

Abschrift des Originals

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 27 b „Hogschlag“ der Stadt Wedel

1.) Allgemeines

Am 8.2.1973 und am 22.8.1974 hat die Stadtvertretung der Stadt Wedel (Holstein) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 27 b „Hogschlag“ aufzustellen. Es handelt sich um ein Gebiet, das wie folgt umgrenzt wird: Holmer Straße (B 431) - Bebauungsplan Nr. 27 a (Helgolandstraße), Landschaftsschutzgebiet Marsch, Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 5 a.

Der Plangeltungsbereich ist ca. 9,87 ha groß und besteht aus einem nördlichen Teil von ca. 6,9 ha und einem südlichen Teil von ca. 2,9 ha. Beide Teile werden durch den Ansgariusweg getrennt.

Der nördliche Teil liegt höher, ist überwiegend flach und fällt lediglich im Südteil um ca. 1,50 m ab. Der südliche Teil fällt zur Marsch hin stärker ab. Das Gefälle beträgt jedoch nicht mehr als 5 %. Dieser Teil wird durch das Überschwemmungsgebiet der Marsch begrenzt.

Beide Flächen sind z.Zt. mit 4 WE bzw. Betrieben besetzt, die jedoch in die Planung einbezogen werden. Wesentlich beeinflusst werden beide Teilflächen durch die geplante Südumgehung (B 431). Weiterhin bestimmt der bereits vollzogene Bebauungsplan Nr. 27 a die Anordnung der Stichstraßen auf der Ostseite der Helgolandstraße (Ausbildung echter Kreuzungen) und damit auch die Struktur der Bebauung.

Im nördlichen Teil ist die Errichtung von ca. 109 WE geplant. Die Erschließung erfolgt über 3 kurze Stichstraßen, an denen die Parkplätze liegen, sowie über Wohnwege. Vorgesehen ist eine Bebauung mit zweigeschossigen (im einem Teilbereich max. dreigeschossigen) Reihenhäusern sowie mit eingeschossigen Einfamilienhäusern (als Gartenhofhäuser).

Im südlichen Teil ist die Errichtung von ca. 18 WE geplant. Die Erschließung erfolgt hier ebenfalls durch eine Stichstraße. Vorgesehen ist eine eingeschossige Bebauung (Einfamilienhäuser, z. T. in Gruppen).

Insgesamt können also 127 WE errichtet werden.

2.) Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 ff BBauG aufgestellt. Als Kartengrundlage dient eine durch das Landesvermessungsamt hergestellte Katasterplankarte i. M. 1 : 1000.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt mit folgender geringfügiger Abweichung:

- a) Das im Südwesten des Gebietes tiefliegende Gelände ist entgegen der Darstellung im F-Plan aus topographischen Gründen nicht für Wohnbebauung vorgesehen, sondern als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

- b) Eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 5 a, die dort keine Festsetzungen enthält, wird aus dem Bebauungsplan Nr. 5 a herausgenommen und in den B-Plan Nr. 27 b einbezogen. Dies erfolgt zur Sicherstellung der Trasse für die geplante Südumgehung und Festsetzung der damit ausgelösten Folgemaßnahmen.

3.) Beteiligte Eigentümer

Die Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich in dem Eigentümerverzeichnis aufgeführt, das die Lage, die Kataster- und Grundbuchbezeichnung sowie die Flächengrößen enthält.

4.) Städtebauliche Maßnahmen

a) Nördliches Gebiet

Die im F-Plan festgelegte durchschnittliche GFZ 0,4 ist im B-Plan eingehalten. Südlich der Stichstraßen, die von der Helgolandstraße abzweigen, sind zweigeschossige Reihenhäuser angeordnet. Sie gliedern das gesamte nördliche Gebiet in überschaubare Abschnitte. Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind als Gemeinschaftsstellplätze bzw. -garagen in erreichbarer Nähe angeordnet.

Weitere Flächen sind mit Hausgruppen an Wohnwegen besetzt. Es sollen nur Atrium- oder Kettenhäuser mit Flachdach errichtet werden, die bei dem relativ kleinen Grundstückszuschnitt die Möglichkeit bieten, einen geschützten Freiraum zu bilden.

Entlang der Westseite der B 431 ist eine durchgehende Reihenhausbauung parallel zur Straße in geschlossener Bauweise festgesetzt. In Verbindung mit den abschnittsweise zwischengeschalteten Stellplatzpaletten wird durch die geschlossene Form der Bauung eine ausreichende Abschirmung der nach Westen orientierten Wohnräume und Gartenbereiche gegen die Schallemissionen von der künftigen Südumgehung erreicht. Diese Form des Schallschutzes wurde gewählt, da andere konventionelle Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwall u. ä.) wegen der an der Bundesstraße freizuhaltenden Sichtflächen als Lösungsmöglichkeiten entfielen. Die Wohnungsgrundrisse der Reihenhäuser sollen so ausgebildet werden, dass auf der der Südumgehung zugewandten Seite keine Wohn- und Schlafräume angeordnet werden.

Um eine Uniformität der Reihenhausbauung an der B 431 zu vermeiden, ist im Auftrage der Stadt vom Bauträger ein Gestaltungskonzept entwickelt worden, das eine gruppenweise unterschiedliche und abwechslungsreiche Ausformung der Bauung vorsieht (s. Anlage).

Die Vorgartenflächen zwischen der Reihenhausbauung und der B 431 sollen durchgehend einheitlich, dem natürlichen Charakter der Landschaft entsprechend, mit einer niedrigen Bepflanzung gestaltet werden. Um eine grundstückswise Zerstückelung der Gartenflächen zu vermeiden, sind in diesem Bereich Einfriedigungen auf den seitlichen Grundstücksgrenzen unzulässig.

b) Südliches Gebiet

Vorgegeben ist die Ausweisung entsprechend der laufenden F-Planänderung mit einer GFZ von 0,30. In diesem Bereich sollen Hausgruppen als Atrium- und Kettenhäuser in eingeschlossener Bauweise sowie freistehende Einzelhäuser errichtet werden. Eine unterschiedliche Grundrissgestaltung sowie das Absetzen von den seitlichen Grundstücksgrenzen ist städtebaulich erwünscht, um eine Anpassung an die Geländeform zu erreichen und um den Eindruck einer kompakten Bebauung zu vermeiden.

An der Grenze zur Elbmarsch, teilweise im Überschwemmungsgebiet, sind Spielmöglichkeiten für Kinder festgesetzt. Gedacht ist u. a. an die Anlegung eines Bolzplatzes. Die nach der LBO erforderlichen Kleinkinderspielplätze sind vom Bauträger bzw. Hauseigentümer zu errichten und werden nicht besonders ausgewiesen.

Der Wanderweg am Geesthang wird weitergeführt.

5.) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind der Stadt Wedel zu überlassen. Falls eine gütliche Einigung nicht zustande kommen sollte, sind die Maßnahmen nach § 85 ff. BBauG anzuwenden.

6.) Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Elektrizitäts- und Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz.

Das Gebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Hamburger Wasserwerke GmbH. Die entsprechenden Vorschriften usw. sind zu beachten.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Kanalisation. Das Regenwasser wird von den Stichstraßen über die Leitungen des Bebauungsplanes Nr. 27 a direkt in die Marsch geleitet.

Für die Schmutzwasserbeseitigung kann in beiden Teilgebieten eine zentral angelegte Leitung im freien Gefälle bis zum Ansgariusweg gelegt werden, da hier ausreichend tiefe Anschlüsse vorbereitet sind.

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral gemäß Kreisverordnung.

7.) Erschließungskosten

Die Erschließungskosten betragen ca. 90.000,00 DM. Die Stadt Wedel trägt die anteiligen Kosten in Höhe von 10 %, das sind ca. 90.000,00 DM.

Wedel (Holstein), den 7. Okt. 1976

gez. Dr. Hörnig
Bürgermeister