

Begründung

Zum Bebauungsplan 9b, "Müllerkamp"

1. Änderung, Teilbereich Kinderspielplatz

1. Allgemeines

Die 1.Änderung des Bebauungsplan Nr. 9b „Müllerkamp“, Teilbereich Kinderspielplatz wurde aufgrund der §§1, 1a,2,3 und 8ff BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2141) und des § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein, aufgestellt.

2. Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtzentrums in einer Entfernung von ca. 400 m Luftlinie zum Bahnhof/Rathaus. Der Geltungsbereich beinhaltet das nordwestliche Teilstück des Flurstücks 19/16, Mühlenweg 5. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Flur 4 der Gemarkung Schulau/Spitzerdorf.

2.2 Flächendarstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel in der Fassung der 14. Änderung ist das Grundstück Mühlenweg 5 (Flurstück 19/16) als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule/Kindertagesstätte/Spielplatz) –Änderungsbereich- und als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 1,0 dargestellt.

2.3 Vorhandene Bebauung/gegenwärtige Nutzung

Das ca. 3000 qm große Plangebiet, ein Teil eines ehemaligen Gärtnergrundstücks, ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut.

2.4 Bodenfunktion

Die Bodenkarte von Schleswig-Holstein, 2424 Wedel (1986) weist im Plangebiet die anstehende Bodenart Eisenhumuspodsol aus. Diese Bodenart zeichnet sich durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit aus (Grundwasser tiefer als 200 cm unter Flur).

3. Städtebauliche Leitgedanken

Geplante Bebauung

Die Änderung des Bebauungsplans beinhaltet die Umwandlung von Gemeinbedarfsfläche (Schule/Kindertagesstätte/Spielplatz) in WA-Fläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz. Die Änderung wird notwendig, da der vor Jahren prognostizierte Bedarf an Schulerweiterungsfläche bzw. Kindertagesstätte nicht mehr

gegeben ist. Eine neue Kindertagesstätte soll vorrangig in einem anderen entstehenden Neubaugebiet der Stadt Wedel erstellt werden.

Da in der Planumgebung eine Unterversorgung an Kinderspielplätzen besteht, ist eine ca. 1000 qm Fläche als öffentlicher Spielplatz für Kinder im Alter von 6-12 Jahren ausgewiesen. Um zukünftigen Nutzungskonflikten/Beschwerden vorzubeugen, wird mit einer Beschilderung auf die Beschränkung der Nutzungszeiten (z.B. 8.00 Uhr – 20.00Uhr) sowie auf das Alter (z.B. bis 12 Jahre) hingewiesen werden.

Im Zuge des Bebauungsplans Nr.9b „Müllerkamp“ wurde im Oktober 1995 ein bodenhygienisches Gutachten unter Berücksichtigung der ehemaligen Gärtnerinutzung erstellt. Anhand der Untersuchungsergebnisse kann festgestellt werden, dass keine relevante Schadstoffbelastung vorliegt. Pflanzenschutzmittelreste waren nicht nachweisbar, auch die PAK-Belastung lag deutlich unterhalb der Prüfwerte nach Bodenschutzverordnung.

Die restliche Fläche ist als WA-Fläche ausgewiesen; sowohl um das bestehende Einfamilienhaus planungsrechtlich abzusichern, als auch um eine ca. 1000qm Fläche einer max. zweigeschossigen Bebauung zuzuführen.

4. Grünplanung

Ein Teil der Bäume im Vorgartenbereich der alten Villa sind zu erhalten. Dazu gehört auch die mehrstämmige Buche. Die Buche steht in der Liste der eingetragenen Naturdenkmäler und wurde hier nachrichtlich übernommen.

5. Städtebauliche Werte

Planungsgebietsfläche:	3.484 m ²
allgemeines Wohngebiet:	2.454 m ²
Grünfläche/Spielplatz:	1.030 m ²

6. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist durch den Mühlenweg erschlossen.

Der private Stellplatznachweis erfolgt auf den Baugrundstücken.

Die Erschließung des Spielplatzes über die Privatstraße soll durch ein eingetragenes Gehrecht für die Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht für die Stadt Wedel gesichert werden.

7. Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel. Die Versorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

8. Ordnungsmaßnahmen

Die Stadt Wedel beabsichtigt, die für die öffentliche Grünfläche –Spielplatz- benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des B-Planes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt gemäß § 45ff, 80ff, und 85 ff. Baugesetzbuch Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.