

# Abschrift des Originals

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 42 b „Pinneberger Straße“  
der Stadt Wedel (Holstein)

### 1. Allgemeines

-----

Der Bebauungsplan Nr. 42 b „Pinneberger Straße“ wurde aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 ff. BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 12. Änderung vom 10.06.1992 entwickelt.

### 2. Besondere Merkmale

-----

#### 2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Siedlungsraumes der Stadt Wedel (Holstein) zwischen den Wohngebieten Lülanden und Moorwegsiedlung. Die mittlere Entfernung zur Stadtmitte (Bahnhof, Rathaus) beträgt 1,2 km.

Das Plangebiet wird im Osten begrenzt durch die Pinneberger Straße (L 105), im Süden durch die Wiedetwiete, im Westen durch die Nordostgrenzen der Einzelhausgrundstücke am Fliederweg sowie die Nordwestgrenze des Flurstücks 23/12 und im Norden durch die Nordwestgrenze der Flurstücke 215/27, 26/5 und 23/1 der Flur 18, Gemarkung Wedel.

#### 2.2 Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) ist das Plangebiet als reines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4 dargestellt. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, entspricht dem Bebauungsplan.

#### 2.3 Vorhandene Bebauung

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut. An eine gewachsene Straßenrandbebauung mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern im südlichen Bereich der Pinneberger Straße schließen sich an der Wiedestraße 6 eingeschossige Doppelhäuser an. Die Gebäude an der Pinneberger Straße weisen keine wesentlichen gestalterischen Zusammenhänge auf. Bis auf einen privaten Wohnweg, der die Doppelhäuser von der Wiedetwiete erschließt, sind alle Gebäude direkt von der Pinneberger Straße/Wiedetwiete erschlossen.

#### 3.1 Vorhandene Nutzung

Die Freiflächen sind als Pferdekoppel, Brachland und Baumschulflächen genutzt. Laut Biotopkartierung der Stadt Wedel (Holstein) von 1988 handelt es sich um Bereiche mit einem stark eingeschränkten Biotopwert.

Neben ca. 20 vorhandenen Wohneinheiten im Plangebiet sind 4 Gebäude an der Pinneberger Straße gewerblich genutzt. Je 2 Gebäude sind von einem Getränkeverlag und einem Ultraschallreinigungs- und Schifftechnikbetrieb genutzt. Ein ehemali-

ges Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft an der Pinneberger Straße steht leer.

### 3. Städtebauliche Leitgedanken

-----

#### 3.1 Geplante Nutzung

Der Bebauungsplan setzt einen i. M. 75 m tiefen Streifen entlang der Pinneberger Straße als Mischgebiet fest. Hier soll die vorhandene Bebauung sowie die Wohn- und Gewerbenutzung im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden. Im nördlichen Teil des Mischgebietes wird die Möglichkeit geschaffen, neben Wohnnutzung auch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe auf Freiflächen, mit einem guten Verkehrsanschluß über die Landesstraße 105, anzusiedeln. Zwischen dem Mischgebiet und den sich westlich anschließenden Wohnbauflächen ist ein 5 m breiter Schutzgrünstreifen festgesetzt.

Die Neuausweisung der Wohnbauflächen westlich des Mischgebietes dient dem nachhaltigen Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken für Wedeler Bürger.

#### 3.2 Geplante Bebauung

Die Festsetzungen für die Bebauung entlang der Pinneberger Straße und Wiedetwiete orientieren sich am Bestand. Nur das Gebäude Pinneberger Straße 85a wird im Bebauungsplan wegen zu geringer Abstandsflächen nicht abgesichert. In Anlehnung an die westlich angrenzende Einfamilienhausbebauung am Fliederweg ist für das Wohnbauland westlich der neuen Erschließungsstraße eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem Mischgebiet wird zweigeschossige geschlossene Bebauung festgesetzt, um Möglichkeit für eine flächensparende Reihenhausbauweise zu eröffnen.

Eine enge Festsetzung der Dachneigung, der Art der Dachneigung und der Baumaterialien für die Fassaden soll im Wohngebiet die städtebauliche Qualität erhöhen. Der Gebietscharakter im restlichen Plangebiet soll erhalten bleiben.

#### 3.3 Grünplanung

Der Bebauungsplan setzt anstelle der vorhandenen Brach-, Weide- und Baumschulflächen Bauland fest, um den nachhaltigen Wohnflächenbedarf Rechnung zu tragen. Da die vorhandenen Freiflächen nur einen stark eingeschränkten Biotopwert nach der Biotopkartierung der Stadt Wedel (Holstein) besitzen, werden die mit der Bebauung verbundenen negativen Auswirkungen auf die Umwelt als nachrangig beurteilt.

Die vorhandenen Bäume, eine Haselnußreihe und eine Schlehenhecke an der Nordwestgrenze des Plangebietes werden weitgehend erhalten und planungsrechtlich abgesichert. Darüber hinaus werden die Bepflanzung des Straßenraumes und anzupflanzende Baum- und Strauchgruppen als trennendes Grünelement zwischen Mischgebiet und Wohngebiet festgesetzt. Hierbei sind ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

Zur besseren Einbindung von Gemeinschaftsgaragenanlagen in das Wohngebiet dient die textliche Festsetzung zur Begrünung von Garagenaußenwänden.

Im Plangebiet ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, um wohnflächennahe Spielflächen für die verdichtete zweigeschossige Bebauung anzubieten.

#### 3.4 Schallschutz

Verkehrslärmbelastet ist das Gebiet durch die Pinneberger Straße (L 105), die am östlichen Rand des Plangebietes verläuft. Die Berechnung der Lärmbelastung er-

folgte auf der Grundlage der Straßenverkehrszählung 1990 nach der DIN 18005.

Die für die Berechnung herangezogene Zählstelle 703 der Straßenverkehrszählung 1990, die am Ortsende von Wedel (Holstein) auf der Pinneberger Straße liegt, hat eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 6.223 Kraftfahrzeugen bei einem LKW-Anteil (über 2,8 t) von 4,3%.

Unter Einbeziehung der für die Kreuzung Breiter Weg/Pinneberger Straße geplanten Lichtsignalanlage ergibt sich ein Beurteilungspegel von 60 dB für den Tag und 50 dB für die Nacht in 50 m Entfernung von der Fahrbahnmitte.

Verkehrslärmgefährdet in diesem Sinne ist daher der Bereich bis 50 m Tiefe westlich der Pinneberger Straße. Der Bebauungsplan enthält die textliche Festsetzung, daß zusätzlicher Lärmschutz an der Bebauung erforderlich ist, um die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, die für Mischgebiete bei 60 dB tags bzw. 45 bis 50 dB nachts liegen, einzuhalten.

#### 4. Städtebauliche Werte

-----

- Plangebietsfläche	46.000 m <sup>2</sup>
- Erschließungsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze und Verkehrsgrünflächen)	3.900 m <sup>2</sup>
- Spielflächen	800 m <sup>2</sup>
- Nettobauland	41.300 m <sup>2</sup>
- Wohneinheiten	
- vorhanden	20 WE
- neue Wohnbauflächen	ca. 60 WE

#### 5. Erschließung und Verkehr

-----

##### 5.1 Fahrverkehr

Das Plangebiet ist an das Verkehrsnetz durch die Pinneberger Straße als Landesstraße und die Wiedetwiete als Anliegerstraße angeschlossen. In das Neubaugebiet führt von der Wiedetwiete eine neue Planstraße (A), die als verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit getrennten Fahr- und Fußwegen ausgebaut wird. Diese Anliegerstraße endet in einer Zwischenwendeanlage, die eine spätere Weiterführung zum Steinberg ermöglicht.

Die Planstraße (B) erschließt die hintere Bebauung und ermöglicht eine spätere Weiterführung nach Nordwesten. Die Planstraße (B) ist als Wohnweg mit Vorrang für Fußgänger nach dem Mischprinzip der Verkehrsarten ausgelegt, da die geringe Verkehrsstärke die Verträglichkeit der Nutzung sichert.

##### 5.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze im Verhältnis 1 : 1 zu den Wohneinheiten erfolgt, mit Ausnahme der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen, auf den einzelnen Baugrundstücken. Der Nachweis der öffentlichen Stellplätze ist im Straßenraum geführt.

##### 5.3 Rad- und Fußgängerverkehr

Entlang der Westseite der Pinneberger Straße wird ein Rad- und Gehweg angelegt,

um eine sichere Erschließung der Bebauung zu gewährleisten. Der Rad- und Gehweg wird durch einen Grün- und Parkstreifen von der Fahrbahn der Landesstraße getrennt. Für diese Maßnahme ist Grunderwerb von i. M. 2 m Breite von den Anliegern erforderlich.

#### 6. Ver- und Entsorgung

-----

Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel (Holstein). Für die örtliche Entsorgung wird Schmutz- und Regenwasser durch vorhandene getrennte Sammelkanäle abgeleitet.

#### 7. Kosten und Erschließung

-----

Die Kosten der Erschließung betragen ca. DM 2.600.000,00. Die Stadt trägt gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

#### 8. Ordnungsmaßnahmen

-----

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 §§ 44 ff. und §§ 80 ff. BauGB Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wedel (Holstein), 25.06.1991

J. Balack  
Bürgermeister