

Abschrift des Originals

Wedel, 25.06.1996
600 - Ke/bi

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 13 a „Alter Zirkusplatz“
der Stadt Wedel (Holstein)

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 13 a „Alter Zirkusplatz“ 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 in der Urfassung entwickelt.

2. Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Schulau in unmittelbarer Nähe des Wedeler Hauptgeschäftsbereiches Bahnhofstraße. Die Entfernung zur Elbe und zum Bahnhof/Rathaus beträgt ca. 800 m.

Das Plangebiet wird im Süden begrenzt durch den Tinsdaler Weg, im Osten durch die Rudolf-Breitscheid-Straße, im Nordosten durch die Feldstraße, im Nordwesten durch die Straße Am Lohhof sowie im Westen durch die Südwestgrenze des Flurstücks 29/1, die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 307/26 und die Westgrenze des Flurstücks 359/26 der Flur 5 Gemarkung Schulau-Spitzerdorf.

2.2 Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 dargestellt.

2.3 Vorhandene Bebauung

Der Blockrandbereich ist mit 1- und 2geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise bebaut. Zahlreiche Dachgeschosse sind ausgebaut. Im Bestand liegen die Geschossflächenzahlen im Schnitt bei 0,23, wobei die Bebauung am Tinsdaler Weg die höchsten Werte aufweist.

3.1 Vorhandene Nutzung

Die vorhandene Blockrandbebauung wird bis auf das Erdgeschoss des Gebäudes Feldstraße 24 - 26, das von einem Getränkemarkt genutzt wird, zu Wohnzwecken genutzt.

Der Blockinnenbereich mit Zuwegung zur Straße Am Lohhof (Flurstück 35/1) ist

Brachfläche ohne Gehölz und wird zeitweise als offener Lagerplatz für Boote benutzt. Die Biotopkartierung der Stadt Wedel (Holstein) von 1988 bewertet diese Fläche als innerstädtische Brachfläche mit hohem floristisch-vegetationskundlichen Biotopwert. Ein kleiner Bereich im nördlichen Teil der Blockinnenfläche wird als Baustofflager genutzt. Auf den Flurstücken 35/3 und 38/2 befindet sich ein Leichtbauschuppen, der als Bootslagerplatz genutzt wird.

3. Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Geplante Nutzung

Aus der innenstadtnahen Lage des Plangebietes und den angrenzenden Nutzungen ergibt sich eine hohe Stadtortgunst für das Wohnen. Mit der planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen und der Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll die Wohnnutzung im Plangebiet gestärkt werden.

Der Bebauungsplan weist den Blockrandbereich entsprechend der vorhandenen Nutzung und der Darstellung im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen über die vorhandene Straßenrandbebauung hinaus eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke, insbesondere am Tinsdaler Weg, um dem nachhaltigen Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken für Wedeler Bürger nachzukommen.

Der Blockinnenbereich wird als reines Wohngebiet mit einer Bindung für sozialen Wohnungsbau ausgewiesen, um dem dringenden Bedarf an Sozialwohnungen in Wedel (Holstein) nachzukommen. Durch einen abnehmenden Sozialwohnungsbestand sowie eine steigende Nachfrage nach Sozialwohnungen bei der städtischen Wohnungsvermittlung und den in Wedel (Holstein) tätigen Wohnungsbaugesellschaften besteht ein dringender Bedarf an Sozialwohnungen in Wedel (Holstein).

Der Bebauungsplan setzt für den Blockinnenbereich die Bindung: „Fläche, auf der nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbau gefördert werden könnten“ fest, da vergleichbar gut geeignete Flächen für die zügige Umsetzung von Sozialwohnungsbau in Wedel (Holstein) z. Z. nicht zur Verfügung stehen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine zügige und kostengünstige Erschließung möglich. Art und Maß der festgesetzten Nutzung des Blockinnenbereiches entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes.

3.2 Geplante Bebauung

Die Festsetzungen für die Straßenrandbebauung orientieren sich am Bestand. Die vorhandenen Baufluchtlinien werden in Baugrenzen aufgenommen. Die Höchstzahl von zwei Vollgeschossen für den Blockrandbereich ermöglicht mit einer festgesetzten Geschoßflächenzahl von 0,6 eine intensivere Nutzung der Grundstücke. Auf den Grundstücken, insbesondere am Tinsdaler Weg, ist eine Bebauung in zweiter Bautiefe möglich. Für den Blockinnenbereich sind zwei 2geschossige und ein 3geschossiger Baukörper mit überwiegender Baukörperausweisung durch Baugrenzen festgesetzt, um die städtebauliche Einbindung in die umgebende Bebauung zu sichern. Daneben ist ein städtebaulicher Leitgedanke für die Neubebauung des Blockinnenbereiches die räumliche Trennung von Kfz-Verkehrsflächen und Grün- bzw. Spielflächen durch Baukörper. Die enge Festsetzung der Dachneigung soll die städtebauliche Qualität durch einheitliche Gestaltungsmerkmale der Bau-

körper erhöhen.

3.3 Grünplanung

Der Bebauungsplan setzt anstelle der vorhandenen Brachflächen Bauland fest, um den nachhaltigen Wohnflächenbedarf Rechnung zu tragen. Die Biotopkartierung der Stadt Wedel (Holstein) von 1988 bewertet diese Flächen als innerstädtische Brachfläche mit hohem floristisch-vegetationskundlichen Biotopwert (Stufe II). Die Bewertung der Biotopkartierung bezieht sich allerdings nicht speziell auf das Plangebiet, sondern auf alle Brachflächen ohne Gehölz im besiedelten Bereich Wedels (Holstein). Eine gesonderte Bestandsaufnahme der Flora/Fauna für die Plangebietsfläche liegt nicht vor.

In die Biotopkartierung ist als Bewertungsmaßstab neben der Flora/Vegetation auch die Bereicherung des Stadtgebietes durch die Brachflächen mit eingeflossen. Ohne diesen Bewertungsmaßstab ergibt sich für die Bauleitplanung aus der Biotopkartierung eine Bewertung der Flora/Vegetation als Fläche mit eingeschränktem Biotopwert (Stufe III). Die mit der Bebauung verbundenen negativen Auswirkungen auf die Umwelt werden, besonders im Hinblick auf die folgenden Grünfestsetzungen, als nachrangig beurteilt.

Zur besseren Einbindung von Garagenanlagen und Müllbehältern in das Wohngebiet dient die textliche Festsetzung zur Begrünung dieser Anlagen.

Sieben vorhandene Bäume werden aufgrund ihrer Größe, ihres ausreichenden Gesundheitszustandes und ihres gebietsprägenden Charakters mit einer Erhaltungsbinding festgesetzt. Im Plangebiet sind 87 Bäume festgesetzt, die neu gepflanzt werden müssen, um den Baumbestand zu verdichten.

Die textliche Festsetzung über die Begrenzung versiegelter Flächen dient dem Schutz der natürlichen Bodenfunktion und der Sicherung eines gewichtigen Grünanteiles.

Um die an privaten Stellplatzflächen angrenzende Wohnnutzung optisch von den parkenden Kraftfahrzeugen abzugrenzen, ist ein bepflanztter Wall von mindestens 1 m Höhe als trennendes Element festgeschrieben.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz von ca. 850 m² Größe ist im Blockinnenbereich ausgewiesen, um im mit Kinderspielplätzen unterversorgten Bereich zwischen Tinsdaler Weg und Rissener Straße das Angebot zu verbessern.

4. Städtebauliche Werte

Plangebietsfläche	ca.	38.380 m ²
Erschließungsflächen Blockinbereich (Straßen, Wege, Parkplätze und Verkehrsgrünflächen)	ca.	3.000 m ²
Öffentliche Spielfläche	ca.	850 m ²
Nettobauland Blockinnenbereich	ca.	5,900 m ²

Wohneinheiten		
- vorhanden	ca.	50 WE
- neu Blockinnenbereich	ca.	60 WE

5. Erschließung und Verkehr

5.1 Erschließung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke liegen entweder in angemessener Breite an einer öffentlich befahrbaren Verkehrsfläche oder besitzen eine befahrbare öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren Verkehrsfläche.

Das Planungsziel, die Schaffung von Wohnraum, soll u. a. durch die Möglichkeit der Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen erreicht werden. Gegenwärtig existiert bereits auf den Grundstücken Tinsdaler Weg 21 a, Feldstraße 22 a und Am Lohhof 22 a - c eine rückwärtige Bebauung mit Grundstücksteilung, die per Baulast (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) gesichert ist. Der Erschließungsweg für die Grundstücke Am Lohhof 22 a - c wird darüber hinaus im Bebauungsplan als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

Die künftigen Bebauungsmöglichkeiten im rückwärtigen Grundstücksbereich sollen geschaffen werden, ohne dass eine Grundstücksteilung zwingend erforderlich wird. Dies bedeutet, dass eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung per Baulast oder die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan entfallen kann. Es besteht lediglich die bauordnungsrechtliche Anforderung der Anlage eines mindestens 1,25 m breiten gradlinigen Zu- oder Durchganges, insbesondere für die Feuerwehr, von der öffentlichen Verkehrsfläche zur Vorderseite rückseitiger Gebäude. Die Anlage eines solchen Zu- oder Durchganges setzt in wenigen Fällen den Abbruch vorhandener Nebenanlagen voraus, ist aber in allen Fällen möglich.

Dies bedeutet, dass die Bebauung aller Grundstücke in zweiter Bautiefe ohne Mitwirkung der Nachbarn möglich ist.

Sowohl für die ungeteilten als auch die geteilten Hintergrundstücke bedarf es keiner Festsetzung durch den Bebauungsplan bezüglich der Sicherung der Erschließung. Das vorhandene bauordnungsrechtliche Instrumentarium der Baulast reicht hierfür aus.

5.2 Fahrverkehr

Der Blockrandbereich ist über vorhandene Straßen erschlossen. Der Blockinnenbereich wird durch einen ca. 60 m langen Stich mit Wendekreis für den Kfz.-Verkehr erschlossen. Zur Verkehrsflächensparnis wird ein Teil des Wendekreises, der nur von Lkw zum Wenden überfahren werden muss, als überfahrbarer Fußwegbereich gestaltet.

5.3 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze im Verhältnis 1 : 1 zu den Wohneinheiten erfolgt auf den einzelnen Baugrundstücken. Dies schließt auch die Fälle einer künftigen rückwärtigen Bebauung mit Grundstücksteilung mit ein. Dann

ist eine befahrbare öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Mit Ausnahme der anderweitig erschlossenen rückwärtigen Flächen der Grundstücke Tinsdaler Weg 31 und 33 ist eine Zufahrt zu den Stellplätzen grundsätzlich über die vorderliegenden Grundstücke, jedenfalls wenn vorhandene Nebenanlagen abgebrochen werden, möglich. Die öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgt durch Baulast. Der Nachweis der öffentlichen Parkplätze ist im Straßenraum geführt.

5.4 Rad- und Fußgängerverkehr

Für Fußgänger und Radfahrer wird eine Durchquerungsmöglichkeit des Blockes vom Tinsdaler Weg zur Straße Am Lohhof über einen größtenteils eigenständigen Geh- und Radweg geschaffen, um den Fuß- und Radverkehr zu fördern. Dieser Weg führt vom Tinsdaler Weg über zwei bereits im Bestand als Zuwegung genutzte Flurstücke. Die Feldstraße soll aufgrund des starken Fußgänger- und Fahrradverkehrs und um einen Anschluss an den Ausbau der Rudolf-Breitscheid-Straße zu erhalten, mit beidseitigen Fahrradwegen ausgestattet werden. Dafür ist im Plangebiet südlich der Feldstraße Grunderwerb von 1 m Tiefe erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel (Holstein). Für die öffentliche Entsorgung wird Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem durch neue Sammelkanäle über den Erschließungsstich in die vorhandenen getrennten Sammelkanäle in der Straße Am Lohhof abgeleitet. Die Regenwasserleitung in der Straße Am Lohhof ist für die zusätzlichen Wassermengen aus dem B-Plangebiet unterdimensioniert und muss auf ca. 90 m Länge bis zur ausreichend vermessenen Vorflutleitung in der Feldstraße erweitert werden. Die Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser auf eigenem Grundstück ist im Einzelfall zu prüfen.

7. Kosten und Erschließung

Die Kosten der Erschließung betragen ca. DM 1.400.000,00. Die Stadt trägt gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Wedel, 19.9.96

Stadt Wedel

Dr. Brockmann
Bürgermeister