

Abschrift des Originals

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan Nr. 9 a

„Kreuzung Rissener/Rudolf-Breitscheid-Straße“

1.0 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 9 a „Kreuzung Rissener/Rudolf-Breitscheid-Straße“ wurde aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 ff. Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2253) und des § 82 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holsteine aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) entwickelt.

2.0 Besondere Merkmale

2.1. Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtzentrums in einer mittleren Entfernung von rund 550 m zum Rathaus/Bahnhof in Randlage zur B 431, der Hauptverkehrsader Wedels. Es wird im Norden durch den Straßenzug Rosengarten/Rissener Straße (B 431), im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 38/44 und 38/37 der Flur 10 Gemarkung Schulau-Spitzerdorf, im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 38/37 der Flur 10 sowie die rückwärtigen Flurstücksgrenzen der zur B 431 belegenen Grundstücke zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Mühlenweg und im Westen durch den Mühlenweg begrenzt.

2.2 Flächenausweisung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) in der Fassung der 9. Änderung vom 23.07.1985 stellt das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) dar mit einer GFZ westlich der Rudolf-Breitscheid-Straße von 0,6 und östlich der Rudolf-Breitscheid-Straße von 0,7. Der Bebauungsplan Nr. 9 a wurde aus den Darstellungen in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.3 Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung besteht im westlichen Planbereich aus 3 dreigeschossigen Wohnblöcken, im mittleren Planbereich aus einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise, zum Großteil im Stil der Jahrhundertwende, und im östlichen Bereich aus 2 dreigeschossigen Wohnblöcken. An gewerblicher Nutzung befindet sich im Plangebiet eine Konditorei mit aus-

gegliedertem Café (Rosengarten Nr. 28), ein Bistro-Imbiß und ein Zeitschriftenladen (Rosengarten Nr. 32), eine Zweigstelle der AOK (Rissener Straße Nr. 12), ein Malerbetrieb (Rissener Straße Nr. 18) sowie eine Apotheke (Rissener Straße Nr. 24).

2.4 Wasserschutzgebiet

Bis auf Randbreite im Osten liegt das gesamte Gebiet der Stadt Wedel im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnung der Hamburger Wasserwerke. Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III A des geplanten Wasserschutzgebietes.

3.0. **Städtebauliche Leitgedanken**

3.1 Geplante Bebauung

Die geplante Bebauung orientiert sich weitgehend am gewachsenen Bestand, wobei die aufgrund der relativen Zentrumsnähe gewünschte bauliche Verdichtung durch die Ausweisung einer zweiten Bautiefe auf den hinteren Grundstücksteilen erreicht wird. Mit der vorgenommenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll die bauliche Struktur des Gebietes erhalten und insbesondere dem weiteren Bau von mehrgeschossigen Wohnblöcken Einhalt geboten werden, da die Lage des Plangebietes an der Hauptverkehrsachse Wedels aufgrund der damit verbundenen hohen Emissionsbelastung für einen Wohnungsbau ungeeignet erscheint.

3.2 Nutzung

Der Bebauungsplan setzt, der Vorgabe des Flächennutzungsplanes entsprechend, das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest. Es ist gegenüber der bestehenden Nutzung keine Änderung vorgesehen. Die vorgenommene Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sichert den Bestand unter Berücksichtigung ausreichender, den veränderten Wohnbedürfnissen entsprechender Erweiterungsmöglichkeiten. Dies gilt nicht für den vorhandenen Geschosswohnungsbau. Hier wurde die planerische Festsetzung sowohl hinsichtlich der GFZ wie auch der Bauflächenausweisung eng auf den Bestand beschränkt. Diese Beschränkung auf den Bestand beinhaltet jedoch eine Überschreitung der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Geschossflächenzahl um 0,4 für die drei westlich gelegenen Wohnblöcke. Innerhalb des Plangebietes selbst ist ein Ausgleich aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche in Verbindung mit der angestrebten Erhaltung der städtebaulichen Struktur des Gebietes nicht möglich, wohl jedoch unter Einbeziehung des außerhalb des Plangebietes südlich angrenzend weitgehend unbebauten Grundstücks (Flurstück 19/16) eines ehemaligen Gärtnereibetriebes. Es ist beabsichtigt, diesen Ausgleich in der nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes planerisch nachzuvollziehen.

3.3 Grünplanung

Der vorhandene Baumbestand wurde bei der Planung weitgehend berücksichtigt und ergänzt. Da stadtbildprägend, ist er als zu erhaltende bzw. anzupflanzende Bäume und Baumgruppen festgesetzt worden. Über die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes hinaus erhält der Plan die Bepflanzung des Straßenraumes als wichtiges Element der Neugestaltung dieses Bereiches.

3.4. Schallschutz

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Trasse der B 431 (Rosengarten/Rissener Straße). In bereits weitgehend bebauten Gebieten, wo Neubauten nur noch in Form von Baulückenschließungen bzw. in zweiter Bautiefe möglich sind und darüber hinaus die bauliche Struktur des Gebietes aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben soll - wie im vorliegenden Fall - ist der Schutz vor Lärmeinwirkungen im Rahmen der Bauleitplanung nur sehr begrenzt möglich. Aktiver Lärmschutz ist aufgrund der räumlichen Enge nicht möglich und würde auch zu einer negativen und daher planerisch unerwünschten Veränderung des Stadtbildes führen. Der Schutz vor Lärmeinwirkungen ist insofern nur im Rahmen passiver Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Die Berechnung der Lärmbelastung nach der DIN 18005 auf der Grundlage der Abgaben der ergänzenden Untersuchung zum Generalverkehrsplan der Stadt Wedel (Holstein) ergab bei angenommener freier Schallausbreitung in 25 m Abstand zur Straßenachse einen Mittlungspegel von 65,5 dB (A) für den Tag und 53,5 dB (A) für die Nacht. Diese Werte erhöhen sich in Näherung der Beampelung um bis zu 3 dB. Sie liegen über den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, die für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB tags bzw. 45 bis 40 dB nachts liegen. Verkehrslärmgefährdet in diesem Sinne ist damit der gesamte Plangeltungsbereich. Der Bebauungsplan erhält daher die Festsetzung, dass zusätzlicher Lärmschutz an der Bebauung in der Genehmigung gefordert wird.

4.0 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Plangebietes	rund	21.900 m ²
Erschließungsfläche	rund	3.800 m ²
Bauland (WA-Gebiet)	rund	18.100 m ²

5.0 **Erschließung und Verkehr**

5.1. Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen erschlossen. Neue, der inneren Erschließung des Gebietes dienende Straßen sind nicht erforderlich, wohl jedoch Ausbaumaßnahmen (Kreuzung Autal-Rudolf-Breitscheid-Straße/Rissener Straße sowie im Einmündungsbereich Rosengarten/Mühlenweg) zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit.

5.2. Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze im Verhältnis 1 : 1 zu den Wohneinheiten erfolgt mit Ausnahme der ausgewiesenen Gemeinschaftsanlage auf den privaten Grundstücksflächen. Öffentliche Parkplätze sind innerhalb des Plangebietes lediglich im Bereich Rosengarten/Ecke Mühlenweg vorgesehen. Sie sind jedoch im Einzugsbereich des Plangebietes im erforderlichen Umfang vorhanden.

5.3. Fußgänger- und Radfahrverkehr

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die vorhandenen straßenbegleitenden Fußwege. Getrennte Radwege sind an der B 431/Rudolf-Breitscheid-Straße vorhanden bzw. werden im Rahmen der Schulwegsicherung geplant.

6.0 **Ver- und Entsorgung**

Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel (Holstein). Für die örtliche Entsorgung wird Schmutz- und Regenwasser durch getrennte Sammelkanäle abgeleitet. Die Regenvorflut innerhalb des Planungsgebietes fließt östlich der Rudolf-Breitscheid-Straße zur Einleitungsstelle Nr. 23 und westlich der Rudolf-Breitscheid-Straße zur Einleitungsstelle Nr. 16

7.0 **Kosten der Erschließung**

Straßenbau rund 1,3 Mio DM

Die Stadt trägt gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

8.0 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. Baugesetzbuch Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wedel (Holstein), den 20. Dez. 1991

Balack
Bürgermeister