

Abschrift des Originals

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 26 „Fachhochschule“ der Stadt Wedel (Holstein)

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Fachhochschule“ wurde aufgrund der §§ 1, 2, 2 a und 8 ff. Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) entwickelt.

2. Besondere Merkmale

2.2. Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet in einer mittleren Entfernung von 1,5 km Luftlinie zur Stadtmitte (Rathaus-Bahnhof). Es wird im Süden begrenzt von der Feldstraße, im Osten von der Werkstraße bzw. von den Westgrenzen der daranliegenden Gewerbegrundstücke, im Norden vom Industriegebiet am Krons-kamp und im Westen vom Wohngebiet am Beksberg.

2.2. Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) ist das Plangebiet als Sondergebiet Schule dargestellt. Ein 5 - 10 m breiter Streifen entlang der Westgrenze ist als Grünfläche ausgewiesen. Die Umwandlung einer Teilfläche im Norden als Sondergebiet in Mischgebiet wird in einer der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

2.3. Vorhandene Bebauung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, und zwar im Süden an der Feldstraße mit dem 1-4geschossigen Gebäudekomplex der Fachhochschule und der Physikalisch-Technischen Lehranstalt, im Norden mit dem 14geschossigen ehemaligen Studentenwohnhaus und 1-2geschossigen Nebengebäuden.

3. Städtebauliche Leitgedanken

3.1. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept des Bebauungsplanes soll dazu dienen, den gewachsenen Strukturwandel städtebaulich zu ordnen. Das als Studentenwohnheim errichtete Ge-

bäude hat diese Funktion seit Jahren fast überhaupt nicht mehr erfüllt; es wird als Wohnhaus genutzt. Im früheren Mensagebäude wurde ein Kino eingerichtet, darunter befindet sich eine Kegelbahn. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung, wonach Spielhallen im Mischgebiet unzulässig sind. Mit dem Ausschluss soll einer Entwicklung in Richtung Vergnügungszentrum entgegengewirkt werden, da von dessen Entstehung negative Auswirkungen für die angrenzenden reinen Wohngebiete und für den Lehrbetrieb der Physikalisch Technischen Lehranstalt befürchtet werden. Dem Flächennutzungskonzept der Stadt Wedel folgend, soll darüber hinaus die Ansiedlung von Spielhallen grundsätzlich auf die Kernbereiche im Stadtzentrum beschränkt bleiben.

Das unbebaute Grundstücksteil südlich der Kegelbahn, dessen Abtrennung beabsichtigt ist, wird ebenso wie das Fachhochschulgebäude als Sondergebiet „Fachhochschule“ festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung schließt Einrichtungen der Physikalisch Technischen Lehranstalt und angegliederte Institute der Forschung und Entwicklung als zulässig ein.

3.2 Geplante Bebauung

Der B-Plan sichert im wesentlichen die vorhandene Bebauung ab. Nur im nördlichen Sondergebiet ist zulässig eine zweigeschossig überbaubare Grundstücksfläche zur Erweiterung der Fachhochschule festgesetzt.

3.3 Grünplanung

Zur Abschirmung gegenüber dem westlich angrenzenden Wohngebiet ist ein 5 - 10 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Hier soll eine Hecke aus gemischten Laubgehölzen angepflanzt werden.

4. Städtebauliche Werte

4.1 Gesamtfläche des Plangebietes	2,40 ha
4.2 Erschließungsflächen	
4.21 öffentliche Straßenfläche	0,06 ha
4.22 private Grünfläche	0,18 ha
4.3 Nettobauland	
4.31 Sondergebiet	1,13 ha
4.31 Mischgebiet	1,03 ha
4.4 Wohnungen	305 WE

5. Erschließung und Verkehr

5.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird von der im Süden liegenden Feldstraße eingeschlossen, die das Sondergebiet direkt tangiert, während das Mischgebiet über eine 150 m lange Privatstraße angebunden ist, deren Mitbenutzung für das Sondergebiet durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte abgesichert wird.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen. Außer den vorhandenen ebenerdigen Stellplatzanlagen weist der Plan zwei Tiefgaragen aus, um den Bedarf abzudecken. Öffentliche Parkplätze können im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

6. Ver- und Entsorgung

Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel (Holstein). Schmutz- und Regenwasser wird durch getrennte Sammelkanäle abgeleitet.

7. Kosten der Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl im Sinne des § 128 BBauG wie auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgung mit Wasser, Gas und Strom bzw. Schmutz- und Regenwasser voll erschlossen. Erschließungskosten sind daher nicht zu veranschlagen.

Wedel (Holstein), 25.02.1988

Balack
Bürgermeister