung bzw. -aufgabe bietet sich eine Abrundung des Einfamilienhausgebietes zwischen der Straße Köhnholz und der Wilhelmstraße an. Die vorliegende Planung geht dabei auf die vorliegenden städtebaulichen Kriterien in diesem Bereich ein, die sich wie folgt darstellen:

Dörfliche Baustrukturen durch die vorhandenen großen Bauernhöfe im Nordwesten entlang der Wilhelmstraße mit den entsprechenden Ländereien.

Einfamilienhauselemente im Südwesten mit entsprechenden Versorgungselementen (Ladenzentrum, KSP II. Ordnung und Erholungsgebiet Stadtpark).

Sportplatz im Nordosten.

Unmittelbar im Südwesten die Weite der Marschenlandschaft.

Im unmittelbaren Bereich westlich des vorhandenen Sportplatzes die Existenz von drei zweigeschossigen Wohnblöcken.

Auf Grund dieser Fakten wird unmittelbar an der Wilhelmstraße die Wohnblockbebauung bis zu 50 m Tiefe mit zwei bis drei und an architektonisch sinnvoller Stelle mit vier Geschossen vorgehen.

Die restlichen Bauflächen sind in Ergänzung zum südöstlich gelegenen Eigenheimgebiet Köhnholz für 20 Reihen - und 21 Gartenhofhäuser ausgewiesen.

Das ganze Gebiet wird verkehrsmäßig über die Wilhelmstraße und über die südöstlich gelegene Albert-Johannsen-Straße erschlossen, wobei die erforderlichen Stellplätze und Garagen in Gemeinschaftsanlagen zu sehen sind. Die für eine durchschnittliche Besucherzahl auf dem Sportplatz von 200 bis 250 Personen erforderlichen 30 Parkplätze sind auf den Parkplatzflächen an der Straße Köhnholz im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75 gesichert.

Bei einer Bruttobaulandfläche von 3,99 ha, einer Verkehrsfläche von 0,53 ha (d.H. 13 % Erschließungsanteil), einer Grünfläche (KSP. II. O.) von 0,18 ha ergibt sich eine Nettobaulandfläche von 3,28 ha. Hierbei wurde die Grünfläche (Sportplatz) von 0,45 ha nicht in Ansatz gebracht.

Somit ergibt sich bei 148 WE mit 444 Einwohnern eine Bruttobaudichte von 111 E./ha und Nettobaudichte von 135 E./ha.

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, wobei mit Erlaubnis des Kreises Pinneberg/Wasserbehörde das Oberflächenwasser aus diesem Gebiet in einen Vorfluter des Sielverbandes Wisch/Kurzenmoor eingeleitet wird. Der dafür erforderliche Ausbau einer Teilstrecke des Vorfluters und Vergrößerung von 4 Durchlässen wird zum gegebenen Zeitpunkt erfolgen.

2.3 Grünflächen, Freizeiteinrichtung

In diesem Gebiet ist eine Sportplatzfläche vorhanden, die nach Abwägung aller städtebaulichen Kriterien bei der vorliegenden Gesamtkonzeption für dieses Stadtgebiet standortmäßig als richtig anzusehen ist.

Er wird durch zwei Kinderspielplätze II. Ordnung zwischen der Wilhelmstraße und Köhnholz sinnvoll ergänzt.

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 der Grundstücke benötigt werden, findet das Umlegungs- bzw. Enteignungsverfahren gem. §§ 45 ff sowie §§ 85 ff BBauG vom 23. Juni 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 Verhandlungen 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- und Gemeinbedarfsflächen 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 (Wilhelmstraße, Planstraße mit Wendeplatz und Parkplatz), Grünflächen (Sportplatz und KSP II. Ordnung) nebst dem erforderlichen Grunderwerb.

4.2 Kostenberechnung im einzelnen

4.21 Grunderwerb für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen

Straßenflächen (Ausbau Wilhelmstraße, Planstraße, Wendehammer, Parkplätze, Fußwege)	
5.393 m ² x 35,-- DM/m ² =	188.755,-- DM
Grünflächen (Sportplatz, KSP II. Ordnung)	
26.339 m ² x 20,-- DM/m ² =	526.780,-- DM
	<hr/>
	715.535,-- DM

4.22 Straßenbau

Stichstraße A mit Wendeplatz	
90 lfdm. x 600,-- DM/lfdm. =	54.000,-- DM
Parkplatz B mit Wendeplatz	
1.100 m ² x 100,-- DM =	110.000,-- DM

	Übertrag:	164.000,-- DM
Parkplatz C		
45 lfdm. x 1.500,-- DM/lfdm. =		63.000,-- DM
Wilhelmstraße		
330 lfdm. x 1.200,-- DM/lfdm. =		396.000,-- DM
öffentliche Fußwege		
360 lfdm. x 40,-- DM/lfdm. =		14.400,-- DM
		<hr/>
		637.400,-- DM

4.23 Kanalbau (Trennsystem)

Stichstraße A mit Wendeplatz		
60 lfdm. x 300,-- DM/lfdm. =		18.000,-- DM
Wilhelmstraße		
330 lfdm. x 600,-- DM/lfdm. =		198.000,-- DM
		<hr/>
		216.000,-- DM

4.24 Beleuchtung

690 lfdm. x 30,-- DM/lfdm. =		20.700,-- DM
------------------------------	--	--------------

4.25 Ausbau des Kinderspielplatzes II. Ordnung = 35.000,-- DM

Gesamtkosten 1.624.635,-- DM
=====

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 Straßenbaues und der Straßenbeleuchtung mit 10 % gemäß § 129 Abs. 1 BBauG vom 23. Juni 1960 beteiligt.

Für den Erwerb der Sportplatzfläche werden Zuschüsse vom Förderungsfonds für das Hamburger Randgebiet erwartet.

Elmshorn, den 16. August 1973

Stadt Elmshorn
Der Magistrat
Bauverwaltungsamt

Auftrage:

Semprich
(Semprich)
Bürgermeister

Bobell
(Bobell)
Amtsrat

