

# Abschrift des Originals

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 45 „Elbhochufer-West“  
der Stadt Wedel (Holstein)

### 1.) Allgemeines

---

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Elbhochufer West“ wurde aufgrund der §§ 1, 2, 8 ff. BBauG vom 23.6.1960 (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 und Begrenzung

---

Das Plangebiet liegt im Süden Wedels direkt an der Elbe in einer Entfernung von 1,5 km Luftlinie zum Bahnhof. Es wird begrenzt durch die Elbstraße in Norden, die Parnaßstraße im Nordwesten, den Parnaßweg im Westen, das Elbufer im Süden und durch den Hans-Böckler-Platz im Osten.

#### 2.2 Flächenausweisung

---

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel ist der südliche Teil des Plangebietes als Grünfläche mit einer Kennzeichnung als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, der nördliche Teil als reines Wohngebiet mit einer mittleren Geschossflächenzahl von 0,4.

#### 2.3 Bebauung

---

Das Wohngebiet ist bebaut mit 3- und 4-geschossigen Miethäusern entlang der Elbstraße und am Hans-Böckler-Platz. Im Nordosten des Plangebietes steht ein 12-geschossiges Hochhaus. Das übrige Gebiet ist mit 1- und 2-geschossigen Reihenhäusern bebaut.

#### 2.4 Städtebauliche Leitgedanken

---

Sinn des Bebauungsplanes ist es, den Charakter der Gartenstadt zu erhalten und die An- und Umbauten der Gebäude in ihrer Größe und Gestaltung im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption zu halten. Zusätzliche Wohneinheiten sollen nicht geschaffen werden.

Zu 2.4. Weitere Planungsziele sind die Verbesserung des fließenden und ruhenden Verkehrs im Rahmen der beschränkten Möglichkeiten, die Festsetzung von Kinderspielflächen, die Ergänzung des Fußwegenetzes sowie die Sicherung des schützenswerten Baumbestandes.

### 3.) Städtebauliche Werte

---

3.1 Gesamtfläche des Plangebietes	17,0 ha
3.2 Fläche des Landschaftsschutzgebietes	2,4 ha
3.3 Fläche des Wohngebietes	14,6 ha
3.4 Anzahl der Wohnungen	711 WE
3.5 Ladenverkaufsfläche	500 m <sup>2</sup>

### 4.) Verkehrsmäßige Erschließung

---

#### 4.1 Fließender Verkehr

---

Das Plangebiet umfasst im Norden die Elbstraße (bis Straßenmitte), deren Verbreiterung unter weitgehender Schonung des wertvollen Baumbestandes festgesetzt wird.

Die vorhandene Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die J.-D.-Möller-Straße, die Stettinstraße und den Parkweg.

#### 4.2 Ruhender Verkehr

---

Im Plangebiet sind 163 private Stellplätze und 48 öffentliche Parkplätze vorhanden. Der Nachweis für die erforderlichen Stellplätze im Verhältnis 1 : 1 zu den Wohneinheiten sowie für die zusätzlichen 30 % an Parkplätzen ist nicht möglich, ohne die Gartenstadtkonzeption der Anlage bis zur Unkenntlichkeit zu entstellen.

#### 4.3 Fußgängerverkehr

---

Am Rande des Wohngebietes führt der Elbwanderweg auf der Kante des Hochufers durch das gesamte Plangebiet. Eine Verbindung zur J.-D.-Möller-Straße ist vorhanden, eine weitere zur Einmündung der Stettinstraße ist geplant. Ebenfalls geplant ist ein unterer Elbwanderweg direkt am Wasser.

### 5.) Grünplanung

---

#### 5.1 Elbhang

---

Die Grünfläche des Elbhanges steht unter Landschaftsschutz. An planerischen Festsetzungen ist nur die Ausweisung eines Bolzplatzes im westlichen Bereich, die Aufhöhung der unteren Fläche sowie ein Wanderweg am Wasser vorgesehen.

## 5.2 Kinderspielplätze

---

Öffentliche Kinderspielplätze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Spielplatz auf dem Hans-Böckler-Platz kann jedoch anteilig für die Bebauungspläne Nr. 45 und 46 Berücksichtigung finden. Außer dem geplanten Bolzplatz an der Elbe, sind vier Kinderspielplätze mit einer Fläche von 4.100 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan festgesetzt.

## 5.3 Baumschutz

---

Der erhaltenswerte Baumbestand ist eingetragen und der Schutz der Bäume als Festsetzung gem. § 9 (1) BBauG im Bebauungsplan enthalten.

## 6.) Ver- und Entsorgung

---

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

## 7.) Kosten der Erschließung

---

Das Baugebiet ist erschlossen. Zusätzliche Erschließungskosten werden entstehen durch die Verbreiterung der Elbstraße, den Ausbau des Fußwegenetzes und die Anlage von Kinderspielplätzen.

Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

1.) Ausbau Elbstraße	<u>DM</u>	
1.1 Grunderwerb		
ca. 2.100 m <sup>2</sup> à 35,00 DM		73.500,00
1.2. Straßenausbau in ca. 600 m Länge		
7 m Fahrbahn		
ca. 4.200 m <sup>2</sup> à 199,00 DM =	420.000,00	
2 m Radweg		
ca. 1.200 m <sup>2</sup> à 60,00 DM =	72.000,00	
4 m Fußwege		
ca. 2.400 m <sup>2</sup> à 60,00 DM =	144.000,00	
4 m Grünstreifen		
ca. 2.400 m <sup>2</sup> à 10,00 DM =	24.000,00	
1.3. 600 m Regenwasser-Siel		
à 600,00 DM =	360.000,00	
1.4 Straßenbeleuchtung usw. =	46.000,00	
	<u>1.066.000,00</u>	
 Anrechnung 1.2. - 1.4 für den B-Plan zu ½)		533.000,00

## 2.) Fußwege Stettinstraße / Elbwanderweg

-----	
2.1 Grunderwerb ca. 100 m <sup>2</sup> à 100,00 =	10.000,00
2.2 Wegeausbau ca. 100 m <sup>2</sup> à 60,00 =	6.000,00

## 3.) Kinderspielplätze

-----	
3.1 Grunderwerb ca. 4.000 m <sup>2</sup> à 35,00 =	140.000,00
3.2 Ausbau ca. 4.000 m <sup>2</sup> à 45,00 =	<u>180.000,00</u>
Erschließungskosten:	942.500,00

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

## 8.) Bodenordnungsmaßnahmen

-----

Die Stadt Wedel beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Straßen, Wege und Kinderspielplätze 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