

Bebauungsplan Nr. 28
„Gesamtschule“, 1. Änderung
„Teilbereich Nordwest“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Besondere Merkmale	3
2.1.1. Lage und Begrenzung	3
2.1.2. Flächenausweisung	4
2.1.3. Vorhandene Bebauung	4
3. Städtebauliche Leitgedanken	4
4. Grünplanung	4
5. Städtebauliche Werte	5
6. Erschließung und Verkehr	5
6.1.1. Fahrverkehr	5
6.1.2. Ruhender Verkehr	5
6.1.3. Schallschutz	5
7. Ver- und Entsorgung	6
8. Altablagerungen	6
9. Kosten der Erschließung	6
10. Ordnungsmaßnahmen	6

Anlage 1: Schallprognose zum B-Plan Nr. 28 „Gesamtschule“ in Wedel (Tagzeitraum)

Anlage 2: Schallprognose zum B-Plan Nr. 28 „Gesamtschule“ in Wedel (Nachzeitraum)

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 2003 (GVObI. Schl.-H. 2003 S. 57, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2007 (GVObI. S. 271) als Satzung aufgestellt.

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren eingeführt. Entsprechende Bebauungspläne

- unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20. 000 Quadratmetern festsetzen,
- dürfen nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind in diesem Fall erfüllt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (ebenso für seine Änderung und Ergänzung) gilt u. a. Folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar.
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20. 000 Quadratmetern überschritten wird.

2. Besondere Merkmale

2.1. Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtgebietes Wedel südlich der B 431 in der Nähe des S-Bahnhofes und des Rathauses. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 200 m.

Das Plangebiet der 1. Änderung wird im Norden durch die Straße „Rosengarten“ und im Westen durch das Flurstück 49/13 begrenzt. Im Süden verläuft die Grenze ab dem südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 49/13 in Verlängerung der südlichen Grenze desselben in Richtung Westen, bis zur Höhe des Grenzpunktes zwischen den Flurstücken 49/33, 49/23 und 49/45. Vor dort verläuft die östliche Grenze des Plangebietes durch den genannten Grenzpunkt und das Schulgelände der Integrierten Gesamtschule (IGS) bis zur Mitte der Straße Rosengarten.

Das Plangebiet beinhaltet somit das Flurstück 49/26 und Teile der Flurstücke 49/45, 49/33, 49/25 sowie Teile der entsprechenden Straßenflurstücke der Flur 11, Gemarkung Wedel.

2.2. Flächenausweisung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wedel wird das Flurstück 49/26 der Flur 11, Gemarkung Wedel als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan wird zurzeit neu aufgestellt. In dieser Planung ist das o.g. Flurstück bereits als Mischgebiet ausgewiesen. Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird nicht bis zum Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 abgeschlossen sein. Der jetzt gültige Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellung mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 insoweit obsolet wird, ist im Wege der Berichtigung anzupassen, hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bebauungsplänen keine Anwendung findet. Da der neu aufgestellte Flächennutzungsplan noch vor dem Satzungsbeschluss zur Genehmigung an das Innenministerium geschickt wird, wird auf eine redaktionelle Berichtigung verzichtet. Die berichtigte Ausweisung liegt somit vor.

Im gültigen Landschaftsplan ist die Fläche als Baufläche ausgewiesen. Auch der Landschaftsplan wird zurzeit fortgeschrieben. In diesem Plan ist die Fläche als Mischgebietsfläche dargestellt. Da im jetzt bestehenden Landschaftsplan keine Unterscheidung zwischen den einzelnen Bauflächen dargestellt wird, ist eine Berichtigung nicht notwendig.

2.3. Vorhandene Bebauung

Das Flurstück 49/26 ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut. Die südlich und westlich angrenzenden Flurstücke sind geprägt von gewerblichen Bauten mit Wohn- und Geschäftsgebäuden parallel zur Straße „Rosengarten“. Der östliche Bereich ist mit einem Unterrichtsgebäude der IGS bebaut.

3. Städtebauliche Leitgedanken

Im Geltungsbereich der 1. Änderung gelten gegenwärtig die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gesamtschule“. Der Bebauungsplan Nr. 28 sieht für das Flurstück 49/26 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule vor, welches als Erweiterungsfläche für die IGS dienen sollte. Die Erweiterung der Gesamtschule ist zwischenzeitlich abgeschlossen, ohne dass die Erweiterungsfläche in Anspruch genommen wurde. Weitere bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen, so dass das Flurstück 49/26 als Fläche für den Gemeinbedarf nicht mehr benötigt wird.

Die Umwandlung der Ausweisung für das genannte Flurstück ist planerisch erwünscht, um an dieser Stelle weitere Gewerbeflächen vorhalten zu können. Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung werden, als Übergang zu den Festsetzungen auf dem Schulgelände, mit einer GRZ von 0,5 und einer Dreigeschossigkeit für das Flurstück 29/46 beibehalten. Die Einbeziehung der umliegenden Flurstücke ist notwendig, um die vorhandenen Baugrenzen der geänderten Ausweisung anzupassen.

4. Grünplanung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 werden für das Plangebiet der 1. Änderung übernommen. Die auf dem Schulgrundstück vorhandenen Bäume werden mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Zusätzlich wird eine Eiche am Südende des Schulgebäudes mit einem Krondurchmesser von 16 Metern festgesetzt.

5. Städtebauliche Werte

Plangebietsfläche:	7.493 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf (Schule):	2.904 m ²
Mischgebietsfläche:	3.631 m ²
Erschließungsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze):	958 m ²

6. Erschließung und Verkehr

6.1. Fahrverkehr

Das Bebauungsplangebiet ist über vorhandene Straßen erschlossen. Die Straße Rosengarten soll für die Erschließung der geplanten Wohn- und Bürohäuser umgebaut und mit einer Abbiegespur versehen werden. Hierfür ist Grunderwerb erforderlich.

6.2. Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der privaten Stellplätze erfolgt jeweils auf den Privatgrundstücken oberirdisch oder in Tiefgaragen.

6.3. Schallschutz

Im Norden des Plangebietes verläuft die Trasse der B 431, Rosengarten, die den Hauptdurchgangs- sowie Ziel- und Quellverkehr der Stadt Wedel aufnimmt.

Das hohe Verkehrsaufkommen macht die Festsetzung von Maßnahmen bezüglich passiven Lärmschutzes erforderlich. Die Lärmemissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt (siehe Anlage, Schallprognose zum B-Plan Nr. 28 „Gesamtschule“). Der Emissionspegel an der Straße Rosengarten in Höhe der Schule liegt tagsüber bei 68,3 dB(A) und nachts bei 61 dB(A). Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wird für die Nutzungsart Mischgebiet die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A) (für Verkehr) bzw. 45 dB(A) (für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm) als wünschenswert angesehen.

Auf die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwällen, -wänden) wird aus Gründen der Stadtbildgestaltung verzichtet.

Hinsichtlich passiven Lärmschutzes an den Gebäudekörpern werden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Entfernung von der Straße - entsprechend der DIN 4109, Ausgabe 11/89, festgesetzt.

Beeinträchtigungen bzw. Störungen der beabsichtigten Nutzungen untereinander und mit der Umgebung sind nicht zu erwarten. Die südliche und westliche Umgebung des Bebauungsplangebietes ist bereits jetzt gewerblich genutzt. Insofern besteht eine gewisse

Vorbelastung des Gebietes, ohne dass es in der Vergangenheit zu wesentlichen Konflikten zwischen den verschiedenen Nutzungen gekommen ist. Ferner wird mit der Festsetzung der Gebietsart Mischgebiet gewährleistet, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen kann somit verzichtet werden.

Als Anlage zu dieser Begründung sind die graphischen Darstellungen der Schallprognose zum B-Plan Nr. 28 „Gesamtschule“ in Wedel beigelegt.

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.

Die Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser auf eigenem Grundstück ist im Einzelfall zu prüfen und ggf. zu nutzen, sollte die Versickerung nicht möglich sein, so sind Rückhaltemaßnahmen für das Niederschlagswasser zu realisieren.

8. Altlasten

Für das Plangebiet liegen Informationen über altlastenrelevante gewerbliche Vornutzungen vor. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen sind bislang nicht bekannt. Auf dem Grundstück Rosengarten 14 befand sich vom 01.01.1936 bis zum 31.12.1950 und vom 01.01.1968 bis zum 31.12.1974 eine Druckerei, vom 01.01.1950 bis zum 31.12.1967 befand sich auf dem Grundstück eine Tankstelle.

Für zukünftige Baumaßnahmen/ Bauantragsverfahren ist die Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde sicherzustellen, da das Risiko schädlicher Bodenveränderungen nicht völlig auszuschließen ist.

Die Aktenvorgänge können mit Erlaubnis der Grundstückseigentümer bei der unteren Bodenschutzbehörde eingesehen werden.

9. Kosten der Erschließung

Vorgesehen ist der Ausbau der Straße Rosengarten (B431) im Abschnitt zwischen der Privatstraße zum Einkaufszentrum Rosengarten und dem Mühlenweg. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

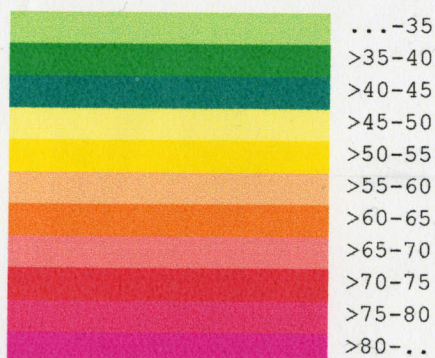
10. Ordnungsmaßnahmen

Die Stadt Wedel beabsichtigt, für den Ausbau der Straße Rosengarten die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt gem. §§ 45 ff, 80 ff und 85 ff BauGB Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Schallprognose zum B-Plan Nr. 28 "Gesamtschule" in Wedel



Tag
Pegel
dB(A)



IMMI 4.025

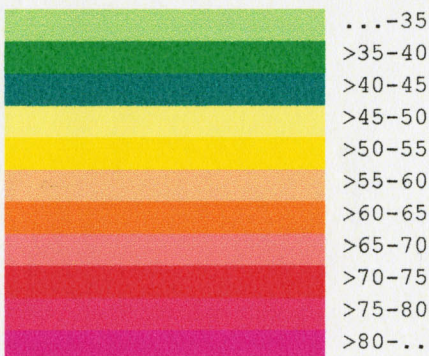
Firma: LÄRMKONTOR GmbH
 Bearbeiter: Volker Wieland
 Projekt: B-Plan Nr. 28 in Wedel
 Datum: 29.08.97
 Anlage: 1

Schallimmissionsplan
 Straßenverkehr
 Tagzeitraum (6.00-22.00 Uhr)

Schallprognose zum B-Plan Nr. 28 "Gesamtschule" in Wedel



Nacht
Pegel
dB(A)



IMMI 4.025

Firma: LÄRMKONTOR GmbH
 Bearbeiter: Volker Wieland
 Projekt: B-Plan Nr. 28 in Wedel
 Datum: 29.08.97
 Anlage: 2

Schallimmissionsplan
 Straßenverkehr
 Nachtzeitraum (22.00-6.00 Uhr)