

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Rosengarten“,
Teilbereich Süd

1 Allgemeines

Planungsanlass und -ziel

Die Stadt Wedel möchte die zentrumsnahe straßenseitige Bebauung am Rosengarten zu einem Kerngebiet entwickeln. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Aufgrund der Vielzahl der schon vorhandenen kerngebietstypischen Nutzungen, wie Theater, Ärztehaus, Dienstleister und dem Wunsch einiger potentieller Grundstückseigentümer weitere Verwaltungsgebäude sowie einen Erweiterungsbau für das vorhandene Ärztezentrum im Gebiet errichten zu können, ist es Ziel der Stadt Wedel diesen in zentraler Lage liegenden Bereich als Schwerpunkt für Dienstleistung und Verwaltung zu verdichten und weiter zu entwickeln.

Um keine Konkurrenz für die beiden Einzelhandelsstandorte in Wedel im Bereich Bahnhofstraße und Rissener Straße entstehen zu lassen, wird der Ausschluss von Kaufhäusern und Warenhäusern im B-Plan festgesetzt. Zusätzlich werden Teilflächen des Kerngebiets gekennzeichnet, in denen Wohnungen allgemein für zulässig bzw. ab 1.OG für zulässig erklärt werden, um in Teilbereichen den Bestand planungsrechtlich abzusichern.

Lage des Plangebiets/Bestand

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Wedel unmittelbar am S-Bahnhof Wedel.

Begrenzt wird das Plangebiet im Süden durch die Straße Rosengarten, im Westen durch das Ärztezentrum und das Bahngelände, im Norden durch die Trafostation an der Theaterstraße, dem Weg Mühlenstiege sowie im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 43/27 (Richter Küchen). Der Geltungsbereich liegt in der Flur 11, Gemarkung Wedel.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha und liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 30 „Rosengarten“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Rosengarten“, Teilbereich Nordwest. Die westlich anschließenden Flächen des Ärztezentrum, des S-Bahnhofes, des ZOBs sowie des Rathauses sind durch den Bebauungsplan Nr. 4 „Stadtzentrum“ planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet ist bebaut. Es befindet sich zur Zeit neben dem Theater, dem Ärztehaus, einem Dienstleistungsunternehmen sowie Einzelhandelsgeschäften auch Wohngebäude in dem Gebiet.

2 Planungsvorgaben

Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wedel stellt den Planbereich bisher als Mischgebietsfläche (MI) dar. Im parallel laufenden Verfahren zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet zukünftig als Kerngebiet (MK) mit einer Dichte von 1,25 (GFZ) dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Wirksamer Landschaftsplan

Der wirksame Landschaftsplan der Stadt Wedel stellt den Planbereich als Bauland dar. Innerhalb des Bereiches sind keine punktuellen oder linearen Landschaftselemente dargestellt.

3 Städtebauliches Konzept

Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet

Die Ausweisung als Kerngebiet (MK) nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird der angestrebten Nutzung, der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur, gerecht.

Um keine Konkurrenz für die beiden Einzelhandelsstandorte in Wedel im Bereich Bahnhofstraße und Rissener Straße entstehen zu lassen, wird der Ausschluss von Kaufhäusern und Warenhäusern im B-Plan festgesetzt.

Des Weiteren werden Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, um einen trading-down-Effekt auszuschließen.

Zusätzlich werden Teilflächen des Kerngebiets gekennzeichnet, in denen Wohnungen allgemein für zulässig bzw. ab 1.OG für zulässig erklärt werden, um in Teilbereichen den Bestand planungsrechtlich abzusichern.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so gesetzt, dass eine großzügige Ausnutzung der Grundstücke möglich ist.

Die festgesetzte Geschossigkeit orientiert sich an dem umliegenden Bestand. Die Bauweise wird als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt. Abweichende Bauweise wird insoweit festgesetzt, dass eine offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge möglich ist.

Grünplanung

Im Plangebiet sind im Rahmen einer Überprüfung einzelne Bäume als erhaltenswert festgesetzt worden. Es handelt sich um:

- Kastanie an der Straßenseite Rosengarten 17
- Roteiche Theaterstraße (Rosengarten 19/19a)
- Buche (Rosengarten 21 a)
- 3 Eichen am Nordrand des Flurstücks 43/27
- Buche vor Rosengarten 31/33

Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes an den DB-Strecken sind tangierende Gehölz- und Baumanpflanzungen so vorzuhalten und zu pflegen, dass das

Regellichtraumprofil und bei elektrifizierten Strecken der erforderliche Sicherheitsraum nicht eingeschränkt wird.

4 Städtebauliche Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplans 24.981 qm

davon:

Kerngebietsfläche	23.735 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	209 qm
Straßenverkehrsfläche	703 qm
Rad- und Fußweg	334 qm

5 Erschließung und Verkehr

Fahrverkehr

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Bereiches wird über die B 431, hier „Rosen-garten“ und die Theaterstraße gesichert.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebiets existieren keine öffentlichen Parkplätze. In unmittelbarer Nähe - an der Kehre der Theaterstraße – besteht ein öffentlicher Parkplatz mit 24 Stellplätzen.

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des ZOB und zum S-Bahnhof Wedel. Damit ist es durch die S-Bahnlinie S1 nach Poppenbüttel im 10-20 Minuten-Takt über die Elbvororte im Westen Hamburgs, Altona, Reeperbahn, Hamburg-Hauptbahnhof und durch die Buslinien 601, 189, 289, 389, 489, 589 und 594 an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg und die Hamburger City angebunden.

6 Ver- und Entsorgung

Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel.

Für die örtliche Entsorgung wird Schmutz- und Regenwasser durch vorhandene getrennte Sammelkanäle abgeleitet.

Bei Anschluss an den Niederschlagswasserkanal der Stadtentwässerung Wedel (SEW) sind Rückhaltemaßnahmen erforderlich und mit der SEW abzustimmen.

Sollte beabsichtigt werden, das Regenwasser gedrosselt dem Kanal der SEW zuzuführen, so ist ein Nachweis zu erbringen, welcher bestätigt, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Sollten beim Bau von Entsorgungsleitungen fremde Grundstücke genutzt werden, so sind Baulasteintragungen für diese Leitungen notwendig. Dieses gilt auch für nachträgliche Grundstücksteilungen, welche zur Folge haben, dass Entsorgungsleitungen aufgrund der Teilung zukünftig auf fremden Grundstücken liegen.

Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser sollte mittels Bodengutachten ermittelt werden. Falls Regenwasser versickern soll, ist im Vorwege eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG zu beauftragen. Oberflächenwasser darf nicht zur Bahn abgeleitet werden.

7 Immissionsschutz

Im Süden des Plangebiets verläuft die B 431. Die durchschnittliche Verkehrsstärke beträgt in einer Analysebelastung des Gutachtens Verkehrsmodell Wedel des „Büros ARGUS“ von 2005 auf diesem Teilabschnitt ca. 17.300 DTV-Kfz. Bei eine Prognose für 2020 ist demnach mit einer Steigerung auf 18.600 DTV zu rechnen. Dieses Verkehrsaufkommen macht die Festsetzung von Maßnahmen bezüglich des Lärmschutzes erforderlich.

Auf Grund der örtlichen städtebaulichen Gegebenheiten scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen aus, so dass nur ein passiver Lärmschutz hergestellt werden kann.

Daher wird für Neu-, An- und Umbauten hinsichtlich passiven Lärmschutzes an den Gebäudeteilen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen – unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Entfernung von der Straße – entsprechend der DIN 4109, festgesetzt.

Im Norden des Plangebiets verläuft die Trasse der S-Bahn Wedel-Hamburg. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30a „Ehemaliger Güterbahnhof Wedel“ wurde im Herbst 2003 eine Berechnung/Bewertung der Lärmbelastung in Anlehnung an die DIN 18005 von dem Büro Lärmkontor GmbH erstellt.

Die Berechnung der Emissionen durch den Schienenverkehr erfolgte auf der Grundlage der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – Schall 03/1/. Hierbei wurde ein sogenannter Schallbonus von 5 dB(A) für den Vergleich mit den Richtwerten angerechnet.

Zusätzlich zu den Streckenbelastungen wurde ein fahrzeugspezifischer Abschlag von 2dB(A) für die auf der Strecke eingesetzten „neuen“ S-Bahnzüge berücksichtigt.

Die Ergebnisse beinhalteten, dass sich durch den Schienenverkehr der S1 im Bereich des Bahnhofs Wedel für ein Allgemeines Wohngebiet weder im Tages- noch im Nachtzeitraum Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der zur Beurteilung herangezogenen Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV ergeben. Schallschutzmaßnahmen waren aufgrund des Schienenverkehrs für das WA-Gebiet nicht notwendig.

Aufgrund der Tatsache, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein MK-Gebiet höher liegen als für ein WA-Gebiet, sind auch für das hier ausgewiesene MK-Gebiet Lärmschutzmaßnahmen nicht notwendig.

8 Boden/Altlasten

Für die Flurstücke 42/67 und 42/68 ist eine Bauaktenrecherche beim Kreis Pinneberg durchgeführt worden, die Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke enthält. Die Bauaktenrecherche gibt Anhaltspunkte für altlastenrelevante Beeinträchtigungen (Lagerbehälter, Betriebstankstelle). Die Tanks der ehemaligen Tankanlage der Stadtwerke, die die Grundstücke ehemals nutzte, sind im Boden verblieben und verfüllt worden.

Eingehendere Untersuchungen sind in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde des Kreises im Rahmen einer Baugenehmigung durchzuführen.

9 Sonstiges

In dem Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104,24105 Kiel durchgeführt. Bauträger haben sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

10 Umspannwerk Wedel/Mitte

Das Plangebiet wird von folgenden Versorgungsleitungen der Firma E.ON berührt:

- 110-kV-Kabel Wedel/HEW – UW Wedel/Mitte
- Steuerkabel UW Wedel/HEW – UW Wedel/Mitte
- Umspannwerk Wedel/Mitte.

Für die parallel verlaufenden Kabel benötigt die E.ON einen Schutzstreifen von 4,0 m, d.h. 2,0 m zu jeder Seite der Kabelachse.

Innerhalb dieses Schutzstreifens darf ohne vorherige Abstimmung mit der E.ON über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Ferner dürfen im Schutzbereich der Kabel keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Erdarbeiten im Kabelschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung eines E.ON- Mitarbeiters ausgeführt werden.

Desweiteren verlaufen im Planungsgebiet weitere diverse Versorgungsleitungen der E.ON:

- Gashochdruckleitung
- Gasübergabestation
- Mittelspannungskabel (30KV)

Bauarbeiten im Bereich dieser Leitungen bedürfen vor Baubeginn der Zustimmung der E.ON. Weiterhin ist zu beachten, dass in unmittelbarer Nähe der Leitungen nur Handschachtung zulässig ist.

Im Umspannwerk UW Wedel/Mitte ist ein Leistungstransformator Baujahr 1964 installiert, welcher die Stadt Wedel mit elektrischer Energie versorgt. Der Transformator besitzt ein Transportgewicht von ca. 67 t und wäre bei einer Störung nur durch ein Spezialfahrzeug zu transportieren.

Aus diesem Grund muss das Umspannwerk Wedel/Mitte für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen, Tieflader oder Kran, zugänglich sein.

Diese Zufahrt, die sich auf dem städtischen Flurstück 42/67 sowie 42/68 befindet, muss folgende Kriterien beinhalten:

- Die Zufahrt muss befahrbar sein für Tiefladefahrzeuge mit einer Gesamtlänge von ca. 30 m.
- Sie muss eine Belastung von einer Achslast von 12 t aushalten.
- Sie darf nur ein maximales Gefälle von 5 % haben bei horizontaler Straßendecke.
- Für Kurven müssen Radien von mindestens 20 m vorhanden sein.
- Eine mögliche Überbauung muss eine Durchfahrthöhe von 4.40 m gewährleisten.
- Die Fahrbahnbreite der Geraden müssen 3,50 m betragen, in Kurvenbereichen ist eine Breite bis zu 10 m vorzusehen, die jedoch im Anwendungsfall auch durch Stahlplatten erreicht werden kann.

Immissionen durch das Umspannwerk – Elektrische und magnetische Felder

In unmittelbarer Nähe von 110/30 kV Umspannwerken wurden Messungen von der Schleswig AG durchgeführt. Die Messungen ergaben für das magnetische Feld Werte bis 0,8 – 2,0 μT , d.h. das magnetische Feld erreicht im Bereich der stärksten Konzentration nur 2 % des seit dem 01.01.1997 geltenden Grenzwertes der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26.BImSchV) von 100 μT .

Die Werte für das elektrische Feld lagen zwischen 60 und 1500 V/m, das entspricht 1,2 – 30,0 % des vorgegebenen Grenzwertes von 5000 V/m.

Über den 30 kV-Kabeln kann bei normaler Betriebsweise ein magnetisches Feld von 0,03 μT entstehen und nur im Ausnahmefall, bei Wartungsarbeiten am 110/kV Umspanner, kann es laut Berechnung bis zu 1,5 μT betragen.

Das bedeutet, dass auch im Ausnahmefall die Grenzwerte der 26.BImSchV eingehalten werden.

Die Werte für das elektrische Feld sind von der Belastung unabhängig und daher annähernd konstant. Bei in der Erde verlegten Kabeln treten elektrische Felder ohnehin nicht auf.

Weitere Informationen, auch über die Wirkungen von elektrischen und magnetischen Feldern auf den menschlichen Körper, enthalten Broschüren des Bundesamtes für Strahlenschutz.

11 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Durch die Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist als Anlage 1 eine Liste UVP-pflichtiger Vorhaben mit Größen- oder Leistungswerten und Prüfwerten eingefügt. Der Prüfwert der Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 des UVPG wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 nicht überschritten. Erst bei einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² ist gemäß § 3c Abs. 1 UVPG anhand einer „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu prüfen.

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG)

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Rosengarten“, Teilbereich Süd werden keine nach Landesrecht UVP - pflichtigen bzw. vorprüfungspflichtigen bauplanungsrechtlichen Vorhaben festgesetzt.

12 Eingriffsbewertung und –minderung sowie Ausgleichsbedarf

Gemäß § 7 Abs. 1 LNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 8 a LNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Da die Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich eine Änderung der baulichen Nutzung beinhaltet von MI-Gebiet in MK-Gebiet und sich das Maß der baulichen Nutzung

zum gültigen Planungsrecht nicht verändert, beinhaltet die Änderung zum Bebauungsplan keinen Eingriff in Natur und Landschaft. In Folge dessen ist ein Ausgleich nicht zu erbringen (siehe auch Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Rosengarten“, Teilbereich Süd).

13 Ordnungsmaßnahmen

Die Stadt Wedel beabsichtigt, die für die Straßenverkehrsfläche benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des B-Planes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt gemäß § 45 ff. und 80 ff und 85 ff Baugesetzbuch Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.