

Abschrift des Originals

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Wedel (Holst.)

1) Allgemeines

Für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 war vorgesehen, hier ein 18-geschossiges Hotelgebäude mit Nebeneinrichtungen, 5 Pavillons und 1 Ufer-Restaurant zu errichten. Der bisherige Grundeigentümer des Baugeländes hat seine Bauabsichten aufgegeben und das Grundstück verkauft. Im übrigen ist seit 1964 ein Bedarfswechsel eingetreten, dem die jetzt vorliegende Änderung Rechnung tragen soll. Es ist beabsichtigt, hier ein Altenwohnheim mit rd. 300 Heimplätzen zu errichten. Eine entsprechende Voranfrage ist von der „action Altenbetreuung“ gestellt.

2) Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 25 wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) gem. § 8 ff. BBauG entwickelt.

3) Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Kern der Elbhochufersiedlung. Es wird begrenzt im Norden und Osten von der angrenzenden Wohnhausbebauung, im Westen von der Ladenzeile und Wohnhausbebauung, im Süden von der Elbe.

4) Städtebauliche Maßnahmen

Im Bebauungsplan sind Baugrenzen vorgesehen, die allgemein einen größeren Spielraum innerhalb der vorgesehenen Bauflächen unter Einhaltung der GFZ ermöglichen. Die Planung bei dem jetzt vorliegenden Baugesuch (Voranfrage) sieht die Errichtung eines Hauptbaukörpers von 7 Vollgeschossen mit einem an den Längsseiten zurückgesetzten Terrassengeschoss vor. Elbseitig ist der Hauptbaukörper im Bereich der drei oberen Geschosse gestaffelt.

An diesen Baukörper schließt sich nach Osten ein 1- bzw. 2-geschossiger Versorgungsbau an, in dem eine große Halle und Speiseraum mit insgesamt 350 m² Größe vorgesehen sind, die beide zu einem Raum nutzbar gemacht und für städtische Belange und kulturelle Veranstaltungen benutzt werden können. Die Geschossflächenzahl für diese Anlage beträgt 0,74 .

Zur Schaffung weiterer Heimplätze ist planerisch vorgesehen, in einem späteren Bauabschnitt hangseitig eine 1-geschossige Terrassenbebauung durchzuführen. Hierdurch erhöht sich die Geschossflächenzahl von 0,74 auf 0,85.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet mit einer GFZ von 1,0 vorgesehen.

Auf dem Gelände befinden sich noch 2 Speicher am Elbufer und Hans-Böckler-Platz. Beide müssen vor Beginn der Bauarbeiten abgetragen werden. Im Zuge der Überbauung des Elbwanderweges im Bereich des Hauptbaukörpers sind vom Bauträger 2 öffentliche Toiletten kostenlos für die Stadt Wedel einzurichten.

Hierüber sind besondere vertragliche Vereinbarungen zu treffen. Die innere Erschließung erfolgt durch Anschluss an die Erschließungsstraße „Hans-Böckler-Platz“.

Schäden am Ufer, die durch Ausbau des Ufers bzw. die Nutzung der Ufergrundstücke entstehen, sind vom Bauträger zu vertreten und zu beheben.
Für alle Baumaßnahmen am Ufer hat der Bauträger jeweils die Genehmigung der Wasser- und Schiffsverkehrsverwaltung einzuholen.

5) Versorgung, sowie Be- und Entwässerungsanlagen

- 1) Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie erfolgt über Wasserrohr- und Stromnetz der Stadtwerke Wedel (Holstein). Nach der Ortssatzung der Stadtwerke ist der Anschluss- und Benutzungszwang gegeben. Stark- und Schwachstromleitungen sind zu verkabeln.
- 2) Die Schmutz- und Regenwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem). Nach der Ortssatzung der Stadt Wedel (Holstein) ist der Anschluss- und Benutzungszwang gegeben.
- 3) Die Müllbeseitigung erfolgt auf Grund der Ortssatzung der Stadtwerke Wedel (Holstein), die Anschlusszwang vorsieht.

6) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Aus dem Grundbesitz sind die Flächen für den Elbhöhenwanderweg herauszunehmen und der Stadt Wedel unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übereignen. Falls eine gütliche Einigung wegen der Überlassung dieser Flächen auf dem Wege der freien Vereinbarung nicht zustande kommt, sind die Maßnahmen der §§ 85 ff BauG anzuwenden.

7) Kosten

Das Gelände ist bei der Errichtung der Wohnsiedlung bereits mit erschlossen. Kosten für erforderlich werdende Veränderungen an öffentlichen Verkehrswegen am Hans-Böckler-Platz entstehen für die Stadt Wedel nicht. Diese werden durch besonderen Erschließungsvertrag dem Bauträger auferlegt.
Kosten für die innere Erschließung einschließlich eines erforderlich werdenden Pumpwerkes für die Abwässerbeseitigung mit Anschluss an die städtische Kanalisation entstehen für die Stadt Wedel nicht. Diese müssen allein vom Bauträger getragen werden.

Wedel (Holstein), den 12. März 1968
-Li/La-

Der Magistrat

gez. Dr. Winkler
Bürgermeister