

Abschrift des Originals

Stadt Wedel (Holstein)
- Stadtbauamt -
- 610 -

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 46 „Elbhochufer-Ost“
der Stadt Wedel (Holstein)

1.) Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Elbhochufer Ost“ wurde aufgrund der §§ 1, 2, 8 ff BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) in der Fassung der 1. Änderung entwickelt.

2.) Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im Süden Wedels direkt an der Elbe in einer Entfernung von 1,8 km Luftlinie südöstlich des Bahnhofs. Es wird begrenzt durch den Galgenberg im Nordwesten, den Hans-Böckler-Platz im Westen, den Elbwanderweg und das HEW-Gelände im Süden, den Grünstreifen vor dem Kraftwerk im Osten und durch die Pulverstraße im Nordosten.

2.2 Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) ist das Plangebiet mit Ausnahme der Grünfläche im Südosten als reines Wohngebiet mit einer mittleren Geschossflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

2.3 Bebauung

Das Wohngebiet ist vollständig bebaut mit 3-geschossigen Miethäusern im nördlichen Drittel des Plangebietes sowie mit 2-geschossigen Reihenhäusern im restlichen Bereich.

2.4 Städtebauliche Leitgedanken

Sinn des Bebauungsplanes ist es, den Charakter der Gartenstadt zu erhalten und die An- und Umbauten der Gebäude in ihrer Größe und Gestaltung im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption zu halten. Zusätzliche Wohneinheiten sollen nicht geschaffen werden.

Weitere Planungsziele sind die Verbesserung des fließenden und des ruhenden Verkehrs im Rahmen der beschränkten Möglichkeiten, die Festsetzung von Kinderspielflächen, die Ergänzung des Fußwegenetzes sowie die Sicherung des schützenswerten Baumbestandes.

3. Städtebauliche Werte

3.1	Gesamtfläche des Plangebietes	20,5 ha
3.2	Grünfläche	0,9 ha
3.3	Fläche des Wohngebietes	19,6 ha
3.4	Anzahl der Wohnungen	1.007 WE
3.5	Ladenverkaufsfläche	500 m ²

4.) Verkehrsmäßige Erschließung

4.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet umfasst im Norden den Galgenberg (bis Straßenmitte) dessen Verbreiterung festgesetzt wird. Die vorhandene Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Friedrich-Eggers-Straße, Urnenfeld, Breslaustraße, Königbergstraße und Hellgrund.

4.2 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind 198 private Stellplätze und 150 öffentliche Parkplätze vorhanden.

Der Nachweis für die erforderlichen Stellplätze im Verhältnis 1 : 1 zu den Wohneinheiten sowie für die zusätzlichen 30 % an Parkplätzen ist nicht möglich, ohne die Gartenstadtkonzeption der Anlage bis zur Unkenntlichkeit zu entstellen.

4.3 Fußgängerverkehr

Am Rande des Wohngebietes führt der Elbwanderweg auf der Kante des Hochufers durch das gesamte Plangebiet. Eine Verbindung zum Hellgrund ist vorhanden. Ein weiterer Verbindungsweg zum Elbwanderweg ist geplant.

5.) Grünplanung

5.1 Grünflächen

Die Grünfläche im Südosten des Plangebietes enthält Kinderspielplätze und eine Gaststätte. Der zum Elbhang gehörende westliche Teil der Grünfläche steht unter Landschaftsschutz.

5.2 Kinderspielplätze

An öffentlichen Kinderspielplätzen ist im Plangebiet nur die Anlage bei der Gaststätte „Im Versteck“ vorhanden.

Der Spielplatz auf dem Hans-Böckler-Platz kann jedoch anteilig für die Bebauungspläne Nr. 45 und 46 Berücksichtigung finden. Außer der festgesetzten Fläche sind am Elbufer weitere Spielgelegenheiten außerhalb des Bebauungsplanes gegeben. Im Wohngebiet werden drei Kinderspielplätze mit einer Fläche von 1.900 m² ausgewiesen.

5.3 Baumschutz

Der erhaltenswerte Baumbestand ist eingetragen und der Schutz der Bäume als Festsetzung gemäß § 9 (1) 16 BBauG im Bebauungsplan enthalten.

6.) Ver- und Entsorgung

Wasser- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel. Schmutz- und Regenwasser wird durch getrennte Sammelkanäle abgeleitet.

7.) Kosten der Erschließung

Das Baugebiet ist erschlossen. Zusätzliche Erschließungskosten werden entstehen durch die Verbreiterung des Galgenberges, den Ausbau des Fußwegenetzes und die Anlage von Kinderspielplätzen.

Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

1.	Ausbau Galgenberg -----		DM
1.1	Grunderwerb ca. 1.000 m ² à 35,00		35.000,00
1.2	Straßenausbau in ca. 400 m Länge 7 m Fahrbahn		
	ca. 2.800 m ² à 100,-	= 280.000,-	
	2 m Radweg		
	ca. 800 m ² à 60,-	= 48.000,-	
	4 m Fußweg		
	ca. 1.600 m ² à 60,-	= 96.000,-	
1.3	400 m Regenwassersiel à 600,-	= 240.000,-	
1.4	Straßenbeleuchtung usw. ca.	<u>45.000,-</u>	
		709.000,-	
	(Anteil 1.2 - 1.4 für B-Plan Nr. 46 zu ½)		354.500,-
2.	Erweiterung Fußwegenetz -----		DM
	Wegeausbau ca. 200 m ² à 60,-		12.000,-
3.	Kinderspielplätze -----		
	Grunderwerb ca. 1.900 m ² à 35,-		66.500,-
	Ausbau ca. 1.900 m ² à 45,-		85.500,-
4.	Parkplätze -----		
	Ausbau ca. 650 m ² à 80,-		<u>52.000,-</u>
			605.500,-

Die Stadt trägt gemäß § 129 Abs. 5 Satz 3 BBauG mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

8.) Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Straßen, Wege und Kinderspielplätze die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt - gemäß §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. BBauG - Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wedel (Holstein), den 25. Nov. 1989

gez. Dr. Hörnig