

Abschrift des Originals

- Stadtbauamt -

Wedel, 21.10.1997
61.46.28 - Ke/bi

Bebauungsplan Nr. 28 „Gesamtschule“

Begründung

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 28 "Gesamtschule" der Stadt Wedel wurde aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 ff. BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 14. Änderung entwickelt.

2 Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtgebietes Wedel südlich der B 431 in der Nähe des S-Bahnhofes und des Rathauses. Die Entfernung beträgt ca. 350 m.

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Straße Rosengarten (B 431), im Osten und Südosten durch die Ostseite des Mühlenweges, im Süden durch die Südgrenzen der Flurstücke 10/4, 10/3 und 10/1 sowie im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 10/1, 8/1, 49/44 und 49/13 der Flur 11 Gemarkung Wedel sowie Flur 4 Gemarkung Schula-Spitzerdorf.

2.2 Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel in der Fassung der 14. Änderung ist das Grundstück der Gesamtschule sowie das westliche Nachbargrundstück als Schulfläche dargestellt. Sämtliche Baugrundstücke südlich und westlich der Schule sind als Mischgebiet mit einer GFZ von 0,7 dargestellt.

Im Landschaftsplanentwurf wird an der südlichen Grundstücksgrenze des Schulgeländes die vorhandene Baumreihe als lineares Landschaftselement dargestellt.

In der Biotopkartierung der Stadt Wedel von 1980 wird das Bebauungsplangebiet als bebauter Fläche ohne Biotopwert bewertet.

2.3 Vorhandene Bebauung

Das Schulgrundstück ist mit einem rechtwinkligen Schulgebäude nebst Anbauten entlang des Rosengartens und des Mühlenweges bebaut. Die Schule wird als Gesamtschule genutzt.

Südlich und westlich des Schulgeländes befinden sich mehrere gewerblich genutzte Grundstücke. Der Fabrikurm der optischen Werke J. D. Möller überragt mit seiner Höhe von 37,5 m sämtliche Gebäude in der Umgebung.

Im Norden und Süden des Plangebietes sowie südlich des Schulgrundstückes befinden sich mehrere ein- und zweigeschossige Wohngebäude.

3 Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Geplante Bebauung

Die Nutzung der Grundstücke im Westen und Süden des Plangebietes mit Wohn- und Gewerbenutzung soll unverändert bleiben und wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Die planerischen Festsetzungen orientieren sich weitgehend am Bestand mit seinen sehr unterschiedlichen Baukörpern. Auf umfassende baugestalterische Festsetzungen, z. B. einer einheitlichen Dachneigung wird aufgrund des Erhaltes des vorhandenen Gebietscharakters verzichtet. Eine weitere Verdichtung der vorhandenen Baugrundstücke wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 beschränkt. Die vorhandenen Gebäude, insbesondere auf dem Grundstück der Optischen Werke J. D. Möller, übersteigen teilweise die Festsetzungen, genießen aber Bestandsschutz. Im Mischgebiet sind Spielhallen aus Gründen der Sicherung der Gebietsstruktur ausgeschlossen; die Ansiedlung von Spielhallen ist planerisch im Bereich der Hauptgeschäftsstraße bzw. der Bahnhofstraße möglich.

Das vorhandene Schulgelände im Nordosten des Plangebietes soll um das Grundstück Rosengarten 16 (Flurstück 49/26) erweitert werden. Der Schulstandort dient der Nutzung als Integrierte Gesamtschule mit Ganztagsbereich. Das Erweiterungsgrundstück Rosengarten 16 soll der Schule als weitere Bau-/oder Freifläche dienen.

3.2 Grünplanung

Das Plangebiet liegt im Zusammenhang eines bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Demnach ist die Überplanung nicht als Eingriff i. S. des. § 8 BNatSchG anzusehen, die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich.

Die vorhandenen Bäume, vor allem auf dem Schulgrundstück, werden aufgrund ihrer Größe, ihres Gesundheitszustandes sowie ihres gebietsprägenden Charakters, soweit die Schulerweiterungsbauten dies zulassen, mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Im Plangebiet sind ca. 25 Bäume/Baumgruppen festgesetzt, die neu gepflanzt werden müssen, um die unterschiedlichen Nutzungen der einzelnen Baugrundstücke voneinander zu trennen und um den Baumbestand im Stadtzentrum Wedel zu ergänzen.

4 Städtebauliche Werte

Plangebietsfläche:	46.923 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf (Schule):	16.252 m ²
Mischgebietsfläche:	25.537 m ²
Erschließungsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze):	5.134 m ²

5 Erschließung und Verkehr

5.1 Fahrverkehr

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist über vorhandene Straßen erschlossen. Die Straße Rosengarten soll für die Erschließung der geplanten Wohn- und Bürohäuser nördlich der B 431 umgebaut und mit einer Abbiegespur versehen werden. Hierfür ist Grunderwerb erforderlich.

Neue, der inneren Erschließung des Plangebietes dienende Straßen, sind nicht erforderlich.

Die Anbindung der Gesamtschule erfolgt über den Mühlenweg, um den Rosengarten nicht mit einer weiteren zusätzlichen Ein- und Ausfahrt zu belasten.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der privaten Stellplätze, sowohl für die Schule als auch für die Gewerbebetriebe und Wohnhäuser, erfolgt jeweils auf den Privatgrundstücken oberirdisch oder in Tiefgaragen.

5.3 Rad- und Fußgängerverkehr

Die fußläufige Erschließung im Plangebiet erfolgt entlang der vorhandenen Straßen.

Der noch auf dem Schulgrundstück verlaufende vorhandene und bereits öffentlich genutzte Fuß- und Radweg entlang des Mühlenweges wird der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeordnet, um die Nutzung planungsrechtlich abzusichern.

5.4 Schallschutz

Im Norden des Plangebietes verläuft die Trasse der B 431, Rosengarten, die den Hauptdurchgangs- sowie Ziel- und Quellverkehr der Stadt Wedel aufnimmt.

Das hohe Verkehrsaufkommen macht die Festsetzung von Maßnahmen bezüglich passiven Lärmschutzes erforderlich. Die Lärmemissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt (siehe Anlage, Schallprognose zum B-Plan Nr. 28 „Gesamtschule“). Der Emissionspegel an der Straße Rosengarten in Höhe der Schule liegt tagsüber bei 68,3 dB(A) und nachts bei 61 dB(A). Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wird für die Nutzungsart Mischgebiet die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A) (für Verkehr) bzw. 45 dB(A) (für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm) als wünschenswert angesehen.

Auf die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwällen, -wänden) wird aus Gründen der Stadtbildgestaltung verzichtet.

Hinsichtlich passiven Lärmschutzes an den Gebäudekörpern werden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Entfernung von der Straße - entsprechend der DIN 4109, Ausgabe 11/89, festgesetzt.

Beeinträchtigungen bzw. Störungen der beabsichtigten Nutzungen untereinander sind nicht zu erwarten. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist weitgehend bebaut und wird im westlich/mittig gelegenen Bereich gewerblich genutzt. Insofern besteht eine gewisse Vorbelastung des Gebietes, ohne daß es in der Vergangenheit zu wesentlichen Konflikten zwischen den verschiedenen Nutzungen gekommen ist. Ferner wird mit der Festsetzung

der Gebietsart Mischgebiet gewährleistet, daß nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen kann somit verzichtet werden.

6 Ver- und Entsorgung

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

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

Auf dem Schulgrundstück und auf dem Grundstück der optischen Werke J. D. Möller befinden sich Trinkwasserbrunnen. Eine Gefährdung des Trinkwassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der Tiefenlage nicht gegeben.

7 Kosten der Erschließung

Vorgesehen ist der Ausbau der Straße Rosengarten (B 431) im Abschnitt zwischen der Privatstraße zum Einkaufszentrum Rosengarten und dem Mühlenweg. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Baukosten südlich der Straßenachse betragen ca. 1,52 Mio. DM. Die Stadt trägt gem. § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

8 Ordnungsmaßnahmen

Die Stadt Wedel beabsichtigt, für die Erweiterung der Gesamtschule sowie für den Ausbau der Straße Rosengarten 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 §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. BauGB Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.