

Abschrift des Originals

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 48 „Langenkamp“

1.0 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Langenkamp“ wurde aufgrund der §§ 1, 2 und 8 ff. BBauG vom 18.08.1976 aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) in der Fassung vom 16.10.1967 entwickelt.

2.0 Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung -----

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil Schulaus. Es wird im Norden durch die Feldstraße, im Osten durch die Industriestraße, im Süden durch die Grenze des Flurstücks 57/4 der Flur 11 der Gemarkung Schulau und im Westen durch die Straße Im Winkel begrenzt.

2.2 Flächenausweisung -----

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) in der Fassung vom 16.10.1967 ist entlang der Straße Im Winkel ein Grünstreifen ausgewiesen. Das übrige Gebiet des B-Planes ist mit Ausnahme der Verkehrsflächen als Industriegebiet mit einer BMZ von 6,0 ausgewiesen. Eine Umwandlung des westlichen Teilbereiches des Industriegebietes (BMZ 6,0) in ein Gewerbegebiet mit einer GFZ von 0,8 wird in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

2.3 Vorhandene Bebauung -----

Die vorhandene Bebauung besteht ausschließlich aus den Fertigungs- und Verwaltungsgebäuden der Firma Linde AG. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist unbebaut.

3.0 Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Bebauungsplanausweisung -----

Der östliche Teil des Bebauungsplangebiets wurde der Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend als Industriegebiet in geschlossener Bauweise mit einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 ausgewiesen. Der westliche Teil entsprechend der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet in geschlossener Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Die Änderung der Nutzung gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan wur-

de erforderlich, um die angrenzenden dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch bereits ansässige oder künftig anzusiedelnde Industriebetriebe zu schützen.

Für beide Gebiete ist eine den Erfordernissen des Gewerbes angemessene unterschiedlich gestaltete Bebauung vorgesehen. Auf die Festsetzung gestalterischer Vorschriften wurde daher verzichtet.

Die südlich des Plangebietes angrenzende Kleingartenanlage dient der Ruhe und Erholung der Bevölkerung und ist ebenfalls soweit wie möglich vor Immissionen zu schützen. Die Festsetzung eines zusätzlichen Grüngürtels am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes dient dieser Zielsetzung und ist als Kompromiss zwischen den Belangen der gewerblichen und der kleingärtnerischen Nutzung zu sehen. Bei der Anlage des Grünstreifens ist dieser als Knick auf einem 1,50 m hohen Wall auszuführen.

3.2 Grünplanung

Die parallel zur Straße Im Winkel verlaufende Grünfläche ist Teil eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzuges, der die Wohngebiete Schulaus von den östlich angrenzenden Industrie- und Gewerbegebieten abschirmt.

4.0 Städtebauliche Werte

- Gesamtfläche des Planungsgebietes:	rd. 64.000 m ²
- Erschließungsflächen	rd. 7.000 m ²
- Straße und Wege	rd. 3.500 m ²
- Grünflächen	rd. 5.750 m ²
- Nettobauland	rd. 55.850 m ²
- Gewerbegebiet	rd. 21.350 m ²
- Industriegebiet	rd. 34.500 m ²

5.0 Verkehrsmäßige Erschließung

5.1 Fließender Verkehr

Die das Plangebiet im Norden und Osten begrenzenden Straßen (Feldstraße/Industriestraße) dienen der Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes. Der LKW Ziel- und Quellverkehr dieses Gebietes soll jedoch, dem Verkehrskonzept Wedels entsprechend, ausschließlich über die Industriestraße abfließen.

5.2 Ruhender Verkehr

Entsprechend dem Verkehrskonzept Wedels soll in diesem Teilbereich der Feldstraße die Leichtigkeit des Verkehrs aus Gründen der innerstädtischen Verkehrsführung nicht über das bestehende Maß hinaus verbessert werden. Der Anlage eines Parkstreifens stehen darüber hinaus auch die ungünstigen Geländeverhältnisse (starke Böschung zum südlich angrenzenden Gelände) entgegen.

Öffentliche Parkplätze sind daher innerhalb des Bebauungsplangebietes aus-

schließlich in Parallelaufstellung entlang der Industriestraße vorgesehen.

5.3 Fußgänger- und Radverkehr

Der an der südlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Fuß- und Radweg verbindet gemeinsam mit den straßenbegleitenden Fuß- und Radwegen das Plangebiet mit dem örtlichen Fußwegenetz.

6.0 **Ver- und Entsorgung**

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

7.0 **Kosten der Erschließung**

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

8.0 **Ordnungsmaßnahmen**

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Straßen und Wege die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigende Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt, gemäß § 45 ff. und § 80 ff. BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wedel (Holstein), den 12. September 1985

gez. J. Balack

Balack
Bürgermeister