

Stadt Wedel
Bebauungsplan Nr. 12 b
„Mühlenweg“

Begründung

Inhalt

| | | |
|----|--------------------------|---|
| 1 | Rechtsgrundlage | 3 |
| 2 | Planungsanlass und -ziel | 3 |
| 3 | Plangebiet | 3 |
| 4 | Übergeordnete Planung | 3 |
| 5 | Vorhandene Bebauung | 4 |
| 6 | Frühere Planung | 4 |
| 7 | Beschleunigtes Verfahren | 5 |
| 8 | Städtebauliches Konzept | 5 |
| 9 | Festsetzungen | 5 |
| 10 | Verkehr | 6 |
| 11 | Ver- und Entsorgung | 6 |
| 12 | Flächenbilanz | 7 |
| 13 | Boden / Altlasten | 7 |
| 14 | Umweltbericht | 7 |
| 15 | Kosten | 8 |

1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Dezember 2008 (BGBl I S. 3081ff.), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6) sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 1. Februar 2005.

2 Planungsanlass und -ziel

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 b „Mühlenweg“ liegt darin begründet, die bauliche Entwicklung im Gebiet Mühlenweg und der Straße „Beim Hoophof“ zu steuern. Die bisherige Steuerung ausschließlich über das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB reicht nicht mehr aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Durch die unterschiedlichen baulichen Verdichtungen in der Nachbarschaft und mit der Reduzierung der Abstandsflächen (neue Regelung der Berechnung der Abstandsflächen durch die neue LBO vom Januar 2009, früher 1 H, jetzt 0,4 H) wird - unabhängig vom Einfügegebot - eine höhere Geschossigkeit ermöglicht, die zu einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung führt. Deshalb ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet zu sichern.

3 Plangebiet

Das Plangebiet beinhaltet die Bebauung Mühlenweg 7 bis Mühlenweg 39 (ungerade Hausnummern) und Mühlenweg 18 und 20, Müllerkamp 7b, sowie die Bebauung Beim Hoophof 11 bis Beim Hoophof 25 (ungerade Hausnummern) und die Bebauung Feldstraße 13 bis Feldstraße 15 (St. Marien).

4 Übergeordnete Planungen

Landesraumordnungsplan

Im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein von 1998 (LROPl.) ist die Stadt Wedel im zentralörtlichen System als Mittelzentrum eingestuft. Innerhalb der siedlungsstrukturellen Ordnungsräume ist sie 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.

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP), der den Landesraumordnungsplan ersetzt, wird die Stadt Wedel ebenfalls als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt und dem siedlungsstrukturellen Ordnungsräume Hamburg zugeordnet. Die Ordnungsräume sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung im Land gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben.

Regionales Entwicklungskonzept 2000

Das Regionale Entwicklungskonzept 2000 der Metropolregion Hamburg (REK 2000) formuliert für die Metropolregion ein gemeinsames räumliches Leitbild einer axialen Entwick-

lung, Zentraler Orte sowie Entwicklungs- und Entlastungsorte und ein Prinzip der innerregionalen Vernetzung. Die Stadt Wedel wird dabei dem Ordnungsraum Hamburg und dem Verdichtungsraum zugeordnet.

Regionalplan für den Planungsraum I

In der Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I 1998 Schleswig-Holstein Süd wird die Stadt Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Als dringliches Ziel für die Stadt Wedel wird die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete formuliert.

Wirksamer Flächennutzungsplan

Der am 26.01.2010 wirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Fläche für Gemeinbedarf dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung des Innenministeriums ist dadurch nicht erforderlich.

Verbindlicher Landschaftsplan

Der am 26.01.2010 verbindlich gewordene Landschaftsplan der Stadt Wedel stellt analog zum Flächennutzungsplan das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Die Darstellung im Landschaftsplan steht im Einklang mit den geplanten Ausweisungen.

5 Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung im Bebauungsplangebiet besteht aus einer gewachsenen, überwiegend als Wohnraum genutzten ein- bis zweigeschossigen Bebauung.

Im südlichen Bereich befindet sich die Kirche St. Marien.

Die umliegende Bebauung ist sehr durchmischt: Einzel- und Doppelhäuser, mehrgeschossiger Wohnungsbau, auch Hochhäuser, Gewerbe (Optische Werke J.D. Möller), Einkaufszentrum „Welau-Arcaden“ und die Sporthalle an der Rudolf-Breitscheid-Straße.

6 Frühere Planungen

Für den Bereich Beim Hoophof ist am 16.06.1978 der Bebauungsplan Nr. 31 „Teilbereich Süd/Beim Hoophof“ rechtskräftig geworden und später infolge eines Formfehlers für Nichtig erklärt worden. Der Bebauungsplan Nr. 31 „Teilbereich Süd/Beim Hoophof“ setze für den Bereich Beim Hoophof Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 und einer geschlossenen Bauweise fest. Die Geschossigkeit wurde entlang der Straße Beim Hoophof mit drei Geschossen und zum Mühlenweg hin mit zwei Geschossen festgesetzt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12 b „Mühlenweg“ weichen von diesen Festsetzungen ab. Zum einen wurde die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt, dies ist damit begründet, da zum Zeitpunkt des Bebauungsplans Nr. 31 eine andere Baunutzungsverordnung galt, die besagt, dass die Aufenthaltsräume mit den dazugehörigen Treppenträumen in nicht Vollgeschossen mit anzurechnen sind, was heute nicht mehr der Fall ist. Zum anderen wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die derzeitigen Eigentumsverhältnisse sind für eine geschlossene Bauweise nicht geeignet, deshalb wird im Bebauungsplan Nr. 12 b eine offene Bauweise festgesetzt. Die Geschossigkeit im Bebauungsplan Nr. 12 b „Mühlenweg“ wird durchgehend mit einer Zweigeschossigkeit festgesetzt ein zusätzliches Staffelgeschoss ist aber zusätzlich noch möglich, so dass sich optisch eine Dreigeschossigkeit darstellt.

7 Beschleunigtes Verfahren

Da es sich bei der unter Punkt 2 beschriebenen Planung um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung eingehalten wird, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 b „Mühlenweg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Dadurch kann die Verfahrensdauer verkürzt, vor allem aber können Planungskosten gesenkt werden, da die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), und damit auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB, entfallen.

8 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vorwiegend ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise vor, so dass Geschosswohnungsbau ermöglicht wird. In einem Teilbereich ist nur eine Einzelhausbebauung mit maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt. Im südlichen Bereich des Plangebiets ist Gemeinbedarfsfläche festgesetzt zum einen mit der Zweckbestimmung Kirche und zum anderen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Die Grundflächenzahl liegt im Bereich der offenen Bauweise bei 0,4 und bei der Einzelhausbebauung bei 0,3. Im Gebiet variiert die Geschossflächenzahl zwischen 0,5 und 0,6. Die Geschossigkeit wird im gesamten Bebauungsplangebiet mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Entlang des Mühlenweges befindet sich auf den privaten Vorgartenflächen eine Reihe von gut entwickelten und vitalen Großbäumen (3 Roteichen, 4 Platanen, 1 Eiche, 1 Kastanie und 1 Ahorn). Sie reichen mit ihren Kronen in den öffentlichen Straßenraum hinein und wirken somit wie Straßenbäume. Wegen dieser besonderen Bedeutung für den öffentlichen Raum wurden sie daher als zu erhalten festgesetzt. Sonstige Straßenbäume sind in diesem Abschnitt des Mühlenweges nicht vorhanden. Im Bereich der Kirche St. Marien entlang der Feldstraße werden 5 Linden als erhaltenswert festgesetzt.

9 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Gebiet wird im vorliegenden Bebauungsplan bestimmt durch die Ausweisung von Allgemeines Wohngebiet sowie Gemeinbedarfsfläche - Zweckbestimmungen Kirche und Kindertagesstätte.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl liegt im Bereich der offenen Bauweise bei 0,4 und bei der Einzelhausbebauung bei 0,3. Sie gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im Gebiet variiert die Geschossflächenzahl zwischen 0,5 und 0,6. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist für die Wohnbaugebiete eine offene Bauweise festgesetzt worden. Teilweise wurde festgesetzt, dass ausschließlich eine Einzelhausbebauung zulässig ist.

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, nur in diesen Bereichen dürfen Hauptgebäude errichtet werden. Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Gebäude nicht überschritten werden.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen bis auf Einfriedungen und Fahrradabstellanlagen zulässig.

10 Verkehr

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straße „Beim Hopp Hof“ und dem Mühlenweg voll erschlossen. Das Plangebiet ist über den Mühlenweg und Müllerkamp an die Straße Rosengarten angebunden und somit an das übergeordnete Straßennetz.

Fuß-/Radwege

Das Plangebiet ist fußläufig, durch beidseitige Gehwege entlang der Straße „Beim Hopp Hof“ und dem Mühlenweg, voll erschlossen.

Im Bezug auf den Radverkehr spielt der Weg am ehemaligen Hallenbad eine wichtige Rolle. Im Radverkehrskonzept der Stadt Wedel wird die Entwicklung einer parallelen attraktiven Radverkehrsverbindung zum Straßenzug Rissener Straße - Rosengarten als wichtig angesehen. Der geplante Verlauf sieht folgende Straßen vor: Bahnhofstraße - Beim Hoophof - Mühlenweg - Weg am ehemaligen Hallenbad - Rudolf-Breitscheid-Straße - Kronskamp. Für den Weg am ehemaligen Hallenbad wird in dem Konzept eine Verbreiterung auf 4,00 m gegenüber dem Ist - Zustand vorgeschlagen. Die gemeinsame Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer ist mit der heutigen Breite nicht für ein höheres Verkehrsaufkommen geeignet.

11 Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Anlagen und Erschließungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind bereits vorhanden. Diese Aussage gilt nur für die momentane Bebauung und Nutzung. Bei entsprechenden Leistungsanforderungen im Bereich der Strom-, Gas- oder Wasserversorgung werden gegebenenfalls Erweiterungen bzw. Erneuerungen der Anlagen erforderlich.

Bei baulichen Um- oder Neubauten innerhalb des Plangebiets ist auf den betreffenden Grundstücken zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen durchzuführen.

Die HanseNet Telekommunikation GmbH hat eigene Anlagen im Plangebiet, welche sich im Straßenverlauf „Beim Hoophof“, „Mühlenweg“ und „Feldstraße“ befinden.

Über dem Gebiet des Bebauungsplans verlaufen zwei durch die Ericsson Services GmbH betriebene Richtfunkverbindungen. Unter Beachtung des einzuhaltenden Schutzbereichs

ist bei einer Bebauung bis 50 m unterhalb der Richtfunkverbindung nicht mit Behinderungen des Datenverkehrs zu rechnen. Der Schutzbereich wird eingehalten.

Im Mühlenweg verläuft eine 150 ST/16 bar Hochdruckleitung des Netzbetriebes Schleswig - Holstein. Sie verläuft auch noch ein Stück im Bereich Feldstraße Richtung Spitzerdorfstraße und kreuzt in diesem Bereich 2 mal die Feldstraße. Jeder Bauunternehmer ist verpflichtet, rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten durch Anforderung von Leitungsplänen sich Auskunft über die Lage der im Arbeitsbereich befindlichen Versorgungsanlagen einzuholen, sowie aus Sicherheitsgründen vor Beginn der Bauarbeiten die tatsächliche Lage und Überdeckung der Versorgungsanlagen durch Probeaufgrabungen festzustellen.

12 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan Nr. 12 b festgesetzten Flächen wieder:

| Bezeichnung | Größe |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 28.408 m ² |
| Gemeinbedarfsfläche | 6.803 m ² |
| Straßenverkehrsfläche | 3.228 m ² |
| Geltungsbereich insgesamt | 38.439 m² |

13 Boden /Altlasten

Kampfmittel

In dem Plangebiet 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 sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Altlasten

Im gesamten Planungsbereich sind bislang keine Altablagerungen bekannt.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten aus früheren gewerblichen/industriellen Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen nicht vor. Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens/ bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

14 Umweltbericht

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten nicht als Eingriffe (§ 14 BNatSchG). Deshalb entfällt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Ausgleichspflicht.

Gesetzlich geschützte Biotope oder Wald sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der schutzwürdige Baumbestand ist als zu erhalten festgesetzt. Geschützte Arten sind im Plangebiet oder in dessen unmittelbarem Einzugsgebiet nicht festgestellt worden.

Eine Beeinträchtigung der im Landschaftsplan der Stadt Wedel vorgesehenen Entwicklungsziele ist somit nicht gegeben.
Von einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter oder negativen Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern ist nicht auszugehen.

15 Kosten

Der Stadt Wedel entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten.

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

Wedel, den

.....

Der Bürgermeister