

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 „Gorch-Fock-Straße / Kantstraße“

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Gorch-Fock-Straße / Kantstraße“ wurde aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 3 und 8 ff BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2141) und des § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein aufgestellt.

Eine Prüfung der Umweltverträglichkeit nach dem UVP-Gesetz ist nicht erforderlich.

2. Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet befindet sich in der Stadtmitte. Es liegt südlich der Gorch-Fock-Straße und östlich der Kantstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bahnhofstraße. Rathaus und Bahnhof befinden sich in ca. 200 m Entfernung.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Gorch-Fock-Straße, im Westen und Süden durch die Kantstraße und im Osten durch den Eichendorffweg sowie der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 10/19, 9/193, 9/178, 9/173 und 9/191. Das Gebiet liegt in Flur 2 der Gemarkung Schulau-Spitzerdorf.

2.2 Flächenausweisung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wedel stellt den Planbereich bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ von 0,4 dar. Im parallel laufenden Verfahren zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ von 1,0 dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Vorhandene Bebauung / gegenwärtige Nutzung

Die vorhandene Bebauung besteht aus vier zwei- bis dreigeschossigen Zeilenbauten aus den 50er Jahren, teils parallel zur Gorch-Fock-Straße, teils parallel zur Kantstraße. In den Zeilenhäusern befinden sich ausschließlich Wohnungen.

3. Städtebaulicher Leitgedanken / Städtebauliche Sanierungsplanung

Geplante Bebauung / Nutzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll einen Teil der städtebaulichen Erneuerung im Bereich Gorch-Fock-Straße, Kantstraße und Bahnhofstraße planerisch festsetzen. Der Altbestand auf dem Planungsgebiet soll vollständig ersetzt werden. Eine Sanierung der Gebäude ist aus Gründen der Bausubstanz und der baulichen Anordnung nicht möglich bzw. äußerst ungünstig.

Das beschriebene Planungsareal liegt in unmittelbarer Nähe zur Einkaufsstraße Bahnhofstraße, zur S-Bahn, zur Stadtverwaltung, Schulen. Eine Nachverdichtung und somit eine Erhöhung der GFZ auf 1,0 ist aus den genannten Erschließungsbedingungen nahe liegend.

Gestalt gebend für die Bebauung werden die Gebäude des 1. und 2. Bauabschnittes des Eigentümers und des Bauherren, der Baugenossenschaft Adlershorst, nördlich der Gorch-Fock-Straße (bzw. westlich des Gorch-Fock-Platzes) sein. Da der oben genannte Eigentümer die Erfahrungswerte aus den ersten beiden Bauabschnitten in die Planung einfließen lassen möchte, steht eine konkrete Baukörperanordnung noch nicht fest. Im Gesamtzusammenhang mit dem 1. und 2. Bauabschnitt bildet das Plangebiet einen Brückenschlag vom Stadtkern hin zu den Reihen- und Einfamilienhäusern im weiteren Verlauf der Gorch-Fock-Straße und den südlich angrenzenden Straßenzügen. Die Dachneigungen der Baukörper (max. IV + Staffel), Riegel und Punkt- bzw. Stadthäuser, werden maximal 22° betragen. Die Firsthöhe wird, vom Gehweg aus gemessen, auf max. 19,80 m begrenzt.

4. Grünplanung

Zwischen den jetzigen Zeilenhäusern stehen einige Nadelbäume und Birken. An der Kreuzung Gorch-Fock-Straße / Kantstraße befindet sich eine markante Baumgruppe aus Buchen, Ahorn und einer Linde. Diese Gruppe prägt gemeinsam mit den Straßenbäumen den Straßenzug und wird als erhaltenswert festgesetzt. Die Birken, Lärchen, Kiefern und sonstige Bäume auf den Grundstücken des Planungsgebietes sind abgängig. Notwendige Ersatzpflanzungen werden zum Ausgleich erbracht.

5. Städtebauliche Werte

Plangebietsfläche:	11.942 m ²
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA):	11.761 m ²
Straßenverkehrsfläche (Gehweg):	181 m ²

6. Erschließung und Verkehr

6.1 Ruhender Verkehr / Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist durch die Gorch-Fock-Straße und durch die Kantstraße erschlossen.

Der private Stellplatznachweis erfolgt in der geplanten Tiefgarage. Im Zuge der Neubebauung erfolgt eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen entlang der Kantstraße. Für die Herstellung öffentlicher Stellplätze im Bereich Kantstr. stellt der Bauherr einen entsprechenden Streifen seines Grundstückes der Stadt Wedel zur Verfügung. Näheres regelt ein städtebaulicher Vertrag.

6.2 Fußläufiger Verkehr

Die fußläufige Verbindung von der Bahnhofstraße bzw. vom Eichendorffweg zur Kantstraße bleibt gem. des städtebaulichen Vertrages grundsätzlich erhalten, wird aber der Gesamtplanung angepasst.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt in ca. 200 m Entfernung zu ZOB und zum S-Bahnhof Wedel. Somit ist es durch die S-Bahnlinie 1 nach Poppenbüttel im 10 – 20 Minutentakt über die Elbvororte im Westen Hamburgs, Altona, Reeperbahn, Hamburg-Hauptbahnhof und durch die Buslinien 601, 289, 389, 489, 589 und 594 an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg und die Hamburger City angebunden.

7. Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel. Die Versorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral, gemäß der gültigen Kreisverordnung.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück ist laut eines erstellten Baugrundgutachtens nicht möglich. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers mit gedrosselter Ableitung in den Niederschlagswasserkanal der Stadtentwässerung Wedel ist vorzusehen.

8. Schallschutz

Das B-Plan Gebiet bzw. die geplante Bebauung befindet sich schalltechnisch gesehen nicht mehr im Einflussbereich der Bahnhofstrasse. Eine diesbezügliche Festsetzung von Maßnahmen für den passiven Lärmschutz entfällt.

Bei allen städtebaulichen Planungen sind die Belange des Schallschutzes gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zu berücksichtigen. Es ist z.B. beim Heranrücken geplanter Bauflächen an vorhandene Schallquellen (z.B. Straßen) darauf zu achten, dass bestimmte Grenzwerte nicht überschritten, möglichst sogar unterschritten werden. Wesentliche Straßenergänzungen können ihrerseits zusätzliche Lärmquellen für bestehende oder geplante Bauflächen darstellen. Beiblatt 1 zu o.a. Norm nennt folgende Orientierungswerte:

	tagsüber	(6 – 22 h) /	nachts 22 – 6 h):
Allgemeine Wohngebiete (WA):	55 dB(A)	/	45 dB(A)

Beurteilung

Für die Fassade in nordwestlicher Richtung parallel zur Gorch-Fock-Straße ergibt sich geschossunabhängig der Lärmpegelbereich III.
Für die Fassade parallel zur Kantstraße in südwestlicher Richtung sowie für alle übrigen Bereiche des B-Plan-Gebietes ergibt sich geschossunabhängig der Lärmpegelbereich II bzw. I.

Bei zurückgesetzten Fassaden und/oder U- und L-förmigen Gebäudegrundrissen können sich niedrige Lärmpegelbereiche vor den Fassaden ergeben. Für alle weiteren Gebäude innerhalb der Baugrenzen ist Lärmpegelbereich \leq II zugrunde zu legen.

Wenn sich auf der Basis von Schallschutznachweisen für einzelne Gebäude unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrie niedrigere Lärmpegelbereiche ergeben, als im B-Plan ausgewiesen, dürfen die niedrigen Lärmpegelbereiche den Nachweisen über die ausreichenden Außenbauteilschalldämmungen zugrunde gelegt werden.

Für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen und der angegebenen Lärmpegelbereiche die Tabellen 8 -10 der DIN 4109 heranzuziehen. In Abhängigkeit vom angegebenen Lärmpegelbereich sind die in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach der Tabelle 2 zu erhöhen oder zu mindern.

Das jeweilige erforderliche Schalldämm-Maß resultiert aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der der Teilflächen (z. B. Fenster und Wand).

Tabelle 1: Anforderungen an die Außenbauteile nach DIN 4109

1	2	3
Lärmpegelbereich	maßgebliche Außenlärmpegel in dB (A)	erforderliche $R'_{w,res}$ der Außenbauteile Wohn- und Schlafräume
I	bis 55	30
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40
V	71 - 75	45
VI	76 - 80	50
VII	> 80	

Tabelle 2: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 1 in Abhängigkeit vom Verhältnis der Gesamtfläche des Außenbauteils zur Grundfläche des Raumes

Gesamtfläche des Außenbauteils (m ²) / Grundfläche des Raumes (m ²)	2,5	2	1,6	1,3	1	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3

9. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Durch die Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist als Anlage 1 eine Liste der UVP - pflichtigen Vorhaben mit Größen, Leistungs- und Prüfwerten eingefügt. Der Prüfwert der Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 des UVPG wird durch den B-Plan Nr. 10 nicht überschritten. Erst bei einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² ist gem. § 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 des Bebauungsplanes Nr. 10 werden keine nach Landesrecht UVP – pflichtigen bzw. vorprüfungspflichtigen bauplanungsrechtlichen Vorhaben festgesetzt.

10. Ordnungsmaßnahmen

Um dem zunehmenden Anwohnerverkehr auf der Kantstraße mit möglicher Tiefgaragenzufahrt gerecht zu werden, ist es erforderlich, dass ein Parkstreifen an der Kantstraße ausgebildet wird, um das Abstellen von Fahrzeugen auf der Straße zu vermeiden.

Der städtebauliche Vertrag mit dem Eigentümer sieht vor, dass ein entsprechender Grundstücksstreifen der Stadt für die Errichtung der Parkbuchten zur Verfügung gestellt wird.

Weiterhin verpflichtet sich der Eigentümer dazu, die fußläufige Überwegung von der Bahnhofstraße bzw. vom Eichendorffweg zur Kantstraße zu erhalten. Ein Verschwenken der Wegführung hinsichtlich der neuen Gebäudeanordnung ist denkbar.

11. Sonstiges

Da im Plangebiet Kampfmittel nicht auszuschließen sind, ist vor Beginn von Bauarbeiten die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen. Der Bauträger sollte sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, um Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbeziehen zu können.

Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen; der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – ist gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen. Die nach Bundesbodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und dessen Nutzungsfunktionen bzw. zum Schutz der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

12. Kosten

Die Stadt Wedel schließt mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag. Hierin werden alle Regelungen zur Kostenübernahme getroffen.

Der Stadt Wedel entstehen damit durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

13. April 2005