

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Stadt Elmshorn

über den Bebauungsplan Nr. 95

für das Gebiet Klostersande

Gliederung

1. Notwendigkeit der B-Plan-Aufstellung
2. Städtebauliches Konzept
3. Verkehr
 - 3.1 Klassifizierte Straßen
 - 3.2 Städtische Hauptverkehrsstraßen
 - 3.3 Erschließung
 - 3.4 Fußgänger
 - 3.5 Ruhender Verkehr
4. Einrichtungen des Gemeinbedarfs
5. Räumliche Gestalt
6. Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit
7. Gebäudeabbrüche
8. Bodenordnerische Maßnahmen
9. Ver- und Entsorgung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Entwässerung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 Abfallbeseitigung
10. Städtebauliche Werte
 - 10.1 Zusammenstellung
 - 10.2 Blockweise Daten
 - 10.3 Wohnungen
11. Überschlägliche Kostenermittlung

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Eigentümerverzeichnis

1. Die Notwendigkeit zur B-Plan-Aufstellung

Die Lage des Planbereiches ist aus dem Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich. Die Eigentumsverhältnisse ergeben sich aus dem Eigentumsverzeichnis (Anlage 2).

Die Notwendigkeit zur B-Plan-Aufstellung ergibt sich aus folgenden Gründen:

Erhebliche städtebauliche sowie Gebäude- und Wohnungsmängel.

Ausbau des städtischen Verkehrsnetzes, Bau der Südtangente mit Eingriff in Flächen und Gebäudesubstanz des räumlichen Geltungsbereiches.

Die innere Erschließung ist sehr mangelhaft, ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr stehen nicht zur Verfügung. Mischung von Fußgänger- und Fahrverkehr, Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches unzureichend mit unnötigen Emissionsbelastungen für die Bewohner.

Geplante Gemeinbedarfs-Einrichtungen: Neubau der Grundschule und Kindertagesstätte, Jugendzentrum.

2. Städtebauliches Konzept

Das Gebiet des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes 95 ist gekennzeichnet durch die tangentielle Lage der Straße Klostersande (B 431), die zur Zeit noch den innerstädtischen Haupt- und überörtlichen Verkehr aufnimmt, mit daran anschließender Randbebauung.

Die überwiegend vorhandene Altbausubstanz ist in den Blockbinnenbereichen durchsetzt mit neueren mehrgeschossigen Wohngebäuden.

Hauptziele:

Verkehrsberuhigung des Gebietes durch Bau der Südtangente. Klostersande (B 431) wird innerstädtische Wohnsammelstraße.

Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Schaffung ausreichender Grün- und Freiflächen mit Kinderspielplätzen 1. Ordnung, abgeschirmt vom Verkehrslärm.

Schallschutz vor Verkehrslärm, insbesondere im Bereich der neuen Südtangente, durch Lärmschutzwall, Stellung der Baukörper, abstandbildende Grünflächen.

Ladenzentrum zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Dienstleistungs- und Kommunikationseinrichtungen, kirchlichem Jugendzentrum.

Schaffung großzügiger Fußgängerzonen unabhängig vom fließenden Verkehr.

Bereitstellung ausreichender Flächen für Stellplätze und Garagen, möglichst ohne Störung der Blockbinnenbereiche.

Keine Anbindung der inneren Erschließung an die neue Südtangente.

Blockweise Charakterisierung:

Block 1: Grundschule mit Turnhalle und Sportanlagen

Notwendige Stellplätze als Gemeinschaftsanlage im Block 2, Lärmschutzwall als Abschluß nach Norden zur Südtangente hin.

Block 2: 60 Stellplätze als Gemeinschaftsanlage für die Gemeinbedarfseinrichtungen, Theater, Schule, Kindertagesstätte; die vorhandene Randbebauung an der Klostersande wird mit einer Ergänzung weitgehend erhalten, eine Neuordnung der hinteren Grundstücksteile mit Abbruch von Nebengebäuden vorgenommen.

Block 3: Der Block erhält am Nordrand/Südtangente einen 2.210 qm großen Kinderspielplatz als Abstand zwischen Wohnbebauung und Südtangente mit Zugängen von Weberstraße und Peltzerberg.

Block 4:

Wohnungsneubauten, Ladenzentrum zur Versorgung der Bewohner, Café, Dienstleistungen, Jugendzentrum, Altentagesstätte im vorhandenen Gebäude der Flurstücke 28 und 29/Flur 55. Große innere Freifläche als Fußgängerzone in Erweiterung der Fußgängerstraße Mittelweg mit Kinderspielplatz, Brunnen, Ruheplätzen. Einbeziehung des strohgedeckten Hauses (Kulturdenkmal) Mittelweg 41 als zentrale Einrichtung.

Block 5: Eingriff in die Fläche des Blocks durch Bau der Südtangente, weitgehend neue Bebauung vorhanden, keine wesentlichen Veränderungen.

Block 6: Erhalten der Randbebauung an der Klostersande, Gebäude Klostersande 62 wird in den Block 6 einbezogen, die Einmündung des Paltzerberg in die Klostersande geringfügig nach Osten verschoben, Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze.

3. Verkehr

3.1 Klassifizierte Straßen

Die B 431 im Verlauf der Klostersande wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Oktober 1974) ausgebaut. Bei Vollausbau des örtlichen und überörtlichen Straßennetzes in Elmshorn nach Generalverkehrsplan 74 wird die Klostersande nur noch innerstädtischen Ziel- und Quellverkehr aufnehmen und in Teilbereichen Einrichtungsverkehr erhalten.

3.2 Städtische Hauptverkehrsstraßen

Im Rahmen des Ausbaus des Tangentenringes um die Innenstadt berührt die vierspurige Südtangente den Nordrand des Geltungsbereiches.

3.3 Erschließung

Für den Fahrverkehr wird der räumliche Geltungsbereich durch die Straßen Klostersande, Hafenstraße, Weberstraße, Peltzerberg erschlossen. Weberstraße und Peltzerberg werden als Stichstraßen mit Wendeplatz erstellt. Im Bereich der Einmündungen Peltzerberg und Weberstraße in die Klostersande können wegen der bestehenden Bebauung für Sichtdreiecke nur Anfahrtsichtweiten eingehalten werden. Dies setzt entsprechende Verkehrs-Ordnungsmaßnahmen durch Vorfahrtenregelung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde voraus (Ordnungsamt/Polizei).

3.4 Fußgänger

Neben den Fußwegen entlang der Fahrbahnen wird der Mittelweg als großzügige Fußgängermagistrale ausgebaut, die die Geltungsbereiche der B-Pläne 94 bis 97 zentral erschließt. Zwischen Weberstraße und Peltzerberg wird der Mittelweg für Notdienste und Versorgungsfahrzeuge befahrbar gehalten. Das gesamte Zentrum wird im inneren Bereich und auf den Decken der Tiefgaragen Fußgängerfläche.

3.5 Ruhender Verkehr

Bei einer GFZ von durchschnittlich 0,6 und vorhandener Bebauung ist die Grenze der Unterbringungsmöglichkeiten von Garagen und Stellplätzen zu ebener Erde erreicht.

Es wurde versucht, mit Gemeinschaftsanlagen am Ende der Stichstraßen, im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen den Bedarf zu konzentrieren, um die Wohnbereiche mit Freiflächen so wenig wie möglich durch Einzelanlagen zu stören.

Im Zentrumsbereich des Blockes 4 sind Stellplätze ohne einen sonst erforderlich werdenden erheblichen Eingriff in das vorgesehene städtebauliche Konzept nur in zweiter Ebene möglich. Zwei Tiefgaragen wurden mit insgesamt 87 Plätzen vorgesehen.

Block	1	2	3	4	5	6	gesamt
	-	78*	64	87	-	47	276 St + Ga

*) davon 18 St. nach LBO, im B-Plan nicht festgesetzt.

insgesamt 57 Parkplätze.

Diese Stellplätze und Garagen decken den Bedarf für 196 Wohnungen, die Gemeinbedarfseinrichtungen und das Zentrum. Dabei wird davon ausgegangen, daß für Theater, Schule und Kindertagesstätte ein Gleichzeitigkeitsfaktor berücksichtigt werden kann, da das Theater zu anderen Zeiten besucht wird als Schule und Kindertagesstätte.

In Block 2 wurden für die Wohngebäude Flächen für 18 St./Ga nicht ausgewiesen, stattdessen Regelung nach Maßgabe der LBO auf den Grundstücken selber mit Zufahrt von der Klostersande.

4. Zentrale Einrichtungen

Block 1 mit einer Nettofläche von 12.440 qm wird als Grundschule für 420 Schüler genutzt, einschl. Schulsportanlage und Turnhalle. Turnhalle und Altbau Grundschule auf kleinerer Fläche sind vorhanden, ein Neubau der Schule geplant, Abriss des alten Gebäudes.

Block 2: Theater mit 450 Plätzen und Neubau einer Kindertagesstätte mit ca. 45 Plätzen, zwischen Theater und Kindertagesstätte sind 60 Stellplätze als Gemeinschaftsanlage innerhalb der Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen ausgewiesen.

Im Bereich des Zentrums/Block 4 ist ein Jugendzentrum geplant, das eingeschossige Gebäude auf den Flurstücken 28 und 29 soll zukünftig Altentagesstätte werden.

Neben 26 Wohnungen und Altentagesstätte im Block 4 werden ca. 2.500 qm Geschoßfläche für Läden, Dienstleistungen und sonstige zentrale Einrichtungen vorgesehen.

5. Räumliche Gestalt

Allein die Randbebauung der Klostersande weist mit weitgehend alter Bausubstanz und einigen neuen Ergänzungen ein geschlossenes Straßenbild auf, das im Bereich des Zentrums durch ein Zurückverlegen der Neubebauung platzartig erweitert wird. Die übrigen räumlichen Gestaltqualitäten sind sehr indifferent. Durch Stellung

der zu ergänzenden und neu zu bauenden Gebäude wurde versucht, Blockbinnenräume mit Grün- und Freiflächen zu schaffen, ergänzt durch Garagenbauten, welche die größeren Gemeinschaftsanlagen für ruhenden Verkehr optisch und akustisch abschirmen sollen.

6. Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit

An erhaltenen historischen Gebäuden im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes 95 ist lediglich im Mittelweg 41 ein Hallenhaus mit je einer Utlucht an den Schmalseiten, aus dem 18. Jh., mit Rethdach zu nennen.

7. Gebäudeabbrüche

Um die beabsichtigte Bebauung und Erschließung realisieren zu können, sind teilweise erhebliche Gebäudeabbrüche notwendig; die entsprechenden Gebäude befinden sich bereits in schlechtem Zustand.

8. Bodenordnende Maßnahmen

8.1 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 vom 23. 6. 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 Vereinbarungen erreicht werden können. Die die einzelnen Grundstücke betreffenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses (Anlage 2) zu ersehen.

8.2 Vorkaufsrecht

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen finden, soweit erforderlich, die Maßnahmen gem. §§ 24 ff BBauG Anwendung.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Die Stadtwerke Elmshorn versorgen die Stadt mit Wasser, es besteht Anschlußzwang für alle Grundstücke.

9.2 Entwässerung

Schmutzwasserleitungen sind in allen Straßen als Mischsystem vorhanden. Ziel ist der Ausbau zum Trennsystem. Folgende Entwässerungsleitungen sind zu bauen: Regenwasserentwässerungsleitungen in Weberstraße, Peltzerberg, Mittelweg, 100 m neue Schmutzwasserleitung im Mittelweg.

Die Umstellung von Misch- auf Trennsystem ist mit der Neubebauung zu koordinieren.

9.3 Strom- und Gasversorgung

Örtliches Energieversorgungsunternehmen für Strom- und Gasversorgung sind die Stadtwerke.

9.4 Abfallbeseitigung

Eine zentrale Müllabfuhr mit Anschlußzwang für alle Grundstücke wird von der Stadt Elmshorn vorgenommen. Die Abfälle werden der Abfallbeseitigungsanlage des Kreises Pinneberg in Tornesch-Ahrnlohe zugeführt.

10. Städtebauliche Werte

10.1 Zusammenstellung von Gesamtdaten

Gesamtfläche räumlicher Geltungsbereich	62.600 qm
Verkehrsfläche (äußere Erschließung)	7.200 qm
Bruttobaufläche	55.400 qm
Verkehrsfläche (innere Erschließung)	10.680 qm
Bruttowohnbaufläche	33.780 qm
Erschließungsanteil	19 %

Gemeinbedarfseinrichtungen		19.410 qm
Grünanlagen		2.210 qm
Nettowoohnbaufläche		23.100 qm
WE Bestand	239 WE	
WE abgehend	73 WE	
WE geplant	30 WE	
WE gesamt	196 WE	
Einwohner 2,7 EW/WE x 196	530 EW	
Bruttowohndichte	156 EW/ha	
Nettowohndichte	230 EW/ha	

10.2 Blockweise Daten

Block	Nutzung	Nettobauland (qm)	Grundfläche (qm)	Ø GRZ	Geschosfläche (qm)	Ø GFZ
1	Schule	12.440	2.960	0,24	2.960	0,24
2	Kindergarten Theater	4.950	1.390	0,28	2.440	0,50
2	Wohnen	2.530	860	0,34	2.160	0,85
3	Wohnen	8.060	1.975	0,24	5.790	0,71
3	Kinderspielplatz	2.210	-	-	-	-
4	Altentagesstätte Jugendzentrum	2.020	825	0,4	1.035	0,51
4	Zentrum, Wohnen	4.400	1.925	0,4	4.670	1,06
5	Wohnen	4.430	1.205	0,27	2.445	0,55
6	Wohnen	3.680	895	0,24	2.845	0,77
Sa.	Wohnen	23.100	6.860	0,3	17.910	0,78
	alle Nutzungen	44.720	12.035	0,27	24.345	0,55

10.3 Wohnungen

	WE Bestand (Anz.)	WE abgehend (Anz.)	WE geplant (Anz.)	WE gesamt (Anz.)
1	10	10	1	1
2	22	7	3	18
3	87	9	-	78
4	46	46	26	26
5	34	-	-	34
6	40	1	-	39
Sa.	239	73	30	196

11. Überschlägige Kostenermittlung
Tiefbaukosten

Pos.	Anzahl	Gegenstand der Leistung	Einheits- preis	Gesamtkosten DM	Anteil der Stadt Elmshorn
1	312 lfdm	Ausbau der Westerstraße zur Süd- tangente Zuschußmaßnahme, Land + Bund 85 % Baukosten einschl. Regenwasser- kanalisation Grunderwerb einschl. Bausubstanz	2.900,-- DM/lfdm	0,9 Mill. 2,42 Mill. 3,32 Mill.	500.000,--
				davon 10 %	50.000,--
2	344 lfdm	Ausbau der Kotersande (B431) Anteil der Stadt Elmshorn Grunderwerb und Gebäude einschl. Abbruch			108.000,-- 200.000,-- 308.000,--
				davon 10 %	30.800,--
3	327 lfdm	Ausbau der Erschließungsstraßen Weberstraße, Peltzerberg, 6,00 m Fahrbahn, beidseitig Hochbord und 2,00 m Fußweg mit Plattenbelag einschl. Beleuchtung und Entwässe- rung (Einläufe und Anschluß)	750,-- DM/lfdm	245.250,--	24.525,--
4	570 qm	Parkstände in SF-Pflaster	50,-- DM/qm	28.500,--	2.850,--
5	74 lfdm	Fußweg 3,20 m in Plattenbelag be- fahrbar mit beidseitigem Tiefbord	200,-- DM/lfdm	14.800,--	1.480,--
6	1.870 qm	Fußgängerfläche in Plattenbelag befahrbar einschl. Beleuchtung und Entwässerung, Mittelweg (öffentl. Teil)	75,-- DM/qm	140.250,--	14.025,--

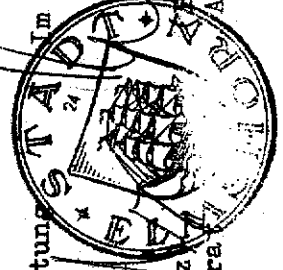
Pos.	Anzahl	Gegenstand der Leistung	Einheitspreis	Gesamtkosten DM	Anteil der Stadt Elmshorn
7	312 lfdm	Wasserversorgungsleitung in der Westerstraße (Südtangente)	150,-- DM/lfdm	46.800,--	4.680,--
8	396 lfdm	Wasserversorgungsleitung Westerstraße, Peltzer berg Mittelweg zwischen Weberstraße, Peltzer berg	120,-- DM/lfdm	47.520,--	4.752,--
9	579 lfdm	Regenwasserkanalisation Weberstraße, Peltzer berg Mittelweg	350,-- DM/lfdm	202.650,--	20.265,--
10	104 lfdm	Schmutzwasserkanalisation Mittelweg zwischen Weberstraße und Peltzer berg	350,-- lfdm/DM	36.400,--	3.640,--
11	60 Stck.	Neubau Gemeinschaftsstellplätze Teilgebiete [1] [2] [3]	1.500,-- DM/st.	90.000,--	
Summe Tiefbaukosten				1.660.170,--	157.017,--
Hochbaukosten					
12		Grundschule Hafenstraße Gesamtkosten Zuschüsse von Kreis und Land		2,6 Mill.	
13		Neubau Kindertagesstätte 45 Plätze		450.000,--	
14		Neubau Jugendzentrum		400.000,--	
Summe Hochbaukosten				3,45 Mill.	

Pos.	Anzahl	Gegenstand der Leistung	Einheitspreis DM/qm	Gesamtkosten DM	Anteil der Stadt Elmshorn
15	2.210 qm	Neuanlage Kinderspielplatz	30,-- DM/qm	66.300,--	
16	5.472 qm	Grunderwerb für Gemeinschaftseinrichtungen	80,-- DM/qm	437.760,--	
Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen:					
17	1.022 qm	im Bereich Südtangente (in Pos. 1 enthalten)			
18	194 qm	im Bereich Klostersande (in Pos. 2 enthalten)			
19	171 qm	im Bereich Klostersande (in Pos. 2 enthalten)			
20	1.142 qm	im Bereich Peltzerberg	80,--	91.360,--	
21	1.232 qm	" " Weberstraße	80,--	98.560,--	

Erschließungsanteil der Stadt Elmshorn (10 %) für die innere Erschließung nach § 129 (1) BBAUG sind 157.017,-- DM

Elmshorn, den 25. August 1975

Stadt Elmshorn
Der Magistrat
Bauverwaltungsamt

In Vertretung
Im Auftrage

 (Dr. Lutz Sobell)
 Erster Stadtrat