

# Abschrift des Originals

## Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 b, Teilbereich Nord, der Stadt Wedel (Holstein)

### 1. Allgemeines

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 b im nördlichen Teilbereich wurde aufgrund der §§ 1, 2, 8 BbauG vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel, 1. Änderung, entwickelt.

### 2. Besondere Merkmale

#### 2.1. Lage und Begrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 b liegt im südlichen Endbereich der Bahnhofstraße. Das Plangebiet wird begrenzt im Norden von den Parzellen 7/4, 7/3, 7/2, 7/1, 5/1 12/11, 12/12; im Osten von der Straße Am Lohhof; im Süden von den Parzellen 19/4, 19/3, 19/2; im Westen von der Bahnhofstraße.

#### 2.2. Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel ist das Plangebiet östlich der Bahnhofstraße als Mischgebiet GFZ 1,0, westlich der Straße Am Lohhof als allgemeines Wohngebiet GFZ 0,4 ausgewiesen. Die 1. Änderung des F-Planes sieht für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine Erhöhung der GFZ auf 0,6 vor.

#### 2.3. Bebauung

Das Plangebiet im Bereich der Bahnhofstraße ist im wesentlichen mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsbauten, im Bereich der Straße Am Lohhof mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Die rückwärtigen Grundstücke und Grundstücksteile sind teils bebaut, teils mit gewerblich genutzten Nebengebäuden bebaut.

## 2.4. Städtebaulichen Leitgedanken

Der Durchführungsplan Nr. 2 b wurde im März 1960 rechtskräftig festgestellt. Er weist im Bereich der Bahnhofstraße Wohn- und Geschäftsbauten, im Bereich der Straße Am Lohhof ein- und zweigeschossige Wohnbauten aus. Die Bebauung auf den rückwärtig gelegenen Grundstücksteilen wurde durch Bestandsausweisung gesichert. Ausweisung und Zuordnung entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine städtebauliche Ordnung. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um in diesem Teilbereich planerische Festsetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zu schaffen.

Die Ausweisung von vier- und fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern an der Bahnhofstraße entspricht ihrer Funktion als Hauptgeschäftsstraße der Stadt.

Die in der Änderung ausgewiesene Planstraße A erschließt nicht nur die innere Zone zwischen Bahnhofstraße und Lohhof, sondern ermöglicht die rückwärtige Erschließung der an der Bahnhofstraße gelegenen Wohn- und Geschäftsbauten. Sie fördert die Ausweisung der Bahnhofstraße als Fußgängerbereich. Am Lohhof ist eine dreigeschossige Wohnbebauung vorgesehen.

Der innere Bereich wird durch eine viergeschossige Bebauung, Kinderspielplatz und erhaltenen Baumbestand gestaltet.

## 3. Städtebauliche Werte

3.1. Gesamtfläche des Plangebietes - Bruttobaugebiet 14780 m<sup>2</sup>

3.2. Erschließungsflächen 1180 m<sup>2</sup>

3.3. Nettobauland 13600 m<sup>2</sup>

### 3.4. Wohnungen

3.41 Vorhandene Wohnungen - 40 WE

3.42 davon durch Planung entfallende - 20 WE

3.43 geplante Wohnungen - 120 WE

3.44 geplante Wohnung und vorhandene Wohnungen - 140 WE

## 4. Verkehrsmäßige Erschließung

#### 4.1. Fließender Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Straße Am Lohhof und Bahnhofstraße weitgehend erschlossen. Die rückwärtige Erschließung ist durch die Ausweisung der Planstraße A und durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte abgesichert. Um den Fußgängerverkehr zu erleichtern, wurde der zur Feldstraße führende Fußweg im Planbereich aufgenommen und zur Bahnhofstraße hin fortgeführt.

#### 4.2. Ruhender Verkehr

Die kleinen Grundstücke mit ungünstigem Zuschnitt, besonders an der Bahnhofstraße, ermöglichen nicht die Ausweisung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück. Es sind deshalb im Gesamtbereich mehrere Tiefgaragen vorgesehen, deren Abmessungen es erlauben, auch für die benachbarten Grundstücke die Stellplatzprobleme zu lösen.

#### 5. Ver- und Entsorgung

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

#### 6. Kosten der Erschließung

6.1. Grunderwerb und Freimachung	260.000,00 DM
6.2. Entwässerungsanlagen	106.000,00 DM
6.3 Straßenbau einschl. Gehwege u. Parkplätze	150.000,00 DM
6.4 Kinderspielplatz	24.000,00 DM
6.5 Elektrizitätsversorgung	40.000,00 DM
6.6 Gasversorgung	16.000,00 DM
6.7 Wasserversorgung	22.000,00 DM
6.8 Straßenbeleuchtung	<u>15.000,00 DM</u>
	633.000,00 DM

Die Stadt trägt gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 BBauG mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Wedel (Holstein) beabsichtigt, vor dem Ausbau der im B-Plan festgesetzten Straßen und Wege 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 10. Dezember 1974

In Vertretung:

(Neumann-Silkow)