

Abschrift des Originals

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 43 „Egenbüttelkamp“

1.) Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 43, Egenbüttelkamp wurde aufgrund der §§ 1, 2, 8 ff BBauG vom 23.06.1960 (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 der Begrenzung

Das Plangebiet liegt nördlich des Autales in einer Entfernung von 1,5 km Luftlinie nordöstlich des Bauhofes. Es wird begrenzt von der Flerrentwiete und dem Breiten Weg im Norden, vom Bebauungsplan Nr. 39 im Osten, von einer Linie 50 m südlich des Egenbüttelweges und dem Friedhof im Süden sowie vom Breiten Weg und der Westgrenze des Grundstücks der V. Volksschule im Westen.

2.2 Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) ist das Grundstück der V. Volksbank als Fläche für Gemeinbedarf, die Fläche zwischen Breitem Weg und Egenbüttelweg als reines Wohngebiet (GFZ 0,4) und die Fläche südlich des Egenbüttelweges als reines Wohngebiet (GFZ 0,3) ausgewiesen.

2.3 Bebauung

Im Plangebiet befinden sich außer dem Neubau der V. Volksschule mehrere eingeschossige Einfamilienhäuser unterschiedlichen Alters am Breiten Weg und am Egenbüttelweg. Der größere Teil des Geländes ist unbebaut.

2.4 Städtebauliche Leitgedanken

Für das Gebiet zwischen Breitem Weg und Egenbüttelweg ist eine Bebauung vorgesehen, welche in Differenzierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kleinere, baulich unterschiedlich gestaltete Einheiten bilden soll. So ist in den Breichen vorhandener Bebauung an eine Abrundung durch Baulückenschließung und Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile mit Einzel- und Doppelhäusern gedacht. Die gleichen Festsetzungen gelten für das Grundstück im spitzen Winkel zwischen den beiden o. a. Straßen. Hierfür wurde auch ein Parzellierungsvorschlag eingezeichnet. Eine größere noch unbebaute Fläche in der Mitte des Plangebietes ist für eine zweigeschossige Bebauung mit Geschosswohnungen vorgesehen, zum Teil mit einem dritten Staffelgeschoss. Westlich schließt sich eine Fläche für Gartenhofhäuser an, bei der die Geschossflächenzahl auf 0,5 angehoben wurde, um die Grundstücksfläche kleinhalten zu können.

Für das Plangebiet südlich des Egenbüttelweges wurde im westlichen Bereich der vorhandenen Bebauung im wesentlichen Lückenschließung ermöglicht. Im östlichen Teil ist eine Bebauung mit Hausgruppen senkrecht zur Straße vorgesehen, um den Durchblick zum anschließenden Grünzug des Autales weitgehend freizuhalten.

3.) Städtebauliche Werte

3.1 Gesamtfläche des Plangebietes (Bruttobaugebiet)	15.0 ha
3.2 Erschließungsflächen	2.7 ha
3.3 Nettobauland	12.3 ha
3.4 Wohnungen	12.3 ha
3.4.1 vorhandene Wohnungen	35 WE
3.4.2 geplante Wohnungen	175 WE

4.) Verkehrsmäßige Erschließung4.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet ist durch den Breiten Weg und den Egenbüttelweg in den Randzonen erschlossen. Zur Erschließung des inneren Bereiches ist eine Planstraße vom Egenbüttelweg her vorgesehen, welche durch das anschließende Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 bis zum Hasenkamp durchgeführt wird.

4.2 Ruhender Verkehr

In Bereichen mit Einzel- und Doppelhausbebauung sind Garagen oder Stellplätze auf den Einzelgrundstücken unterzubringen. Für die konzentrierte Bebauung in der mittleren Zone sind Flächen für Stellplätze und Garagen gesondert ausgewiesen. Weiterhin sind 73 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

4.3 Fußgängerverkehr

Der östlich aus dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 39 ankommende Schulweg wird in 3 m Breite anfangs südlich, dann nördlich parallel zur Erschließungsstraße bis zur Kurve fortgeführt, durchquert in 3,50 m Breite das Gebiet der Atriumhäuser und setzt sich bis zum Breiten Weg fort. Im Osten des Plangebietes wird ein vorhandener Wirtschaftsweg vom Egenbüttelweg ins Autal auch für den Fußgängerverkehr vorgesehen.

5.) Ver- und Entsorgung

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

6.) Kosten der Erschließung6.1 Geplante Erschließung

Elt-Versorgung	DM 88.000,00
Straßenbeleuchtung	DM 32.000,00
Gasversorgung	DM 47.000,00
Wasserversorgung	DM 56.000,00
Planstraße	DM 563.000,00
Fußweg	DM 58.000,00
Kinderspielplatz	<u>DM 30.000,00</u>
	DM 874.000,00

6.2 Vorhandene Erschließung

Teilstück Breiter Weg	DM 888.000,00
Teilstück Flerrentwiete	<u>DM 196.000,00</u>
	DM 1.084.000,00

Erschließungskosten gesamt 1.958.000,00 DM.

Die Stadt trägt gemäß § 129 Abs. I Satz 3 BBauG mindestens 10 v. H des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Wedel (Holstein), den 8.8.74

gez. Unterschrift