

Abschrift des Originals

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 30 „Rosengarten“

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Rosengarten“ wurde aufgrund der §§ 1, 2, 8 ff. BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) in der Fassung der 4. Änderung entwickelt.

2. Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt zwischen der S-Bahn und der Rissener Straße (B 431) im östlichen Sektor eines 600 m-Radius um den Bahnhof. Es wird im Norden begrenzt durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 42/28 und die nördliche Grenze des Flurstücks 54/1, im Osten durch die nordwestliche Grenze der Flurstücke 24/14, 24/13, 24/12 und 24/11 und durch die südwestliche Grenze der Flurstücke 24/11 und 22/5, im Süden durch die Rissener Straße und die Straße Rosengarten und im Westen durch die nordöstliche Grenze der Flurstücke 40/6, 40/2 und 40/4 sowie deren Verlängerung bis zur nordwestlichen Grenze des Flurstücks 42/28.

2.2 Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein), in der Fassung der 4. Änderung, ist der südliche Bereich des Bebauungsplangebietes entlang der Straße Rosengarten als Mischgebiet (GFZ 1,0) und der nördliche Planbereich als allgemeines Wohngebiet (GFZ 1,0) ausgewiesen.

2.3 Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung am Rosengarten umfasst Einfamilienhäuser, mehrgeschossige Einzelhäuser, drei viergeschossige Wohnblöcke, das Verwaltungsgebäude der Stadtwerke, eine Turnhalle sowie Läden und Gastwirtschaften im Erdgeschoss. Im Gebiet entlang der S-Bahn befinden sich Betriebsgebäude der Stadtwerke, eine Gärtnerei, die als Wohnraum ausgebaute frühere Windmühle mit einem Werkstattanbau sowie ein achtgeschossiges Wohnhaus am Autalweg. Die mittlere Zone ist unbebaut. Der dort vorhandene Sportplatz des TSV wird in das geplante Freizeitzentrum verlegt.

3. Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Geplante Bebauung

Die unmittelbare Nähe des Plangebietes zum Stadtzentrum und S-Bahnhof begründet die vorgesehene Erschließung und innerstädtische Bebauung des Plangebietes. Aus diesem Grunde wurde auch die im gesamten Gebiet festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,0 im westlichen Bereich auf 1,2 erhöht. Hierdurch und mit der Festsetzung von acht Geschossen als Höchstgrenze ist eine städtebauliche Akzentuierung zur Stadtmitte hin sowie eine Anbindung an das angrenzende Kerngebiet beabsichtigt.

Parallel zum Rosengarten ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise vorgesehen.

Die Bebauung beiderseits der Erschließungsstraße weist eine Höhenentwicklung von 2 - 5 Geschossen aus.

Von der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben im nördlich der Planstraße gelegenen allgemeinen Wohngebiet soll Gebrauch gemacht werden.

3.2 Schallschutzmaßnahmen

Die von der S-Bahn verursachten Schallemissionen sind aus der als Anlage beigelegten Schalluntersuchung ersichtlich. Zur erforderlichen Abschirmung der südlich angrenzenden geplanten Bebauung ist ein mit Büschen zu bepflanzender Schallschutzwall festgesetzt. Wegen der räumlichen Enge und aus gestalterischen Gründen wird jedoch die Höhe des Schutzwalles begrenzt, sodass durch diese Maßnahme nur die unteren zwei Vollgeschosse im Schallschatten liegen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in höhergelegenen Geschossen schreibt die Satzung ergänzende Schallschutzmaßnahmen vor.

3.3 Baumschutz

Das Plangebiet weist einen guten Baumbestand (vorwiegend Eichen) auf, der bei der Planung weitgehend berücksichtigt wurde und als zu erhaltene Bäume und Baumgruppen festgesetzt wurde. Das gilt auch für die östlich des Aotalweges ausgewiesene Grünfläche, deren bisherige Bebaubarkeit (Durchführungsplan Nr. 7) durch die geplante Aotalverbindung entfällt.

4. Städtebauliche Werte

4.1	Gesamtfläche des Plangebietes	137.200 m ²
4.2	Flächen für Bahnanlagen	31.700 m ²
4.3	Erschließungsflächen	
4.3.1	Straßenflächen	15.000 m ²
4.3.2	Parkplätze	2.800 m ²
4.3.3	Fußwege	1.600 m ²
4.3.4	Grünflächen	3.600 m ²
	Kinderspielplätze	<u>23.000 m²</u>
4.4	Nettobauland	82.500 m ²
4.5	<u>Wohnungen</u>	
4.5.1	vorhandene Wohnungen	185 WE
4.5.2	geplante Wohnungen	325 WE

5. Verkehrsmäßige Erschließung

5.1 Fließender Verkehr

Zwei Verkehrsstraßen tangieren das Plangebiet; im Süden der Straßenzug Rosengarten/Rissener Straße (B 431) und im Osten die an die Rudolf-Breitscheid-Straße anschließende geplante Aotalverbindung. Beide Straßen erschließen die angrenzenden Flächen. Das übrige Plangebiet wird durch eine eingehängte Anliegerstraße erschlossen. Die Straße Rosengarten wird über einen von Feuerwehr, Krankenwagen und Müllabfuhr befahrbaren Wohnweg mit der geplanten Planstraße verbunden. Die vorhandene Trasse des Aotalweges zwischen Rosengarten und Planstraße wird

aufgehoben. Die Autorialverbindung soll die S-Bahn unterführen; als Zwischenlösung ist eine plangleiche Kreuzung möglich.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erfolgt zum überwiegenden Teil in Tiefgaragen. Im Bereich der Planstraße sind Flächen für ca. 130 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

5.3 Fußgängerverkehr

Ein Fußwegenetz zwischen Rosengarten und Planstraße erschließt den inneren Wohnbereich und die Kinderspielplätze und bindet über straßenbegleitende Fußwege ab den Schulweg im Autorial und an den Fußweg in den Möllers Park an.

6. Ver- und Entsorgung

Wasser- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel (Holstein). Schmutz- und Regenwasser wird durch getrennte Sammelkanäle abgeleitet. Als Fläche für Versorgungsanlagen ist die Umspannanlage der Schlesweg ausgewiesen.

Die Überplanung der übrigen Flächen der Stadtwerke beruht auf der Absicht der Stadt, den Betriebshof und die Verwaltung der Stadtwerke außerhalb des Planbereiches zu verlagern.

7. Kosten der Erschließung

Grunderwerb:

Entwässerung	700.000,00 DM
Kinderspielplätze	60.000,00 DM
Grünanlage	70.000,00 DM
Straßen, Wege, Parkplätze	1.500.000,00 DM
Äußere Erschließung	480.000,00 DM
Stromversorgung	152.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	57.000,00 DM
Gasversorgung	74.000,00 DM
Wasserversorgung	<u>62.000,00 DM</u>
	<u>3.155.000,00 DM</u>
	=====

Die Stadt trägt gemäß § 129 Abs. V Satz 3 BBauG mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

8. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Straßen und Wege 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, gemäß §§ 45 ff., 80 ff. BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wedel (Holstein), den 29. August 1975

gez. Dr. Hörnig