

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 92 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 Gelände südlich Hommsenstraße, westlich Hebbelstraße und Straße Lieth, nördlich Straße Liethmoor, Erholungswald Lieth und östlich Dünenweg erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus folgenden Gründen:

- a) Auslagerung zweier im reinen Wohngebiet liegender Bauernhöfe.
- b) Schaffung eines Eigenheimgebietes, weil innerhalb des Stadtkerngebietes dafür keine weiteren zusammenhängenden Flächen zur Verfügung stehen.
- c) Umwidmung einer nicht mehr erforderlichen Sondergebietsfläche für eine ursprünglich geplante Klinik (Zullinger Klinik) zum Erholungswald / Park.
- d) Sicherung der Gemeinbedarfsflächen für eine Kindertagesstätte sowie Schulsportplatzfläche mit Turnhalle für eine vorhandene Grundschule.

2. Städtebauliche Maßnahmen

2.1 Bauland und Erschließung

Der vorliegende Bebauungsplan, der auf Grund des durch Erlaß vom 21. Juni 1961 - Az.: IX /34 ha - 312/2 - 09.15 - genehmigten Flächennutzungsplanes (Aufbauplan 1960) und der 20. Änderung zum Aufbauplan 1960 aufgestellt wird, erfaßt zum überwiegenden Teil ein reines Wohngebiet mit bestehender Einzelhausbebauung.

Eine Grünzone mit entsprechend auszubauenden Fußwegen soll die Verbindung von der Gemeinbedarfsfläche Schule in südlicher Richtung zwischen dem Schulsportplatz, der Alt- und Neubebauung, Kindertagesstätte über die Planstraße C bis zum Erholungswald herstellen.

Auf Grund der vorhandenen Eigenheimbebauung und der unmittelbaren Nähe des Landschaftsschutzgebietes "Erholungswald Lieth" sind in diesem Gebiet nur Eigenheime in Form von zweigeschossigen Reihenhäusern, eingeschossigen Gartenhofhäusern sowie eingeschossigen, freistehenden Einzelhäusern mit maximal 2 WE je Haus vertretbar.

Diese städtebauliche Absicht wird durch die niedrige GFZ besonders

in unmittelbarer Nähe des Erholungswaldes Lieth, d.h. nördlich des Dünenweges sowie in dem Gebiet zwischen dem Dünenweg und der Straße Liethmoor prädestiniert.

Soweit sieht dieser B-Plan bei einer Gesamtfläche von 18,97 ha, Verkehrsfläche mit Parkplatz 4,12 ha, Grünfläche als Park- und Waldanlage 4,18 ha und Gemeinbedarfsfläche als Schulsportplatz mit Turnhalle und Kindertagesstätte 1,4 ha eine Netto-Baulandfläche von 9,20 ha vor.

Bei einer Durchschnittsgeschoßflächenzahl von ca. 0,4 sind 56 Geschosswohnungen, 16 Reiheneigenheime, 13 Gartenhofhäuser sowie 23 Eigenheime bei 48 vorhandenen Eigenheimen für insgesamt ca. 400 Einwohner geplant. Somit ergibt sich eine Netto-Wohndichte von 44 E/ha.

2.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird von den Stadtwerken Elmshorn mit Wasser, Elektrizität und Gas versorgt. Die Abwasserversorgung erfolgt über das städtische Wassernetz im Trennsystem.

Für die Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnbauten wird eine stark abgasfreie, d.h. Erdgas-Wärmeversorgung angestrebt.

Zum Schutze des Grundwassers im benachbarten und übergreifenden Einzugsgebiet des städtischen Wasserwerkes I sind die Anforderungen zur Gewährleistung des Schutzes gegen weitreichende chemische und radioaktive Verunreinigungen und sonstige Beeinträchtigungen zu beachten bzw. einzuhalten.

Dabei wird zusätzlich vorgesehen:

- a) öffentliche Parkflächen und Zufahrten werden durch Randeinfassungen gegen auslaufende Öle und Treibstoffe gesichert.
- b) Schmutz- und Regenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen und Privatgrundstücken werden in zentralen Kanalisationsleitungen nach DIN 4032 und 4033 gesammelt und abgeleitet.
- c) Für die Lagerung von Treibstoffen, Heizölen usw. gelten die Bedingungen der Lagerbehälterverordnung vom 15. September 1970 (GS Schl.-H. Gl. Nr. 2130).

2.3 Gemeinbedarf - Nahversorgungs- und Freizeiteinrichtungen

Die wichtigsten Wohnfolgeeinrichtungen sowie Schule und Kindertagesstätte sind in unmittelbarer Nähe durch die Grundschule Timm-Kröger-Schule und den vorhandenen Kindergarten im Geltungsbereich gesichert.

Die tägliche Nahversorgung ist durch Läden im Bereich Lieth / Liether Feldstraße gewährleistet.

Der angrenzende Stadtpark Lieth bietet Gelegenheit für die Freizeitgestaltung (Waldlauf, Rodeln, Wandern, Trimm Dich, Ballspiele).

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 v. 23.6.60 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 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 Ausbau und Grunderwerb öffentlicher Verkehrsflächen, Schulsportplatz und Grünzüge innerhalb des Plangeltungsbereiches.

4.2 Kostenberechnung im einzelnen

4.21 Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen, Schulsportplatz und Grünzüge

22.648 m² x 35,-- DM/m² = 792.680,-- DM

4.22 Straßenausbau

Straße Lieth ist ausgebaut

Straße Heidmühlenweg mit öffentlichen Parkplätzen

270 lfm x 900,-- DM/lfm = 243.000,-- DM

Hebbelstraße, Aufweitung im Kreuzungsbereich

170 lfm x 200,-- DM/lfm = 34.000,-- DM

Dünenweg, Teil A mit beidseitigem Fußweg

120 lfm x 650,-- DM/lfm = 78.000,-- DM

Dünenweg, Teil B mit einseitigem Fußweg

205 lfm x 600,-- DM/lfm = 123.000,-- DM

Planstraße A mit öffentlichen Parkplätzen 170 lfm x 550,-- DM/lfm =	93.500,-- DM
Planstraße B mit öffentlichen Parkplätzen 150 lfm x 525,-- DM/ lfm =	78.750,-- DM
Planstraße C mit öffentlichen Parkplätzen 175 lfm x 525,-- DM/ lfm =	91.875,-- DM
Fußwege in den Grünzügen 600 lfm x 125,-- DM/ lfm =	75.000,-- DM
	<hr/>
	817.125,-- DM

4.23 Kanalbau (Trennsystem)

Straße Lieth (ist ausgebaut)

Straße Heidmühlenweg (ist ausgebaut)

Hebbelstraße, 1 Zusatzkanal 170 lfm x 250,-- DM/lfm =	42.500,-- DM
--	--------------

Dünenweg 325 lfm x 300,-- DM/lfm =	97.500,-- DM
---------------------------------------	--------------

Planstraße A 100 lfm x 300,-- DM/lfm =	30.000,-- DM
---	--------------

Planstraße B 90 lfm x 300,-- DM/lfm =	27.000,-- DM
--	--------------

Planstraße C 120 lfm x 300,-- DM/lfm =	36.000,-- DM
---	--------------

233.000,-- DM

4.24 Straßenbeleuchtung

Für sämtliche noch nicht ausgebauten Straßen
und Fußwege entfällt auf
30 lfm 1 Mast/ 1000,-- DM
41 Maste x 1000,-- DM =

41.000,-- DM

4.25 Anpflanzungen von Grünzügen

5.600 qm x 15,-- DM/ qm =

84.000,-- DM

4.26 Ausbau Schulsportplatz =

326.875,-- DM

Gesamtkosten:

2.294.680,-- DM

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 23. Juni 1960 beteiligt.

Für den Sportplatz werden Zuschüsse vom Land Schleswig-Holstein, Kreis Pinneberg und dem Förderungsfonds für das Hamburger Randgebiet erwartet.

Elmshorn, den 30. September 1974.

Stadt Elmshorn
Der Magistrat
Bauverwaltungsamt

In Vertretung

In Auftrage

(Dr. Lütke)
Erster Stadtrat

(Rust)
Stadtammann

