

Abschrift des Originals

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Rosengarten“, Teilbereich Nordwest

1 Allgemeines

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 30 „Rosengarten“ soll im Teilbereich Nordwest geändert werden, um in diesem bahnhofsnahe Gebiet die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Verwaltungen zu ermöglichen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Rosengarten“, Teilbereich Nordwest der Stadt Wedel, wurde aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 ff. BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.07.1996 (Bundesgesetzblatt I S. 1189) aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 16. Änderung entwickelt.

2 Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt nordöstlich angrenzend ans Stadtzentrum in einer Entfernung von max. 500 m Luftlinie bis zum S-Bahnhof. Es wird im Norden begrenzt durch den Aulawanderweg und die Gleisanlagen der S-Bahn, im Osten durch die Bebauung an der Windmühle, im Süden durch die Baugrundstücke an der B 431 bis zum Bahnhof.

2.2 Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel in der Fassung der 16. Änderung ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet sowie Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

2.3 Vorhandene Bebauung

Der überwiegende zentrale Teil des Änderungsgebietes ist unbebaut. Die Flächen wurden vorher als Sportplatz und als Gärtnerei genutzt. Im Osten sind die Windmühle sowie ein Abschnitt einer dreigeschossigen Wohnzeile mit einem eingeschossigen freistehenden Einfamilienhaus westlich an die Zeile anschließend erfasst. Der Bereich südlich der Windmühle ist mit einem vier- und einem fünfgeschossigen Gebäudekörper bebaut. Im Westen befinden sich das Theater, Anlagen für Strom- und Gasversorgung sowie ein zweigeschossiges Gebäude am Rosengarten.

3 Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Geplante Bebauung

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Wedel. Ziel des Änderungsverfahrens ist eine bauliche Verdichtung im Plangebiet. Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum und der guten Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr (S-Bahn und Bus) ist vor allem die Ansiedlung personalintensiver Gewerbebetriebe bzw. Verwaltungen in Verbindung mit der Errichtung von Wohnungen für die Mitarbeiter vorgesehen. Damit wird das städtebauliche Leitbild der Stadt der kurzen Wege umge-

setzt, mit dem u. a. durch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten eine Verkehrsvermeidung angestrebt wird.

Die unbebauten Grundstücke südlich der Bahnanlagen und östlich der Planstraße erhalten eine großflächig ausgewiesene drei- bis fünfgeschossige Gewerbe- bzw. Mischgebietsfestsetzung. Der zentral gelegenen Mischgebietsfläche ist zur Bahn hin u. a. aus Immissionsschutzgründen eine Fläche Gewerbegebiet vorgelagert. Im südöstlich gelegenen Bereich des Mischgebietes wurden bisher zwei Wohngebäude im sozialen Wohnungsbau errichtet. Ein weiterer Wohnblock ist geplant.

Durch die Änderung des bebauungsplanes Nr. 30 „Rosengarten“ wird die Möglichkeit geschaffen, die vorhandenen Wohngebäude Rosengarten 19/19a und 21/21a mit einem nördlichen Querriegel zu einem Hofblock zu erweitern.

3.2 Grünplanung

Der vorhandene Baumbestand wurde im westlichen und östlichen Teilbereich weitgehend berücksichtigt und als zu erhaltend festgesetzt. Zwischen der vorhandenen Wohnbebauung südlich der S-Bahn-Trasse und dem neuen Gewerbe-/Mischgebiet ist eine Anpflanzung als Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen festgesetzt. Für die zentral gelegene Mischgebietsfläche wird zur Planstraße, zum südlich verlaufenden Rad- und Fußweg und zu der östlich angrenzenden Fläche, die für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen ist, eine 5 m breite Fläche entlang der Grundstücksgrenze mit einer Anpflanzbindung für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen festgesetzt.

Der neue Standort des geplanten Kinderspielplatzes ist dem Wohngebiet bzw. der Teilfläche des Mischgebietes, die für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen ist, zugeordnet.

In der Biotopkartierung der Stadt Wedel ist das Plangebiet als Baufläche bzw. als Sportfläche mit einem eingeschränkten Biotopwert dargestellt.

Der Landschaftsplan von 1976 stellt die Fläche des Geltungsbereichs als Baufläche dar. In der z. Z. befindlichen Fortschreibung des Landschaftsplanes werden sowohl im Bestands- als auch im Entwicklungsplan zwei vorhandene Baumreihen als lineare Landschaftselemente an der westlichen Grenze des Windmühlengrundstücks und östlich davon entlang der Straße „An der Windmühle“ (in Nord-Süd-Richtung verlaufend) ausgewiesen. Der Erhalt wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

4 Städtebauliche Werte

Planungsgebietsgröße insgesamt:	64.510 m ²
allgemeines Wohngebiet:	4.250 m ²
Mischgebiet:	26.710 m ²
Gewerbegebiet:	5.790 m ²
Fläche für Bahnanlagen:	18.390 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen:	3.430 m ²
Straßenverkehrsfläche inkl. Parkplatz:	5.200 m ²
öffentliche Grünfläche:	740 m ²

5 Erschließung und Verkehr

5.1 Fahrverkehr

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Bereiches wird völlig neu geregelt. Ziel ist es, den anfallenden Verkehr über möglichst kurze Stichstraßen direkt an die Bundesstraße 431 anzuschließen, um für die Anwohner die Belastung durch den Fahrverkehr möglichst gering zu halten. In Abänderungen des gültigen Bebauungsplanes, der eine Verlängerung der Straße „An der Windmühle“ festsetzt, wird diese jetzt an einen öffentlichen Parkplatz östlich des Neubaus abgeschlossen. Der öffentliche Parkplatz und der Neubau sind mittlerweile angelegt bzw. errichtet worden.

Die Müllfahrzeuge und die anderen Versorgungsfahrzeuge (z. B. Möbeltransporter) erhalten ein Überfahrtsrecht im Bereich der Neubauten im sozialen Wohnungsbau. Die kleine Stichstraße Mühlenstieg soll nicht mit Verkehr aus dem Plangebiet belastet werden.

5.2 Ruhender Verkehr

Südlich der Fläche für Versorgungsanlagen, nördlich der Planstraße, sind 20 öffentliche Parkplätze vorgesehen, die über eine kurze Wegeverbindung von der Straße Rosengarten direkt erreichbar sind. Ferner existieren 9 öffentliche Parkplätze an der Straße „An der Windmühle“.

Der private Stellplatznachweis erfolgt auf den Baugrundstücken entweder oberirdisch oder in Tiefgaragen.

5.3 Rad- und Fußwegenetz

Neben der fußläufigen Erschließung entlang der vorhandenen und geplanten Straßen wird durch die Festsetzung von öffentlicher Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg eine Wegeverbindung in Ostwestrichtung hergestellt. Diese Wegetrasse für Fußgänger und Radfahrer verbindet abseits vom Fahrverkehr das Stadtzentrum an Theater und Gruppenpraxis vorbei und entlang der vorhandenen Bebauung an der B 431 mit den bestehenden Wohngebieten „An der Windmühle“ und „Möllers Park“.

Im Bereich der Einmündung der Planstraße in die Straße „Rosengarten“ wird der Gehweg um das Gebäude Rosengarten Nr. 17 geführt, um so das Gebäude erhalten zu können.

6 Schallschutz

Im Norden des Plangebietes verläuft die Trasse der S-Bahn Wedel – Hamburg. Die Berechnung/Bewertung der Lärmbelastung ist in Anlehnung an die DIN 18005 erstellt. Im Jahre 1974 wurden für den Bebauungsplan Nr. 30 „Rosengarten“ Schallmessungen durchgeführt. Da sich die Zugfolge, der Wagenpark und das Gleisbett nicht geändert haben, können die Messwerte nach wie vor zugrunde gelegt werden. Durch die Aufgabe der Güterladestelle zum 28.05.1994 ist von einer Reduzierung der von den Bahnanlagen ausgehenden Lärmbelastungen bzw. von einer Verbesserung der Lärmsituation gegenüber dem Zustand von 1974 auszugehen. Durch den Einsatz neuer, geräuschärmerer S-Bahnzüge ab Sommer 1997 wird die Situation weiter verbessert.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind Orientierungswerte für den Beurteilungspegel im allgemeinen Wohngebiet mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts, im Mischgebiet mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)

nachts und im Gewerbegebiet mit 65 dB(A) tags und 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) nachts angegeben (der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten).

Um den schalltechnischen Orientierungswert für die Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet im Nordosten des Geltungsbereiches einzuhalten, wurde die Anlage eines Lärmschutzwalls festgesetzt, der im Abschnitt der dreigeschossigen Bebauung bereits realisiert wurde. Die Orientierungswerte für das Gewerbegebiet werden eingehalten (Immissionswert 30 m südlich der Bahntrasse im Abschnitt des festgesetzten Gewerbegebietes: 63,5 dB(A) tags/ 57,0 dB(A) nachts lt. Schalluntersuchung von 1974). Die geringfügige Überschreitung des städtebaulichen Orientierungswertes für Mischgebiete im westlichen Bereich des Geltungsbereiches ist angesichts der vorhandenen Vorbelastung durch den S-Bahn-Verkehr zumutbar (Immissionswert 90 m südlich des S-Bahnhofes: ca. 55 dB(A) bzw. entsprechend ca. 61 dB(A) im Abstand von 20 m).

Um Lärmbelastigungen des Mischgebietes durch das Gewerbegebiet auszuschließen, wird ein emissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) für das Gewerbegebiet festgesetzt. Damit erfolgt somit die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Zum allgemeinen Wohngebiet wird darüber hinaus ein Lärmschutzwall festgesetzt. Der Wall entspricht etwa dem vorhandenen Wall zur S-Bahn. Die Pegelminderung beträgt ca. 12 dB(A) für das Erdgeschoß und ca. 4 dB(A) für das 1. Obergeschoß (Werte aus schalltechnischer Begutachtung zum Bauvorhaben An der Windmühle 2-18).

Von höheren verkehrlichen Beeinträchtigungen durch den motorisierten Individualverkehr im zentralen Bereich bzw. von einer Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsbedingungen gegenüber dem jetzigen Zustand ist nicht auszugehen, da das Gelände südwestlich und südöstlich des Umspannwerkes bereits gegenwärtig großflächig und intensiv als Parkplatzfläche bzw. Park-and-Ride-Fläche genutzt wird und durch die geplante Nutzung einerseits Stellplätze entfallen, andererseits durch die beabsichtigte Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebes im westlichen lediglich Verkehr durch die eigenen Beschäftigten erzeugt wird. Ferner kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum, der guten ÖPNV-Anbindung und letztlich auch durch die geplante Errichtung von Wohnungen für die Mitarbeiter auf dem Grundstück des anzusiedelnden Gewerbebetriebes ein Großteil der zukünftigen Beschäftigten auf die Nutzung eines Pkw nicht angewiesen sein wird.

7 Ver- und Entsorgung

Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel. Für die örtliche Entsorgung wird Schmutz- und Regenwasser durch getrennte Sammelkanäle abgeleitet. Das Regenwasser innerhalb des Plangebietes fließt in die Einlaufstelle Nr. 23. Für diese Einlaufstelle liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vom 21.10.1980 vor. Die Genehmigung ist ins Landeswasserbuch eingetragen. Durch die geplante Überbauung des Gebietes wird die Leistungsfähigkeit der Einlaufstelle nicht überschritten.

Die Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser auf dem eigenem Grundstück ist im Einzelfall zu prüfen. Der vorhandene Boden ist Braunerdepodsol. Dieser Boden zeichnet sich durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserspiegel liegt mindestens 2 m unter Flur.

Durch die großflächige Festsetzung von Mischgebietsfläche im zentralen Bereich des Geltungsbereiches wird die Entwidmung von Wegeflächen (Flurstücke 59/5, 338/42 sowie Teile der Flurstücke 59/7 und 345/42) erforderlich, über die bisher die Müllentsorgung für das Grundstück Rosengarten Nr. 17b vorgenommen wurde. Künftig soll die

Müllentsorgung für das betreffende Grundstück über den festgesetzten Müllstandort des noch zu errichtenden Wohngebäude im sozialen Wohnungsbau auf dem südlich gelegenen Flurstück 43/38 erfolgen. Hierzu wird ein entsprechendes Nutzungsrecht festgesetzt. Die Stadt ist derzeit noch Eigentümer des Grundstücks und hat damit die Möglichkeit die Versorgung privatrechtlich sicherzustellen.

8 Altablagerungen

Aufgrund von Funden von Ziegelbruch, Dachpappe, Bauschutt u. a. musste mit Auffüllungen bzw. Ablagerungen gerechnet und von der Gefahr einer Boden-/Grundwasserverunreinigung ausgegangen werden. Vorsorglich wurde deshalb eine bodenhygienische Untersuchung (Institut für Umweltschutz KLS GmbH, Pinneberg, vom 12.10.1995) durchgeführt. Die geringfügige Belastung einer Mischprobe mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen in einem Teilbereich des Gebietes liegt noch unterhalb des Richtwertes, der von der Untersuchungsstelle für Umwelttoxikologie für Kinderspielflächen aufgestellt wurde. Von seiten der Fachbehörde (Amt für Umweltschutz, Kreis Pinneberg) bestehen gegenüber einer weiteren Überplanung des Gebietes keine Bedenken.

9 Kosten der Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über einen Erschließungsvertrag durch den Erschließungsträger. Die Höhe der Erschließungskosten wird z. Z. von einem Ingenieurbüro ermittelt.

10 Ordnungsmaßnahmen

Die Stadt Wedel beabsichtigt, für den Ausbau der Erschließung die 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. BauGB Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wedel, 6.10.97

Gez. Dr. Brockmann
Bürgermeister