

Abschrift des Originals

- Stadtbauamt -
610

Wedel (Holstein), 24.07.1992
61.46.62 - Wi/Ja

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 62 „Rebhuhnweg“
der Stadt Wedel (Holstein)

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 62 „Rebhuhnweg“ wurde aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 11. Änderung entwickelt.

2. Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt in ca. 1.800 m Luftlinie Entfernung nordöstlich der Stadtmitte (Bahnhof, Rathaus) beidseitig des Quälkampsweges.

Das Plangebiet wird im Nordwesten begrenzt durch den Wirtschaftsweg, Flurstück Nr. 101, im Osten durch die Ostgrenze des Flurstückes Nr. 51, den Quälkampsweg, die Ostgrenze des Flurstückes Nr. 71/2, die Nordgrenze des Flurstückes Nr. 71/3, den Rebhuhnweg, im Süden durch die Südgrenzen der Flurstücke Nr. 71/9 und 71/2, Flur 17, Gemarkung Wedel.

2.2 Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) ist das Plangebiet nördlich des Quälkampsweges als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet südlich des Quälkampsweges ist im westlichen Bereich bis 120 m Tiefe als Grünfläche, im östlichen Bereich bis zum Rebhuhn als reines Wohngebiet dargestellt.

2.3 Vorhandene Bebauung

Der östliche Teil des Plangebietes ist mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern am Rebhuhnweg gemäß Bebauungsplan Nr. 29 „Lerchenweg“ bebaut. Der restliche Teil, sowohl die als Bauland ausgewiesene Fläche als auch die Grünfläche und die Fläche für Landwirtschaft, sind unbebaut.

2.4 Vorhandene Nutzung

Die Fläche für die Landwirtschaft nördlich des Quälkampsweges wird z. Z. landwirtschaftlich als Baumschule genutzt.

Das Grundstück südlich des Quälkampsweges ist Weideland. Südlich des Quälkampsweges befindet sich ein Knick mit vielen erhaltenswerten großen Eichen.

3. Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Geplante Nutzung

Das Plangebiet soll zukünftig als Wohnbaufläche, öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz und Parkfläche) und Fläche für die Landwirtschaft genutzt werden. Die Neuausweisung einer ca. 14.700 qm großen Wohnbaufläche dient dem nachhaltigen Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken für Wedeler Bürger. Auf dieser Fläche können bei einer Grundflächenzahl von 0,2 insgesamt 24 zusätzliche Einfamilienhäuser entstehen; entweder als Einzel- und/oder Doppelhäuser. Westlich des Rebhuhnweges besteht eine Einfamilienhausbebauung auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 29, der eine ca. 30 m tiefe Zone erfasst. Dieser Bereich muss im Bebauungsplan Nr. 29 aufgehoben werden, um die Erschließung der geplanten Wohnbebauung vom Lerchenweg her zu sichern, die der Bebauungsplan Nr. 29 nicht vorsieht.

Als öffentliche Grünfläche sind ca. 6.750 qm ausgewiesen, davon ca. 6.180 qm als Kinderspielplatz, ca. 570 qm als Parkfläche sowie 1.670 qm private Grünfläche zur Erweiterung von Wohngärten für die geplanten Wohnhäuser an der westlichen Randbebauung.

3.2 Geplante Bebauung

Die Festsetzungen für die Wohnbebauung sollen die vorhandene Einfamilienhausbebauung östlich und südlich des Plangebietes ergänzen. Zulässig sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dächern von 30 Grad bis 45 Grad, deren Ausbau die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im Dachgeschoss ermöglicht.

3.3 Grünplanung

Im Bebauungsplan werden ca. 17% der Gesamtfläche als Grünfläche festgesetzt, die vor allem die Anlage eines großzügigen Kinderspielplatzes ermöglicht.

Der vorhandene Knick mit einzelnen Großbäumen soll erhalten bleiben und planungsrechtlich abgesichert werden. Nördlich des Quälkampsweges ist die Anpflanzung eines weiteren Knicks* vorgesehen, um das Orts- und Landschaftsbild zu verbessern und um eine Steigerung des Biotopwertes zu erzielen. Die vorhandene Weidefläche besitzt z. Z. nach der Biotopkartierung der Stadt Wedel (Holstein) nur einen eingeschränkten Biotopwert.

*) mit einheimischen Laubgehölzen

4. Städtebauliche Werte

Plangebietsfläche:	38.730 qm
Erschließungsfläche:	3.630 qm
Öffentliche Grünfläche:	6.750 qm
Private Grünfläche:	1.670 qm
Fläche für die Landwirtschaft:	11.930 qm
Nettobauland:	14.740 qm
Geplante Wohneinheiten:	24
Vorhandene Wohneinheiten:	6
Wohneinheiten gesamt:	30

5. Erschließung und Verkehr

5.1 Fahrverkehr

Das Wohngebiet wird in einer schleifenförmigen Anliegerstraße erschlossen, die in den Rebhuhnweg einmündet.

Die Straße ist von den dreiachsigen Müllfahrzeugen gemäß EAE 85 befahrbar.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze im Verhältnis 1:1 zu den Wohneinheiten erfolgt auf den einzelnen Parzellen.

Die öffentlichen Parkplätze werden an der südlichen Wohnstraße in Senkrechtaufstellung untergebracht.

5.3 Rad- und Fußgängerverkehr

Der Quälkampsweg bleibt als Rad- und Fußweg erhalten. Das Wohngebiet wird über einen neuen Fuß- und Radweg durch die öffentliche Grünfläche an den Quälkampsweg angeschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

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

Die Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser auf eigenem Grundstück ist im Einzelfall zu prüfen.

7. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung betragen für den Kinderspielplatz ca. 200.000,00 DM und für den Straßenausbau ca. 1.000.000,00 DM.

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

8. 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 befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt, gemäß den §§ 44 f. und 80 f. BauGB Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.