

06/2010

**Stadt Wedel  
Bebauungsplan Nr. 37, 1. Änd.  
„Am Redder“**

**Begründung**

**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 -ziele**

Die Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 37 sind im Wesentlichen die Ausweisung eines ca. 9.170 qm großen Grünzuges als Rad- und Fußweg mit integrierten, naturnah gestalteten Gräben zur Regenwasserableitung und Rückhaltung.

Der geplante Grünzug stellt als eine Art großes Ypsilon die Verbindungen zu den bereits realisierten Grünzügen im neuen Wohnbaugebiet Appelboomtwiete (B-Plan Nr. 44a, 1.Änd.) und dem in Realisierung befindlichen Gebiet Wieden (B-Plan Nr. 68, 1.Änd.) her. Das im Bebauungsplan Nr. 37 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet an der Wiedestraße wird durch den querenden Grünzug städtebaulich neu geordnet. Zusätzliche Bauflächen im Bereich der Wiedestraße werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht geschaffen.

Des Weiteren wurde u. A. die Mischgebietsfläche (ehemalige Zimmerei) an der Pinnebergerstraße in Allgemeines Wohngebiet geändert.

**3        Plangebiet**

**Geltungsbereich**

Das Plangebiet der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 beinhaltet die Fläche des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 37. Das Gebiet liegt rund 300 m nördlich des Wedeler Marktplatzes. Es liegt in der Gemarkung Wedel, Flur 12, der Stadt Wedel.

Es wird begrenzt

- im Norden durch die Wiedestraße,
- im Osten durch die Pinnebergerstraße,
- im Süden durch die Straße „Hinter der Kirche“ und
- im Westen durch die Gärtnerstraße und die Straße „Steinberg“.

## 4 Übergeordnete Planungen

### **Landesraumordnungsplan**

Im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein von 1998 (LROPI.) 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.

### **Entwurf des Landesentwicklungsplans**

Im Entwurf des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2009 (LEP), der den Landesraumordnungsplan ersetzen wird, wird die Stadt Wedel ebenfalls als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt und dem siedlungsstrukturellen Ordnungsraum 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 Entwicklung, Zentraler Orte sowie Entwicklungs- und Entlastungsorte und dem 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 den überwiegenden Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche und als Fläche für Gemeinbedarf sowie das Grünzugkonzept dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Verbindlicher Landschaftsplan**

Der am 26.01.2010 verbindlich gewordene Landschaftsplan der Stadt Wedel stellt analog zum Flächennutzungsplan den überwiegenden Teil des Plangebiets 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 besteht aus einer gewachsenen, überwiegend als Wohnraum genutzten ein- bis dreigeschossigen Bebauung.

Im Plangebiet befinden sich wenige Gewerbebetriebe, - am Steinberg ein Baumschulbetrieb. Öffentliche Einrichtungen innerhalb des Plangebiets sind das Johann-Rist-Gymnasium und der Waldorfkindergarten im Süden sowie die Mehrzwecksporthalle Ecke Steinberg/Wiedestraße.

## 6 Denkmalschutz

Die Gebäude Steinberg Nr. 4 sowie Wiede Nr. 4 und 6 (ehemals Pferdekoppel Nr. 6 und 8) sind Kulturdenkmäler gemäß § 1 Denkmalschutzgesetz..

In der Archäologischen Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein ist auf der geplanten Freifläche/Grünfläche ein archäologisches Kulturdenkmal nach §1 DSchG eingetragen (siehe auch Kapitel Boden).

## 7 Wasserschutzgebiet

Bis auf Randbereiche im Osten liegt das gesamte Gebiet der Stadt Wedel im Bereich der Trinkwassergewinnung des Hamburger Wasserwerkes Haseldorfer Marsch. Der Bereich des Bebauungsplanes ist als Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B ausgewiesen.

## 8 Städtebauliches Konzept – Änderungen zum Ursprungsplan

### Grünzug

Prägendes Element der Änderung ist die Verknüpfung der nördlich, westlich und südöstlich angrenzenden Grünzüge. Dieser vernetzende Grünzug setzt die entsprechenden Grünachsen aus dem westlich angrenzenden Wohngebiet „Lülanden-Nord“ (B-Plan Nr. 44a, 1.Änd.) und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet „Wieden“ (B-Plan Nr. 68, 1.Änd.) fort und verbindet diese Bereiche mit der vorhandenen Grünanlage östlich des Schulstandortes. Frei von fließendem Verkehr dient er in hervorragender Weise der Schulwegsicherung.

Es ist vorgesehen, in diesem Grünzug einen übergeordneten Radwanderweg auszugestalten und gleichzeitig Fußwegeverbindungen für Anwohner zuschaffen. Der zentrale Grünzug verläuft im Norden und Westen in einer Breite von rund 10 m und im Süden in einer Breite von ca. 20 m.

Nach derzeitigen Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass im angrenzenden Baugebiet bindige Böden anstehen, so dass eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort nicht in ausreichender Menge möglich ist. Daher ist eine Regenwasserableitung in das Graben und Rückhaltesystem teils offen, teils verrohrt herzustellen.

Der Grünzug dient auch der Aufnahme des in dem Bereich anfallenden Oberflächenwassers, darüber hinaus soll die Entwässerungssituation sowohl des angrenzenden Wohngebiets als auch der zu erwartenden Neubaugebiete im nördlichen Bereich Wedels entspannt und verbessert werden. Diese öffentlichen Belange mit überwiegendem Schutzinteresse

sollen gesichert werden.

### **Allgemeines Wohngebiet an der Wiedestraße**

Aufgrund der Festsetzung des Grünzugs im Bebauungsplan ist die bisher an der Wiedestraße als Baumschulfläche genutzte Wohnbaulandfläche neu geordnet worden. An der Wiedestraße zwischen der Steinberghalle und dem geplanten Grünzug ist eine zweigeschossige Bebauung mit Staffel festgesetzt. Westlich davon schließt sich parallel zur Wiedestraße zwei bzw. dreigeschossiger Geschosswohnungsbau an. Die hinterliegende festgesetzte eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung wird durch eine Straße, die als Stichstraße ausgebildet ist, erschlossen. Ein Rad- und Fußweg verbindet diese Erschließungsstraße mit dem geplanten Grünzug.

An dem Straßenzug „Wiede“ wurden mit der Änderung des Bebauungsplans die Baugrenzen erweitert, um die Bestandsgebäude planungsrechtlich abzusichern.

### **Gemeinbedarfsfläche – Wohnbaufläche am Steinberg /öffentliche Grünfläche**

Des Weiteren wird die Fläche südlich der Steinberghalle von Gemeinbedarfsfläche in Allgemeines Wohngebiet geändert sowie die Gemeinbedarfsfläche Kleinspielfeld in öffentliche Grünfläche.

### **Änderung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet**

Mischgebietsfläche (ehemalige Zimmerei) an der Pinnebergerstraße wurde in Allgemeines Wohngebiet geändert.

## **9 Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Gebiet wird im vorliegenden Bebauungsplan bestimmt durch die Ausweisung von **Allgemeines und Reinem Wohngebiet** sowie **Gemeinbedarfsfläche** - Zweckbestimmungen Schule und Sport als auch öffentliches und privates Grün.

### **Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl liegt im Bereich der Wiedestraße bei 0,3. Sie gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind.

#### **Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Im Gebiet variiert die Geschossflächenzahl zwischen 0,4 und 0,7. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### **Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Im Plangebiet ist für die Wohnbaugebiete eine offene Bauweise festgesetzt worden. Teilweise wurde zusätzlich festgesetzt, dass ausschließlich Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet

**Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Für die Gemeinbedarfsflächen ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt worden. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

**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 – mit Ausnahmen von Einfriedigungen– sind im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet im Vorgartenbereich nicht zulässig.

**Gestalterische Festsetzungen****Gestaltung der Dächer (§ 92 LBO)**

Im Plangebiet sind geneigte Dächer größer/gleich 20 Grad zulässig.

**Werbeanlagen (§ 92 LBO)**

Im Plangebiet sind Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

**9 Verkehr.****Verkehrliche Erschließung**

Die festgesetzte Planstraße A ermöglicht die Erschließung der rückliegenden Flächen an der Wiedestraße.

**Fuß-/Radwege**

Das Fuß- /Radwegenetz wurde in dem Gebiet neu verflochten. Durch die Ausweisung des Grünzuges werden die einzelnen Grünzüge, kommend aus Lüländen im Osten, Wieden im Norden, der Wiede im Westen sowie dem Johann-Rist-Gymnasium im Süden miteinander. Die Wegeverbindungen werden als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- / Radweg festgesetzt.

**10 Ver- und Entsorgung****Strom- und Gas**

Die Strom- und Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Wedel GmbH sichergestellt.

**Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Wedel GmbH sichergestellt.

**Niederschlagswasser**

Dach-, Terrassen und Wegeflächen der Neubauten an der Wiedestraße bzw. an der Planstraße A sind in das herzustellende Graben- und Rückhaltesystem einzuleiten. Hierfür sind die erforderlichen Leitungsrechte zu sichern.

Die direkten Anlieger des Graben- und Rückhaltesystems müssen über oberflächlich herzustellende Mulden einleiten.

Wege und Fahrgassen und ebenerdige Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Unter- und Aufbau herzustellen

### Schmutzwasser

In der Planstraße A ist jeweils maximal eine Schmutz- bzw. Niederschlagswasserleitung zu verlegen.

### Müll/Abfall

Die Abfallentsorgung für Wedel erfolgt im Auftrag des Kreises Pinneberg durch die Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbh (GAB) im Verbund mit anderen Unternehmen. Der Sitz befindet sich in Tornesch mit einem Müllheizkraftwerk, einer Bioabfall-Kompostierungsanlage und einer DSD-Sortieranlage.

## 11 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 festgesetzten Flächen wieder:

Bezeichnung	Größe	Größe
Allgemeines Wohngebiet		48.751 m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet		26.626 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche		42.954 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche		24.057 m <sup>2</sup>
davon:		
Straße	22598 m <sup>2</sup>	
Rad/Fußweg	1459 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünfläche		14.304 m <sup>2</sup>
davon:		
Kinderspielplätze	2280 m <sup>2</sup>	
Baumschulfläche		22908 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich insgesamt</b>		<b>17;96 ha</b>

## 12 Boden /Altlasten

### Kampfmittel

In dem Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel zu 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.

### Archäologischer Denkmalschutz

In der Archäologischen Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein ist auf der geplanten Freifläche/Grünfläche ein archäologisches Kulturdenkmal nach §1 DSchG eingetragen. Mehrere Berichte erzählen von einem Großsteingrabmal, das hier ehemals gestanden hat und dessen Bestandteile noch im Boden erhalten sein sollen. Die benannten Flächen sind wissenschaftlich nicht näher untersucht. Auf den Flächen, in den durch den Bau von Gewässern und Grabenstrukturen in den Boden eingegriffen werden soll, ist daher im

Zuge einer archäologischen Voruntersuchung zu prüfen, ob dieses Denkmal noch vorhanden ist und durch die Maßnahme beeinträchtigt wird. Wenn dieses der Fall sein sollte, ist das Denkmal entweder zu schützen, indem der Denkmalsbereich von den Bauarbeiten ausgenommen wird, entsprechend ist dann die Planung zu ändern, oder das Denkmal ist durch Ausgrabungen zu sichern, zu bergen und zu dokumentieren und der Bereich kann dann anschließend bebaut werden.

Bei den archäologischen Untersuchungen handelt es sich um eine kostenpflichtige Maßnahme und die für die Prospektion und ggf. Bergung und Dokumentation von archäologischen Denkmälern notwendigen Kosten sind gemäß Art. 6 des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes vom Verursacher – also vom Vorhabenträger – zu übernehmen.

### **Altlasten**

Im gesamten Planungsbereich sind bislang keine Altablagerungen bekannt.

Informationen über gewerbliche Vornutzungen von Grundstücken, bei denen ein Risiko für schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten nicht völlig ausgeschlossen werden kann, liegen der unteren Bodenschutzbehörde jedoch vor. Aus den erhobenen Daten kann zurzeit noch kein konkreter Anhaltspunkt für schädliche Bodenveränderungen und/oder mögliche Altlasten abgeleitet werden.

Zur Erkennung und Vermeidung möglicher Konflikte mit der geplanten sensiblen Wohnnutzung empfehle ich die Untersuchungen der betroffenen Böden auf Schadstoffe.

Hierbei ist die historische Vornutzung der zukünftigen Wohnbauflächen unbedingt zu berücksichtigen.

Für die Flurstücke 3/9 und 6/6 (Grundstück Wiede 5-7) liegen bei der unteren Bodenschutzbehörde grundstücksbezogene Informationen vor.

Weitere bodenschutzrelevante Informationen liegen im Prüfverzeichnis der unteren Bodenschutzbehörde zurzeit für die folgenden Grundstücke vor:

Gärtnerstraße 12

Gärtnerstraße 16-16a

Hinter der Kirche 11a

Hinter der Kirche 13

Pinneberger Straße 29-31

Pinneberger Straße 35 a-h

Pinneberger Straße 21

Wiede 5-7

Bei baulichen Veränderungen auf diesen Grundstücken ist unter Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde eine Neubewertung erforderlich.

## **13 Umweltbericht**

Die Stadt Wedel beabsichtigt mit der 1. Änderung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 37 ein vernetztes Grünzugsystem mit integrierter offener Regenwasserableitung zu realisieren.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17,96 ha.

Erhebliche Veränderungen zum bestehenden Bebauungsplan und zur vorhandenen Bebauung sind für die Umweltbelange und für die Schutzgüter nicht zu erwarten. Die bisher mögliche Bebauung im nördlichen Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes bleibt bestehen. Kern der Änderung ist die Ausweisung eines ca. 9.170 m<sup>2</sup> großen Grünzuges mit integrierten, naturnah gestalteten Gräben zur Regenwasserableitung und Rückhaltung. Der geplante Grünzug stellt als eine Art großes Ypsilon die Verbindungen zu den bereits realisierten Grünzügen im neuen Wohnbaugebiet Appelbomtwiete (B-Plan 44a 1. Änderung) und dem in Realisierung befindlichen Gebiet Wieden (B-Plan 68 1. Änderung) her. Damit entsteht ein vernetztes Grünzugsystem mit straßenunabhängigem Fuß- und Radwegenetz.

Die Schulen Ristgymnasium und die Moorwegschule sowie das Wedeler Autal als wichtiges Naherholungsgebiet werden durch die Planung an das vernetzte Grünzugsystem angebunden. Damit wird ein wichtiger Teil des Wedeler Freiraumkonzeptes realisiert, wie es im Landschaftsplan der Stadt Wedel vorgesehen ist.

Die Teilversiegelung von ca. 1.200 m<sup>2</sup> Boden durch den Ausbau von Fuß- und Radwegen ist auszugleichen.

Ausgleich Schutzgut Boden			
Eingriffsfläche	maximal mögliche Teilversiegelung im Plangebiet in m <sup>2</sup>	Ausgleichsfaktor	Ausgleichs-/Ersatzfläche in m <sup>2</sup>
Wegebaufläche	1.200 m <sup>2</sup>	0,3	360 m <sup>2</sup>

Der Ausgleich für die Teilversiegelung von Wegefläche beträgt 360 m<sup>2</sup>. Er kann auf der städtischen Ökokontofläche Flurstück 62/83, Flur 17 erfolgen. Hier ist bereits eine standortgerechte Gehölzflanzung als Boden verbessernde Maßnahme umgesetzt. Die Ausbuchung von 360 m<sup>2</sup> wird der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg mitgeteilt.

**Fazit:**

Eine Beeinträchtigung der im Landschaftsplan der Stadt Wedel vorgesehenen Entwicklungsziele ist nicht gegeben.

Geschützte Arten sind im Plangebiet oder in dessen unmittelbarem Einzugsgebiet nicht festgestellt worden.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter oder negativen Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern ist nicht auszugehen. Geschützte Arten konnten nicht festgestellt werden.

Auswirkungen auf das von der südlichen Bebauungsplangrenze ca. 65 m entfernte FFH-Schutzgebiet „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar; Wedeler Au“ sind nicht zu erwarten.

Auch für das ca. 175 m entfernte gesetzlich geschützte Biotop an der Wedeler Au und am Mühlenteich sind keine negativen Auswirkungen erkennbar.

Durch die Umwandlung einer bisher als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Fläche in eine Grünfläche und durch den Grünzug mit integrierten offenen Gräben ist durch die 1. Änderung des B-planes 37 insgesamt von einer positiven Entwicklung der Umweltsituation auszugehen. Insbesondere führt die Freiraumvernetzung zu einer erheblichen Verbesserung des Landschaftserlebens.