

Begründung

zum des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwartenseekamp“

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Schwartenseekamp“ der Stadt Wedel wurde aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 ff. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2081) aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 21. Änderung entwickelt. Mit dem Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich der Bau von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zulässig gemacht werden.

2. Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt an der nordöstlichen Peripherie des bebauten Stadtgebietes in einer mittleren Entfernung von 3 km Luftlinie zur Stadtmitte (Rathaus/Bahnhof). Es wird in Südwesten begrenzt durch den Gnäterkuhlenweg, im Südosten durch den Moorweg, im Nordosten durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche des Haidehofes und im Nordwesten durch den Waldfriedhof.

2.2 Naturraum

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wedel und ist naturräumlich der Pinneberger Geest zugeordnet. Die Geestbildungen weisen auf diluviale Altmoränen der Saale-Eiszeit hin. Diese wurden bis auf den Geestrand überwiegend beim Abschmelzen der Gletscher mit eiszeitlichen Schmelzsanden überdeckt, die wiederum großflächig in spätglazialer Zeit von Flugsanden überdeckt wurden. Die Böden auf dem Geestland sind hinsichtlich Wasserkapazität und Nährstoffversorgung als mäßig bis schlecht zu betrachten, neigen zu Staunässe und weisen häufig Ortsteinschichten auf. So finden sich typische Rosterden über Lehmschichten, die meist staunass sind, neben trockenen Heideböden. In Abhängigkeit von Sandanteil und wasserstauenden Schichten sind die Bodengesellschaften im Plangebiet der Gruppe mäßig frisch bis feuchten Böden zuzuordnen.

2.2.1 Untergrundverhältnisse

Für den zur Bebauung anstehenden Bereich wurden die Untergrundverhältnisse näher untersucht. An der Geländeoberfläche stehen danach bis in Tiefen von 2,30 m bis 3,90 m unter Gelände durchlässige Feinsande an, die in den oberen Dezimetern humose Beimengungen aufweisen. Unter den Sanden folgen wasserstauende sandige Geschiebeböden aus Geschiebelehm und Geschiebemergel.

2.2.2 Grundwasser

Im geplanten Baugelände sind zwei unabhängig voneinander existierende Grundwasserleiter vorhanden. Oberflächennah besteht ein Wasserleiter, der aus versickerndem Niederschlagswasser gespeist wird, unterhalb der angetroffenen bindigen Bodenschichten steht Grundwasser in dem sog. ersten abgedeckten Grundwasserleiter an. Zur Erfassung der Grundwasserstände wurden mehrere Stauwasserbeobachtungspegel eingerichtet. Nach den Meßergebnissen liegt der maximale Stauwasserstand in einer Höhe von + 15,94 m über NN und der niedrigste Stauwasserstand in einer Höhe von + 14,35 m über NN. Die Fließrichtung des oberflächennahen Stauwassers verläuft von Ost nach Nordwest mit einem Nebenstrom von Ost nach West. Aufgrund der vorgefundenen Verhältnisse ist eine nennenswerte Beeinträchtigung des Stauwasserabflusses durch die u. U. vorgesehenen Kellergeschosse der Neubauten nicht zu befürchten.

2.2.3 Topographie

Wie dem Bestandsplan zu entnehmen ist, besitzt das Plangebiet nur eine geringe Reliefenergie. Das wenig bewegte Gelände fällt insgesamt seicht nach Süden ab. Die Gesamtdifferenz des weitgehend natürlichen Höhenverlaufs beträgt rd. 2,10 m zwischen den NN-Höhen 16,40 m im Süden und 18,50 m im Norden. Die eingetragene Böschungskante im Norden stellt eine künstliche Erdauffüllung mit einem Hochpunkt von knapp über 19 m NN dar. Im Norden ist ein Entwässerungsgraben angelegt, dessen Sohle sich etwa 1 m unter dem angrenzenden Höhenniveau befindet. Ein weiterer Graben verläuft in nordsüdlicher Richtung am Rande des Bruchwaldes. Dieser Graben ist trocken und ohne erkennbare Funktion für die Entwässerung. Insgesamt liegt für das Plangebiet ein weitgehend ungestörtes, natürlich entstandenes Relief vor. Veränderungen der Topographie sind nur kleinflächig vorzufinden.

2.2.4 Klima

Das großräumige Klima wird durch die Meeresnähe geprägt. Starke Winde, hohe Jahresniederschläge, hohe relative Luftfeuchte, milde Winter und kühle Sommer sowie eine relativ lange Vegetationszeit sind kennzeichnend. Ein eindrucksvoller Klimafaktor ist der Wind. Nach Aufzeichnung des Deutschen Wetterdienstes, Seewetteramt Hamburg, herrschen westliche Winde vor. Im Frühjahr halten sich westliche und nordöstliche bis östliche Winde fast die Waage. Im Sommer herrschen südwestliche bis westliche Winde vor. Im Herbst und Winter verschiebt sich dieses Bild zugunsten südlicher Windrichtungen.

Die vorhandenen Vegetationsbestände, insbesondere die den zur Bebauung vorgesehenen inneren Bereich umgebenden Wald- und Pflanzflächen, schaffen günstige kleinklimatische Bedingungen im Plangebiet. Sie wirken temperatenausgleichend und sorgen in hervorragenden Maßen für die Zufuhr von Frischluft in das geplante Wohngebiet.

2.3 Vegetation

Der Landschaftsraum des Plangebietes ist dem westeuropäischen Laubwaldgebiet zuzuordnen. Auf meist pottsohligen Sandböden sind die lichten, unterholzreichen, jedoch artenarmen Birken-Eichenwälder potentiell anzutreffen, jedoch kaum in naturnahen Beständen vorzufinden. Das Plangebiet selbst gliedert sich auf in sechs Vegetationsbereiche, die sich in ihrer Struktur stark voneinander unterscheiden. Einflußfaktoren sind hierbei vor allem die jeweiligen Nutzungen und die

Standortfaktoren. Die Fläche der Vegetationsbestände erfaßt insgesamt 109.300 m², davon entfallen rd. 22.600 m² auf die Freiflächen, 34.000 m² auf die Nadelholzforste, 29.000 m² auf den Eichenmischwald, 9.000 m² auf den Erlen-Birken-Bruchwald, 10.000 m² auf die Randbepflanzung und 4.700 m² auf die Feuchtwiesen.

2.3.1 Freiflächen

Im Umfeld der Bebauung besteht die Vegetation aus freistehenden Einzelbäumen und Baumgruppen auf kurzgemähten Zierrasenflächen. Die Gehölzbestände auf den Rasenflächen haben reine Repräsentationsfunktion. Die Stammdurchmesser liegen meist zwischen 0,25 m und 0,35 m bei Kronendurchmessern bis 10 m. Der überwiegende Anteil der Gehölze besteht aus Sandbirke (50 %), Föhren (10 %) und Schwarzkiefern (20 %). Vereinzelt eingestreut sind Strauchgruppen bestehend aus Bergkiefer, Felsenbirke und Trauben-Kirsche. Am Hauptgebäude sind die Gehölzpflanzungen mit Kartoffelrose unterpflanzt und in Beeten gefaßt. Die Hochstämme auf der Südseite sind erst vor einigen Jahren gepflanzt worden. Die Baumkronen sind sparrig und schwach beastet bei schlechter Garnierung und geringer Blattmasse. Einige Astpartien sind bereits abgestorben. Der Grund für die verminderte Vitalität liegt in der unzureichenden Pflege in den Anwuchsjahren und der falschen Gehölzverwendung, die einen anderen Standort benötigen als den kargen sandige Boden.

2.3.2 Erlen, Birken, Bruchwald

Im Süden trifft man bruchwaldähnliche Bedingungen an. Die lichte Baumschicht besteht großteils aus Grauerle und Sandbirke. Aufgrund des lichten Charakters ist die Krautschicht stark ausgebildet. Sie ist zusammengesetzt aus zahlreichen Feuchte- und Nässezeigern, die man in Gräben und Bruchwäldern antrifft.

2.3.3 Feuchtwiese

In den von Gehölzen freistehenden Flächen im Umfeld des Bruchwaldes besteht die Vegetation aus sauren Feuchtwiesenarten. Die Artenzusammensetzung ist nicht gleichmäßig.

2.3.4 Eichenmischwaldbestände

Nach Westen geht der Bruchwald über in den Eichenmischwald. Zum Nordwesten schließt sich ein ca. 120jähriger Buchen- und Eichenbestand an, der sich nach Norden einreihig fortsetzt. Der alte Baumbestand stand ursprünglich frei - erkennbar an der tiefen Beastung. Heute ist er durchmischt mit jüngeren Buchen, Eichen und Grünerlen.

2.3.5 Nadelgehölzforste

Im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes befindet sich überwiegend Hochwaldnutzung verschiedenen Alters. Meist Stangenholz in dichten hohen Kiefern- und Fichtenbeständen, ohne vertikale Schichtung. Nur am südlichen Randbereich unter alten Fichten im weiten Stand ist eine Strauchschicht vorhanden. Unter den Lärchenbeständen und unter den aus mehreren Baumarten durchmischten Forsten ist die Bodenvegetation aus säureliebenden bzw. toleranten und schattenvertragenden Arten mit teilweise ruderalem Charakter auf frischen Standorten zusammengesetzt. In Dichtungen mit dicht stehenden Fichten befindet sich nahezu keine

Pflanze am Waldboden, dem eine dicke Nadelstreuschicht als Rohhumus aufliegt. Den Grenzabschluß zum Waldfriedhof bildet zum Teil ein lichter Eichenbestand mit Stammdurchmessern um 30 cm. Eine Strauchschicht ist nicht vorhanden. Die Krautschicht besteht fast ausschließlich aus Springkraut.

2.3.6 Randbepflanzung

Vor ca. 25 Jahren ist zur Südost- und Nordostgrenze hin mit Gehölzen dicht abgepflanzt worden. Da den Abpflanzungen keine Gehölze entnommen wurden, haben sich die Bestände stark verdichtet. Es wurden jeweils einige Meter mit einer Gehölzart in schemenhafter Reihempflanzung aufgeforstet. Die Abpflanzung zum Moorweg westlich der Einfahrt besteht aus nahezu reinen Trauben-Kirschen oder Haselnußgroßsträuchern. Zum Moorweg hin stehen Eichengruppen. Die Grenz-pflanzung zum Gnäterkuhlenweg ist in der Baumschicht aus Eichen, Birken und Grauerlen zusammengesetzt. Die Stammdurchmesser gehen bei den Eichen bis ca. 50 cm, einmal bis 90 cm. Die Strauchschicht besteht aus Holunder, Trauben-Kirsche, Haselnuß und Faulbaum. Bei mäßiger Dichte auf dem Moder mit starker Rohhumusauflage ist die Krautschicht artenarm bei mäßiger Deckung.

2.4 Fauna

Die Angaben über die Fauna wurden der Biotopkartierung der Stadt Wedel und den Unterlagen des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes für die Stadt Wedel entnommen. Danach kommen in den angrenzenden Flächen auf dem Feuchtgrünland Vogelarten wie Bekassine, an den Wasserstellen - wie dem Schneiderloch - Röhrligbrüter wie Rohrammer und Teichrohrsänger und in den Gehölzbeständen Gehölzbrüter wie Pirol, Dorngrasmücke, Waldkauz, Waldohreule und Buntspecht vor. An Amphibienarten sind vertreten: Knoblauchkröte, Erdkröte, Teichmolch, Gras- und Wasserfrosch, an stehenden Gewässern Libellen, darunter Heidelibellen, sowie zahlreiche Insektenarten. Auffällig bei den Feuchtwiesen ist eine artenreiche Biozönose aus Grillen, Heuschrecken und Schmetterlingen. Insgesamt hat die Fauna am Klövensteenrand und am Waldfriedhof einen hohen bis sehr hohen Biotopwert.

2.5 Flächenausweisung

Das Plangebiet war bislang im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel als Sondergebiet Forschungszentrum dargestellt. Durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Umwandlung in Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet, Wald- und Grünfläche. Mit der im Parallelverfahren durchgeführten 21. F-Planänderung soll die als Mischgebiet ausgewiesene Fläche nunmehr ebenfalls als allgemeines Wohngebiet mit einer von 0,7 auf 0,5 reduzierten Geschoßflächenzahl ausgewiesen werden.

2.6 Vorhandene Bebauung/Nutzung

Auf dem 118.800 m² großen Grundstück (früher BP-Forschungszentrum) befinden sich ein dreigeschossiges Laborgebäude mit Staffelgeschoß, zwei Hallenbauten, ein Heizwerk sowie einige Nebengebäude mit insgesamt ca. 7.500 m² Bruttogeschoßfläche. Die Gebäude wurden zwischen 1966 und 1986 errichtet und sämtlich mit Flachdächern versehen. Seitens der BP vorgesehen war im Ursprung ein Forschungszentrum mit über 45.000 m² Bruttogeschoßfläche, die vorhandene Bebauung stellt den hiervon realisierten 1. Bauabschnitt dar. Die Gebäude stehen seit einigen Jahren leer und wurden zwischenzeitlich durch Vandalismus derart zer-

stört, daß derzeit davon ausgegangen werden muß, daß eine Nutzung der vorhandenen Gebäude wirtschaftlich wohl nicht mehr vertretbar sein wird. Über die Grundfläche der Gebäude hinaus sind weite Hof-, Fahr- und Wegeflächen versiegelt, so daß sich für das Grundstück insgesamt eine versiegelte Fläche von rd. 12.500 m² ergibt. Da aufgrund der früheren Nutzung der Verdacht auf Bodenverunreinigungen bestand, wurde der bebaute Bereich des Grundstücks entsprechend untersucht. Im Ergebnis konnten keine auffälligen Werte nachgewiesen werden.

Die angrenzende Bebauung südwestlich des Gnäterkuhlenweges besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern.

2.7 Landschaftsschutz

Der überplante Bereich liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die Entlassung des Plangebietes aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung ist seitens der Stadt bei der unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Pinneberg beantragt. Ihre Entlassung bei der nächsten anstehenden Änderung seitens der unteren Naturschutzbehörde ist verbindlich zugesagt.

3.0 Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Geplante Bebauung

Es ist davon auszugehen, daß die gesamte vorhandene Bebauung abgebrochen und die versiegelten Flächen entsiegelt werden. Der Abbruch der Altbebauung bietet die Möglichkeit, den Bereich insgesamt neu zu konzipieren. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Um eine größere Vielfalt bei der Gestaltung der Dachgeschosse zu ermöglichen, wurde auf die Festsetzung einer Geschößzahl verzichtet und statt dessen eine max. Firsthöhe von 11 m festgesetzt.

3.2 Geplante Festsetzungen

Als Baugebiet mit einer Gesamtfläche von 31.200 m² einschl. interner Erschließung wird nur die ökologisch weniger wertvolle Freifläche des Grundstücks in Anspruch genommen:

Als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird bei einer Geschößflächenzahl von 0,5 eine Bruttogeschößfläche von 15.600 m² erreicht.

Vorgesehen ist die Errichtung von 112 Wohneinheiten mit einer max. Firsthöhe von 11 m.

4.0 Städtebauliche Werte

– Plangebietsfläche		128.800 m ²
– Straßenverkehrsfläche		13.500 m ²
davon Planstraße	3.500 m ²	
– Bauflächen		31.200 m ²
– Wald und Ausgleichsflächen		84.100 m ²

5.0 Erschließung und Verkehr

5.1 Äußere Erschließung

Die Darstellung der Vernetzung der innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen und damit auch die verkehrliche Vernetzung der Stadtteile Wedels gehört zu den Grundzügen des Flächennutzungsplanes, d. h. sie ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel bereits dargestellt. Durch die neue Überplanung des Gebietes bedarf es keiner Änderung des dem Flächennutzungsplan zugrunde liegenden Verkehrskonzeptes. Während bei der Darstellung als Sondergebiet „Forschung“ für die morgendliche Spitzenstunde noch von einer Verkehrsprognose von rd. 439 Pkw/Sp.-h ausgegangen werden konnte, ergibt sich auf der Grundlage der weiter reduzierten Bebauungsausweisungen ungünstigstenfalls nur noch ein Prognosewert von rd. 137 Pkw/Sp.-h. Dies ist eine deutliche Verringerung gegenüber der ursprünglichen Planung, die Grundlage für die Entwicklung des Verkehrskonzeptes für diesen Bereich war. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Straßenzug Breiter Weg/Moorweg, der im Straßenverkehrsnetz der Stadt Wedel als Sammelstraße klassifiziert ist. Wichtig für die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist der geplante Ausbau des Breiten Weges und der Aulalverbindung.

5.2 Innere Erschließung

Das Baugebiet wird über eine rd. 500 m lange Ringstraße vom Moorweg erschlossen. Die gesamte Ringstraße wird als Spielstraße ausgebildet, so daß dem im Norden des Gebietes ausgewiesenen Kinderspielplatz für die Spielplatzsituation insgesamt gesehen nur untergeordnete Bedeutung zukommt. Da aufgrund der veränderten Ausweisung mit gewerblichem Verkehr nicht mehr zu rechnen ist, wurde die Anbindung der Planstraße an den Moorweg auf der Trasse der vorhandenen Grundstückszufahrt belassen, um die Neuversiegelung von Flächen möglichst gering zu halten. Die geplante Erschließungsstraße nimmt eine Fläche von 3.500 m² in Anspruch. Um den Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes möglichst gering zu halten, enthält der Bebauungsplan im Text eine Festsetzung, wonach alle privaten Wege und Zufahrten in einer wasser- und luftdurchlässigen Ausführung anzulegen sind.

5.3 Ruhender Verkehr

Entlang der Erschließungsstraße sind 24 öffentliche Parkplätze geplant. Der private Stellplatznachweis erfolgt auf den Baugrundstücken. Für 112 Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet resultieren 112 Stellplätze bei einem Schlüssel von 1 : 1. Tiefgaragen sind wegen des hohen Grundwasserstandes und des Baumschutzes nur unter Nachweis ihrer Unbedenklichkeit ausnahmsweise zulässig.

6.0 Grünplanung

Die Beschreibung des Vegetationsbestandes erfolgte unter Pkt. 2.3. Außer den beschriebenen Wäldern handelt es sich bei den Vegetationsbereichen um keine Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz nach § 15 a Landesnaturschutzgesetz, sondern ausschließlich um Flächen mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich beschränkt sich auf die Freiflächen mit dem geringsten Biotopwert innerhalb des Plangebietes. Die ökologische Beurteilung des Plangebietes und die Handhabung der Eingriffsregelung sind im Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan umfassend dokumentiert. Der Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

7.0 Ver- und Entsorgung

Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel. Schmutz- und Regenwasser wird durch getrennte Sammelkanäle abgeleitet. Von der Möglichkeit, Regenwasser zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen, soll Gebrauch gemacht werden.

8.0 Kosten der Erschließung

Für beitragsrelevante Maßnahmen erhebt die Stadt Beiträge aufgrund ihrer Ortsatzung.

9.0 Ordnungsmaßnahmen

Die Stadt Wedel beabsichtigt, die für den Ausbau der Erschließung 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. und 85 ff. Baugesetzbuch, Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

STADT WEDEL
Der Bürgermeister

Kahlert