

Abschrift des Originals

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Schützenkamp“,
Teilbereich Mitte

1. Allgemeines:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Schützenkamp“, Teilbereich Mitte, wurde aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 ff. BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) entwickelt.

2. Besondere Merkmale:

2.1. Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Autals in einer mittleren Entfernung von 2 km Luftlinie zur Stadtmitte (Rathaus/Bahnhof) im sogenannten Moorweggebiet. Es wird im Norden und Osten durch die Heinestraße, im Süden durch den Hasenkamp und im Nordwesten durch den Moorweg begrenzt.

2.2. Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) ist das Plangebiet als reines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 dargestellt.

2.3. Vorhandene Bebauung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Am Hasenkamp steht ein ein- bis dreigeschossiger Wohnblock mit einer Ladenzeile im Erdgeschoss. Die Läden dienen der örtlichen Versorgung. Eine eingeschossige Gartenhofhausbebauung erstreckt sich entlang der Heinestraße.

Das restliche Plangebiet besteht aus eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern mit ausgebauten Dachgeschoss.

Charakteristisch für das Plangebiet sind sehr große Grundstückszuschnitte, intensive Gartennutzung und Nebengebäude in den hinteren Grundstücksteilen. Teilweise ist Bebauung in zweiter Bautiefe vorhanden.

Im Plangebiet befindet sich ein Versammlungshaus der Mennonitengemeinde.

3. Städtebauliche Leitgedanken:

3.1. Geplante Bebauung

Der Charakter der offenen, lockeren Bebauung soll erhalten bleiben. Die großen Grundstückszuschnitte ermöglichen jedoch eine Bebauung in zweiter Bautiefe, welches durch eine Aufweitung der Baugrenzen erreicht werden soll.

Orientiert an der bestehenden Bebauung werden eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

Die Erschließung der zweiten Bautiefe erfolgt über die vorderen Grundstücke.

3.2. Grünplanung

Das Plangebiet ist stark durchgrünt durch private Gartenflächen. Erhaltenswerter Baumbestand ist auf Privatgrundstücken und im Straßenraum festgesetzt. Zur Sicherung eines hohen Grünanteiles wird festgesetzt, dass im reinen Wohngebiet die zulässige Grundfläche um höchstens 50% durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden darf.

Die öffentliche Grünfläche Hasenknick/Moorweg ist als straßenbegleitende Parkanlage ausgewiesen.

Ein Kinderspielplatz wird angrenzend an das Gemeindehaus der Mennoniten im Menno-Simons-Weg festgesetzt. Diese Fläche ist im bestehenden Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit dem Kinderspielplatz soll eine wohnungsnah Spielmöglichkeit für Kleinkinder und ein Angebot für den Spielkreis der Mennonitengemeinde geschaffen werden.

3.3. Verkehrsplanung

Einige festgesetzte Verkehrsflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 gehören nicht mehr zur städtebaulichen Zielsetzung und werden herausgenommen.



Der Aufwand von Erschließungsflächen soll möglichst gering gehalten werden, um Bauland zu sparen und um eine Verkehrsberuhigung von Wohngebieten zu erreichen.

3.4. Nutzung

Entsprechend dem Flächennutzungsplan wird im Plangebiet überwiegend reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Für die Gartenhofhauszeile wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um die verdichtete Flachbauweise planungsrechtlich abzusichern.

Entsprechend dem Bestand und im Hinblick auf die Sicherstellung der örtlichen Versorgung weicht die Ausweisung am Hasenknicke vom Flächennutzungsplan ab und setzt allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,65 fest.

Das Gemeindehaus der Mennoniten wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

4. Städtebauliche Werte

Plangebietsfläche	188.200 m ²
Erschließungsflächen	
- vorhanden	16.800 m ²
- wegfallend	2.400 m ²
Grünfläche	2.000 m ²
Nettobauland	166.900 m ²

5. Erschließung und Verkehr

5.1. Fahrverkehr

Das Plangebiet ist durch vorhandene Straßen erschlossen. Zur Verkehrsberuhigung im Wohngebiet sind die Straßen Hasenkamp, Schützenkamp, Menno-Simons-Weg, Einsteinstraße und Robert-Koch-Straße als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Die freizuhaltenen Sichtfelder an den Kreuzungsbereichen beschränken sich aus Gründen zur Verkehrsberuhigung auf die notwendige Anfahrtsicht.

5.2. Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze im Verhältnis 1:1 zu den Wohneinheiten erfolgt auf den einzelnen Grundstücken. Der ruhende Verkehr wird in dem Gebiet durch die Wohnstraßen aufgenommen. Parkplätze sind im Hasenkamp, Hasenknicke und im Menno-Simons-Weg ausgewiesen.

Die angrenzend an das Plangebiet liegenden Parkplätze entlang der Heinestraße und Heinestraße/Hasenkamp gehören zum Einzugsbereich.

5.3. Fußgänger- und Fahrradverkehr

Die fußläufige Erschließung erfolgt durch die vorhandenen straßenbegleitenden Fußwege. Getrennte Radwege sind in der Heinestraße und dem Moorweg vorzufinden.

6. Ver- und Entsorgung:

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

7. Kosten der Erschließung:

Die Kosten der Erschließung betragen für den Kinderspielplatz ca. DM 125.000,-- und für den Straßenausbau Hasenkamp/Menno-Simons-Weg ca. DM 875.000,--. 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 befriedigende Abmachung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden könnten, beabsichtigt die Stadt, gemäß §§ 44 ff. und §§ 80 ff. Baugesetzbuch Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wedel (Holstein), den 01. Juli 1991

Gez. J. Balack

J. Balack
Bürgermeister