

**Stadt Wedel
Kreis Pinneberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2b
„Doppeleiche, 2. Änderung -
Tinsdaler Weg / Am Lohhof“**

(B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Begründung

Auftraggeberin
Stadt Wedel
Rathausplatz 3-5
22880 Wedel

Bearbeiterin
Dipl.-Ing. Wiebke Becker
Stadtplanerin
Bokel, den 15.02.2008



**Ingenieurgesellschaft
Klütz & Collegen GmbH**

Mühlenstraße 17
25364 Bokel
Tel. 04127 / 97 96 - 0
Fax 04127 / 97 96 - 14

Inhalt

1	Planungsziel	3
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Übergeordnete Planungen	4
4	Plangeltungsbereich	5
5	Festsetzungen	6
5.1	Art und Maß der Nutzung	6
5.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
5.3	Verkehrliche Erschließung	7
5.4	Anpflanzgebot	8
6	Ver- und Entsorgung	8
7	Altlasten	9
8	Kosten	9

1 Planungsziel

Der wirksame Durchführungsplan Nr. 2b „Doppeleiche“ von 1959 weist für das Plangebiet u.a. eine rechtwinklige Anbindung des Tinsdaler Weges an die Straße Am Lohhof aus. Diese Planung wird nicht mehr weiterverfolgt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2b „Doppeleiche, 2. Änderung - Tinsdaler Weg / Am Lohhof“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um an diesem Standort, in zentraler Lage Wedels, ein Büro- und Wohnhaus realisieren zu können.

Das Vorhaben umfasst ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss werden jeweils zwei Büroeinheiten (zwischen rd. 83 und 120 m²). geschaffen, das Erdgeschoss und das Staffelgeschoss beherbergen jeweils eine Wohnung (rd. 68 und 72 m²). Das Gebäude ist unterkellert.

Für die Fahrzeuge der Anwohner bzw. Beschäftigten wird eine Stellplatzanlage am Tinsdaler Weg vorgesehen.

2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 als Satzung aufgestellt.

Der B-Plan Nr. 2b, 2. Änderung dient der Nachverdichtung des Innenbereiches der Stadt Wedel und wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

3 Übergeordnete Planungen

Im **Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998** (LROPI.) ist die Stadt Wedel im zentralörtlichen System als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für ihren Verflechtungsbereich differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs bieten und über ein breit gefächertes Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot verfügen (vgl. Kap. 6.1.4 LROPI.).

Die Stadt Wedel ist innerhalb der siedlungsstrukturellen Ordnungsräume dem Verdichtungsraum Hamburg zugeordnet. In den Ordnungsräumen sind unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Die Ordnungsräume sind so zu ordnen und zu entwickeln, dass bei weiterer Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sichergestellt bleiben. Die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung ist vorrangig auf Schwerpunkten entlang von Siedlungsachsen sowie auf weitere zentrale Orte auszurichten. In den Siedlungsschwerpunkten sind in ausreichendem Umfang Siedlungsflächen (Wohnbau- und Gewerbeflächen) auszuweisen. Die äußeren Achenschwerpunkte haben für die Strukturierung der Achsen und die positive Beeinflussung benachbarter ländlicher Räume eine hervorgehobene Bedeutung. Ihre Entwicklung ist daher besonders zu fördern. Die Achsen werden im Regionalplan festgelegt (vgl. Kap. 4.2 und 6.3 LROPI.).

Die Stadt Wedel befindet sich innerhalb von Räumen und Gebieten besonderer Bedeutung, und zwar in einem Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie in einem Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (vgl. Kap. 5.1.1.2 LROPI.).

Das **Regionale Entwicklungskonzept 2000 der Metropolregion Hamburg (REK 2000)** formuliert für die Metropolregion ein gemeinsames räumliches Leitbild einer axialen Entwicklung, Zentraler Orte sowie Entwicklungs- und Entlastungsorte und dem Prinzip der innerregionalen Vernetzung. Die Stadt Wedel wird dabei dem Ordnungsraum Hamburg und dem Verdichtungsraum zugeordnet. In Fortsetzung Hamburger Entwicklungsachsen bildet die Stadt den Endpunkt der Entwicklungssachse Wedel.

In der Fortschreibung des **Regionalplanes für den Planungsraum I 1998 Schleswig-Holstein Süd** (RROPI.) wird die Stadt Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Zu ihrem Nahbereich gehören die Gemeinden Hetlingen und Holm. Als dringliches Ziel für die Stadt Wedel wird die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete formuliert. Dabei kann die weitere Siedlungsentwicklung nur nördlich der Wedeler Au auf dem Geestrücken stattfinden, die gliedernde Grünstreifen des Autales und eine weitere bauliche Nutzung des landschaftsprägenden Geesthanges (B 431) sollen vermieden werden. In Fortsetzung der innerstädtischen Elbachse ist Wedel als gut ausgestatteter, äußerer Achschwerpunkt weiterzuentwickeln (vgl. Kap. 5.3 und 5.6 RROPI.).

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Wedel ist das Plangebiet zusammen mit den angrenzenden Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ 0,6 dargestellt. Im wirksamen FNP wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ 0,6 dargestellt, der Entwurf zur Neuaufstellung des FNP sieht für den westlichen Teilbereich des Plangebietes die Darstellung als gemischte Baufläche (M) und für den östlichen Teilbereich als Wohnbaufläche (W) vor.

4 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2b, 2. Änderung befindet sich zwischen der Straße Am Lohhof und dem Tinsdaler Weg im südwestlichen Stadtgebiet Wedels. Er liegt in der Flur 5 der Gemarkung Schulau-Spitzerdorf und hat eine Größe von rd. 0,113 ha (1.130 m²).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 304/26, 23, 24 und 25 und wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 305/26,
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 342/26,
- im Süden durch den Tinsdaler Weg (Flurstück 160),
- im Westen durch die Straße Am Lohhof (Flurstück 156/1).

Zurzeit wird das Plangebiet als Wohngrundstück genutzt, das vorhandene Gebäude ist eingeschossig. Diese Nutzung wird vollständig aufgegeben, das vorhandene Gebäude wird abgebrochen.

Die im Verlauf der ehemals geplanten Straßentrasse vorhandenen Entsorgungsleitungen werden erhalten und im Bestand gesichert.

An den Geltungsbereich grenzen überwiegend Wohngrundstücke mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden (Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau). Westlich des Plangebietes befindet sich ein achtgeschossiges Wohnhaus. Der daran angrenzende Bereich wird geprägt durch eine Mischung aus Wohnen und wohnverträglichen Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen (Einzelhandel und Dienstleistungen Bahnhofstraße / Bei der Doppeleiche).

5 Festsetzungen

5.1 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Situation und den Darstellungen im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im westlichen Teilbereich als Mischgebiet (MI) und im östlichen Teilbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Abgrenzung der Bauflächen orientiert sich dabei an der geplanten Nutzung im Erdgeschoss, so dass sich die Büronutzung im MI-Gebiet und die Wohnung im WA-Gebiet befinden.

Im Plangebiet wird gem. § 12 Abs. 3a BauGB die Art der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes dahingehend eingeschränkt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dazu wird dort folgende Festlegung getroffen: „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit zwei Wohneinheiten und Büroräumen“.

Das Maß der Nutzung wird im Plangebiet über die Grundfläche (GR), zusammen mit der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe geregelt. Die entsprechenden Werte entsprechen dabei dem im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebenen Vorhaben. Als maßgebende Geländehöhe für die Bestimmung der Gebäudehöhe wird die Straßenmitte des Tinsdaler Weges festgesetzt.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegebenen Umriss des Gebäudes festgesetzt. Dabei wird an den Straßen Am Lohhof und Tinsdaler Weg ein Abstand von 1,50 m zum öffentlichen Straßenraum (Gehweg) eingehalten.

Der westliche, mit (D) gekennzeichnete Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen wird lediglich durch die verlängerte Decke des Obergeschosses überdeckt. Im mit (OG) bezeichneten Bereich erfolgt eine Überbauung im Obergeschoss, der Erdgeschossbereich, in dem eine Wohnung geplant ist, springt auf einen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zurück.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Tinsdaler Weg. Hier befindet sich die Zufahrt der vorgesehenen Stellplatzanlage, in der über die Anforderungen des Stellplatzerlasses (StErl) des Innenministers vom 16.08.1995 (zuletzt geändert 17.07.2000) hinaus gehend 14 Pkw-Stellplätze vorgesehen werden.

Gem. StErl sind für Mehrfamilienhäuser 0,7 – 1 Kfz-Stellplatz je Wohnung und für Büro- und Verwaltungsräume 1 Stellplatz je 40-50 m² Nutzfläche nachzuweisen. Für die geplanten 2 Wohneinheiten ergibt sich damit ein Bedarf von 2 Stellplätzen und für die geplanten 4 Büroeinheiten (rd. 387 m² Fläche) ein Bedarf von 8 Stellplätzen auf dem Grundstück, insgesamt also 10 Stellplätze.

Im Eckbereich Tinsdaler Weg / Lohhof verläuft auf dem Grundstück der öffentliche Gehweg in einer Breite von rd. 2,20 m, er beansprucht dabei etwa 20 m² der privaten Flächen. Dieser Gehweg wird in der vorhandenen Breite erhalten und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, dabei ragt oberhalb des Obergeschosses die Dachfläche des neuen Gebäudes als Überdachung in den Gehweg hinein.

5.4 Anpflanzgebot

Zur Minimierung möglicher Belastungen für das Nachbargrundstück durch die Fahrzeugbewegungen auf der Stellplatzanlage wird festgesetzt, dass entlang der nördlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Stellplatzanlage eine 1,50 m hohe immergrüne Hecke anzupflanzen ist.

6 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie die Strom- und Gasversorgung werden von den Stadtwerken Wedel GmbH sichergestellt, das Telekommunikationsnetz wird von der T-COM zur Verfügung gestellt. Das Plangebiet ist an die vorhandenen Leitungsnetze im Tinsdaler Weg / Am Lohhof angebunden.

Entsorgung

Das Plangebiet wird von einer Schmutzwasserleitung (DN 200) und einer Regenwasserleitung (DN 400) gequert. Diese Leitungen werden im Bestand gesichert. Das entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Gesamtbreite von 4 m gewährleistet einen Abstand zur geplanten Bebauung von min. 2 m, so dass ggf. notwendige Arbeiten an den Leitungen jederzeit möglich sind.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers wird durch die Stadtentwässerung Wedel (SEW) sichergestellt. Das Grundstück schließt gemäß Befahrungsergebnissen von 1997 und Entwässerungsgenehmigung von 1997 an den Schmutzwasserkanal an, der über das Grundstück verläuft.

Ein Regenwasserhausanschluss ist derzeit nicht vorhanden, derzeit wird das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück versickert. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung wird in enger Abstimmung mit der SEW ein Regenwasserentsorgungskonzept erstellt.

7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Informationen über altlastrelevante Altstandorte liegen nicht vor. Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten aus früheren gewerblichen Nutzungen der Grundstücke im Plangeltungsbereich sind zurzeit nicht bekannt.

Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von schädlichen Bodenveränderungen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden und die vorhabenbezogenen zukünftigen Nutzungen konfliktfrei möglich sind. Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – umgehend zu informieren. Die bodenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwertung gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Schadstoffausträge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

8 Kosten

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum privater Investoren, die sich durch einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der entstehenden Planungskosten verpflichten. Im Plangebiet werden überwiegend private Flächen festgesetzt, die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Gehweg) ist bereits vorhanden. Somit entstehen für die Stadt Wedel keine Kosten.

Diese Begründung wurde durch den Rat der Stadt Wedel in seiner Sitzung am gebilligt.

Wedel, den

.....

Der Bürgermeister