

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 4 Friedrichsgabe

A. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 4 betrifft das Gelände, das von den Straßen Friedrichsgaber Weg, Waldstraße, Meisenkamp, Reihenhagen und Fasanengang umschlossen wird. Art und Umfang der Planung werden durch die im Hinblick auf die Nähe des Friedrichsgaber Industriegeländes notwendige und wirtschaftliche Verdichtung sowie durch die jetzt mögliche Inanspruchnahme einer ca. 12 ha großen, unbebauten Fläche als Wohnland bestimmt. Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches aufgestellt. Das Gelände ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen.

B. Besondere Merkmale

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 hat im Bereich zwischen Friedrichsgaber Weg und Hasloher Weg seine größte Dichte. Drei 8-geschossige Wohnhäuser gestatten in diesem Bereich das Freilassen größerer unbebauter Flächen, die mit ihrer Begrünung der gesamten umliegenden Bebauung zuguten kommen. Die Geschoßbauweise im Osten des Geländes treppt sich nach Westen über 2-geschossige Reiheneinfamilienhäuser ab. Diese Abtreppe wird westlich des Hasloher Weges in Form von ebenfalls 2-geschossigen Reihenhäusern wieder aufgenommen und bis zum Meisenkamp über 1-geschossige Einfamilienhäuser fortgesetzt. Südöstlich des Meisenkamps ist ein 19 m breiter Wundstreifen vorgesehen, der über die ganze Länge von Bäumen freizuhalten ist.

C. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 21,0 ha, davon sind ca. 17,0 ha Nettowohnbauland (81 %), von dem wiederum ca. 5,25 ha mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut sind und ca. 11,75 ha mit ca. 382 Wohneinheiten neu bebaut werden sollen. Ca. 1.300 neu hinzukommende Einwohner ergeben für das Neubaugebiet eine Dichte von ca. 110 E/ha (s. Anlage 1).

D. Verkehrliche Erschließung

Die Hapterschließung erfolgt über die bereits als Trassen vorhandenen Straßen Friedrichsgaber Weg, Hasloher Weg und Meisenkamp. Diese Straßen werden in dem erforderlichen Umfang neu ausgebaut. Das Gebiet zwischen Meisenkamp und Hasloher Weg wird durch insgesamt 3 neue Verbindungsstraßen erschlossen. Die Straßenverhältnisse im nördlichen, bereits bebauten Bereich

dieses Gebietes werden mit Hilfe eines Durchbruches des Amselganges nach Süden geordnet. Die Ausbildung des Amselganges und seine Verlängerung als Einbahnstraße machen eine zügige Verkehrserschließung möglich, ohne daß bei dem Ausbau unnötig viel privates Gelände in Anspruch genommen wird. Eine Verbindung des Amselganges mit dem Meisenkamp über die eingebaute Wendeplatte bleibt für die Zukunft möglich, wenn dies die dortige Bebauung auch der rückwärtigen Grundstücksteile erforderlich macht. Die Erschließung des Gebietes zwischen Hasloher Weg und Friedrichsgaber Weg erfolgt im wesentlichen von diesen Straßen aus ohne zusätzliche Stich- und Verbindungsarme. Eine Stichstraße vom Hasloher Weg und eine Verbindungsstraße vom Hasloher Weg zur Waldstraße ermöglichen die Erschließung des äußeren Bereiches. Letztere erlaubt es zusätzlich, die Waldstraße im Neubaugebiet anbaufrei zu halten.

Das Verhältnis Wohnungseinheiten zu PKW-Abstellplätzen für das gesamte Neubaugebiet ist 1 : 1, für die Geschosswohnungen als offene Abstellplätze bzw. freistehende Garagen, für die 2-geschossigen Einfamilienhäuser (Reihenhäuser) im zur Hälfte über das Terrain hinausragenden Untergeschoß, für die freistehenden Einfamilienhäuser als angebaute bzw. freistehende Garagen. Die Zahl der öffentlichen Stellplätze beträgt 1/3 der privaten Stellplätze.

Vor den 2-geschossigen Reihenhäusern befindet sich zusätzlich zu den Garagen je ein Stellplatz pro WE (Mindestabstand Gebäude - Straßenlinie daher 6,0 m). (Berechnung siehe Anlage 2)

E. Versorgungseinrichtungen

Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schlesweg von vorhandenen Transformatoren aus. Die Leitungen sollen im Bebauungsgebiet als Kabelleitungen ausgeführt werden.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH. Die Telefonleitungen und -anschlüsse verlegt die Bundespost.

F. Abwässerbeseitigung

Die Abwässerbeseitigung erfolgt im Trennsystem über Rohrnetz der öffentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen.

Einzelkläranlagen und wasserdichte Sammelgruben sind nur zulässig, bis die öffentlichen Schmutzwasserableitungen auch in den Restgebieten verlegt sind.

Die Anlieger sind zum Anschluß an die öffentliche Abwässerbeseitigungsanlage verpflichtet.

G. Kosten der Erschließung

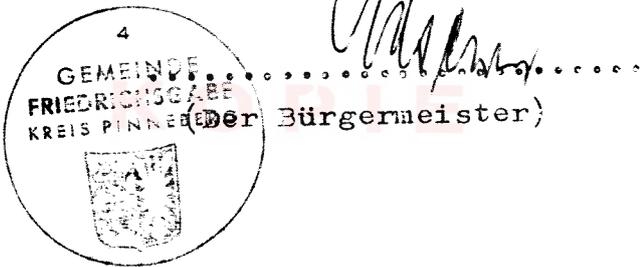
Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

1.)	Erwerb von Grund und Boden	DM	200.000,--
2.)	Schmutzwasserkanalisation	DM	402.375,--
3.)	Regenwasserkanalisation	DM	400.375,--
4.)	Straßenbau	DM	957.200,--
5.)	Trinkwasserversorgung	DM	270.000,--
6.)	Hausanschlüsse	DM	200.000,--
7.)	Straßenbeleuchtung	DM	70.000,--
8.)	Stromversorgung	DM	188.000,--
9.)	Regiekosten und Unvorhergesehenes	DM	300.000,--

H. Bodenordnungsmaßnahmen

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet erforderliche Neuordnung von Grund und Boden soll auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß §§ 45 ff. (Umlegung), 80 ff (Grenzregelung) und 85 ff. (Enteignung) des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen. Ein Verzeichnis der Grundeigentümer innerhalb des Bebauungsgebietes Nr. 4 liegt bei (siehe Anlage 3).

Friedrichsgabe, den18. Juni 1968



Städtebauliche Werte

A. <u>Gesamtfläche</u> (= Bruttobauland)	21.06 ha
Straßen und öffentliche Parkplätze	<u>4.04 ha</u>
<u>Nettobauland</u> (= 81 % des Bruttobaulandes)	17.02 ha

davon bereits bebaut:

zwischen Waldstraße und Friedrichsgaber Weg 1.37 ha

zwischen Meisenkamp und Fasanengang 3.80 ha

seitl. des Friedrichsgaber Weges 0,10 ha 5.27 ha

noch zur Verfügung:

Zwischen Friedrichsgaber Weg und Hasloher Weg 5.90 ha

Zwischen Hasloher Weg und Meisenkamp nördl. 2.73 ha

Zwischen Hasloher Weg und Meisenkamp südl. 3.12 ha 11.75 ha

B. Wohnungen (WE)

1) Zwischen Friedrichsgaber Weg und Hasloher Weg
Einfamilienreihenhäuser (RH) 53 WE
Geschoßwohnungen (G) 232 WE 285 WE

davon 10 WE in 4-gesch. Bauten
über 2 Geschosse gehend

2) zwischen Hasloher Weg und Meisenkamp, nördl.
Freistehende Einfamilienhäuser (E) 23 WE
Einfamilienhäuser (RH) 24 WE 47 WE

3) Zwischen Hasloher Weg u. Meisenkamp südl.
freistehende Eigenheime (E) 28 WE
Geschoßwohnungen (G) 22 WE 50 WE
Neubau WE insgesamt 382 WE
=====

Verteilung der Wohnungen:

in Einfamilienhäusern (E, RH) 128 WE (33,5 %)
in Geschoßwohnungen (G) 254 WE (66,5 %)

C. Einwohner:

128 WE (E/RH) x 4,0 =	512 E
254 WE (G) x 3,5 =	<u>889 E</u>
ca.	1.301 Einwohner
=====	

D. Wohndichte:

Nettowohnbauland	17,02 ha
Einwohner	1.301 E

Einwohner/ha = 111
=====

E. Geschoßfläche:

1) Zwischen Friedrichsgaber Weg und Hasloher Weg

RH = 53 x ca. 120 qm =	6.360,00 qm
G = (Miete) 36 x ca. 80 qm =	2.880,00 qm
G = (Eigent.) 80 x ca. 100 qm =	28.000,00 qm
G = (über 2 Gesch.) 10 x ca. 180 qm =	1.800,00 qm
G = (1-8-gesch.H.) 106 x ca. 90 qm =	<u>9.540,00 qm</u>
	28.580,00 qm

Läden	ca.	<u>750,00 qm</u>
Bruttogeschoßfläche	ca.	<u>29.330,00 qm</u>
=====		

2) Zwischen Hasloher Weg und Meisenkamp
(2-gesch. Bebauung)

RH = 24 x ca. 120 qm =	2.880,00 qm
G = 22 x ca. 100 qm =	2.240,00 qm
	<u>5.080,00 qm</u>

Café	ca.	<u>300,00 qm</u>
Bruttogeschoßflächen		<u>5.380,00 qm</u>
=====		

3) Zwischen Hasloher Weg und Meisenkamp
(1-gesch. Bebauung)

E = 51 x ca. 150 qm i.M. =	7.650,00 qm
=====	

F. Durchschnittliche Geschosßflächenzahlen
(Bezogen auf Nettobauland)

1) Bruttogeschosßfläche	29.330,00 qm
Nettobauland	59.000,00 qm

G F Z = ca. 0,5
=====

2) Bruttogeschosßfläche	5.380,00 qm
Nettobauland	15.395,00 qm

G F Z = ca. 0,35
=====

3) Bruttogeschosßfläche	7.650,00 qm
Nettobauland	43.100,00 qm

G F Z = ca. 0,18
=====

A n l a g e 2

Abstellplätze und Garagen

1) Zwischen Friedrichsgaber Weg und Hasloher Weg

RE 53 WE je 1 Garage	= 53 Garagen
G 232 WE	= 77 Garagen
	+ 155 Stellplätze
<hr/>	<hr/>
= 285 WE	= 285 (1 : 1)

Stellplätze für Besucher

RE 53 WE je 1 zus. Stellpl. vor dem Haus	
G 232	= 77 Stellpl. am Fried- richsgaber und Hasloher Weg (1/3 der privaten Stellpl.)

2) Zwischen Hasloher Weg und Meisenkamp

E + RE = 97 WE je 1 Garage	= 97 Garagen (1 : 1)
----------------------------	----------------------

Stellplätze für Besucher etc.

RE = 24 WE je 1 zus. Stellpl. vor dem Haus	
E = 73 WE	= 28 Stellplätze am Hasloher Weg und den verb. Straße z. Meisenkamp (1/3 der privaten Stellpl.)