

Abschrift des Originals

- Stadtbauamt -

Wedel, 14.05.1996
610 - Ho/bi

Bebauungsplan Nr. 9 b „Müllerkamp“

Begründung

1 Allgemeines

Der B-Plan Nr. 9 b „Müllerkamp“ wurde aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 ff. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.1994 (Bundesgesetzblatt I S. 3486), aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel in der Fassung der 14. Änderung entwickelt.

2 Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtzentrums in einer mittleren Entfernung von 550 m Luftlinie zur Stadtmitte (Rathaus/Bahnhof). Es wird im Norden begrenzt durch die Nordgrenzen der Flurstücke 19/16 und 18/3 der Flur 4, die Rudolf-Breitscheid-Straße querend, durch die Nord-, Ost- und Südgrenzen des Flurstückes 38/10 der Flur 10, im Osten durch die Ostseite der Rudolf-Breitscheid-Straße, im Süden durch die Südseite des Müllerkampes und im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 19/16 der Flur 4 Gemarkung Schulau-Spitzerdorf.

2.2 Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel in der Fassung der 14. Änderung ist das Grundstück Mühlenweg 5 (Flurstück 19/16) im Nordwesten als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule/Kindertagesheim/Spielplatz) und als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 1,0 dargestellt. Alle anderen Baugrundstücke sind als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,6 dargestellt, außer dem Flurstück 38/10, welches eine GFZ von 0,7 ausweist.

2.3 Vorhandene Bebauung/Bestandsbeschreibung vorhandener Freiflächen

Das Plangebiet besteht überwiegend aus bereits bebauten Wohnbaugrundstücken mit einer zwei- bis dreigeschossigen Zeilenbebauung. Die Gebäude sind von Rasenflächen mit lockeren Baum- und Strauchgruppen umgeben. Dieses schafft einen parkartigen Charakter und prägt zusammen mit dem grundstückstrennenden Grün das Gebiet.

Das Grundstück Flurstück 19/16, ein ehemaliges Gärtnergrundstück, ist mit einem Einfamilienhaus und verfallenden Nebengebäuden bebaut. Auf dem Grundstück befindet sich eine kleine Obstbaumwiese, ein verwildertes Teilstück und ein mit alten Bäumen bestandener Vorgarten.

2.4 Bodenfunktion

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

Das Plangebiet weist größtenteils offene Vegetationsflächen aus, d. h. anfallendes Regenwasser kann versickern und steht wieder dem Bodenhaushalt zur Verfügung.

2.5 Klima

Der Bebauungsplan befindet sich im innerstädtischen Bereich, d. h. hier, innerhalb einer geschlossenen Wohnbebauung mit einem lokalen Kleinklima. Die hohe Durchgrünung des Plangebietes und angrenzender Flächen schafft einen Temperatenausgleich.

2.6 Biotopkartierung

Die Biotopkartierung der Stadt Wedel bewertet das Wohngebiet mit keinem besonderen Biotopwert.

Das ehemalige Gärtneriegelände Mühlenweg 5 wurde bei der Biotopkartierung nicht besonders erfasst, ist aber aus ökologischer Sicht als wertvoll einzustufen. Die Wertigkeit erhält das Gelände durch die kleine Obstbaumwiese, den verwilderten hinteren Grundstücksteil und den vorhandenen Baum- und Strauchbestand. Dieses Gelände bietet z. B. Vögeln Brut- und Nahrungsangebot, Lebensraum für verschiedene Kleintierlebewesen usw.

3 Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Geplante Bebauung

Auf einem ehemaligen Gärtnergrundstück im Nordwesten des Plangebietes ist auf einem Grundstücksanteil von 3.000 m² eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Bindung Kindertagesheim/Schule/Spielplatz festgesetzt. Die verbleibende Grundstücksfläche wird als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 1,0 und einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Hier sollen drei- bis viergeschossige Wohngebäude mit ca. 60 Wohneinheiten errichtet werden.

Das südlich angrenzende bereits bebaute Wohngebäudegrundstück Flurstück 19/23 ist als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,6 und einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Auf diesem Grundstück ist keine bauliche Erweiterung möglich.

Das bereits bebaute Wohngebäudegrundstück Flurstück 18/3 ist als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,6 und einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Dieses Grundstück ist bereits mit dreigeschossigen Wohnhäusern bebaut und lässt keine zusätzliche Bebauung zu.

Das südlich angrenzende Wohngebäudegrundstück Flurstück 19/2 und 19/4 ist ebenfalls bereits bebaut. Dieses Grundstück ist auch als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,6 und GRZ von 0,3 festgesetzt. Auf diesem Grundstück sind Erweiterungsmöglichkeiten im Norden und Süden des Grundstückes festgesetzt.

Das Wohngebäudegrundstück östlich der Rudolf-Breitscheid-Straße, Flurstück 38/10, ist ebenfalls als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,7 und einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Auf diesem Grundstück sind Verdichtungsmöglichkeiten durch eine Aufstockung von Zwei- auf Dreigeschossigkeit der vorhandenen Zeilen entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße gegeben sowie bauliche Erweiterungsmöglichkeiten jeweils senkrecht zu der nördlichen und südlichen Zeile entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße. Die Festsetzungen für die vorhandenen Baukörper ermöglichen eine größere Bautiefe, anstatt 9 m jetzt 12 m.

Diese Verdichtungsmöglichkeiten auf bereits bebauten Flächen dienen der Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnungen in der Stadt Wedel.

Das Plangebiet ist mit privaten Kinderspielplätzen ausreichend versorgt. Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist innerhalb des Gebietes nicht vorhanden. Zur Deckung des Bedarfes wurde daher innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes vorgesehen.

3.2 Grünplanung/Freiflächenkonzept

Ziel der Grünplanung ist es, das gebietprägende Erscheinungsbild, den parkartigen Charakter, zu erhalten.

Aus diesem Grund sind auf den bereits bebauten Flächen viele vorhandene Bäume aufgrund ihrer Größe, ihrer Vitalität und ihres Standortes als erhaltenswert festgesetzt worden. Ergänzend dazu ist außerdem das grundstückstrennende Grün, bestehend aus Bäumen und Sträuchern, festgesetzt.

Auch ist bei der Festlegung von Baugrenzen darauf geachtet worden, den bestehenden Baumbestand zu erhalten.

Ergänzend sind auch Standorte für neu anzupflanzende Bäume ausgewiesen.

Auf dem ehemaligen Gärtnerigelände wird durch die zukünftige Bebauung die Obstbaumwiese und der verwilderte hintere Grundstücksteil überbaut. Zu mildern ist der Verlust an Grünsubstanz durch einen Stellplatznachweis in Tiefgaragen. Dachwasser und Regenwasser sollten auf dem Gelände versickern, versiegelte Flächen auf ein absolutes Minimum beschränkt werden.

Weiter ist das Grundstück zum großen Teil mit einer dichten Laubhecke einzufrieden, neue Bäume auf dem zu planenden Erschließungsweg zu pflanzen und ein Teil der Bäume im Vorgartenbereich der alten Villa zu erhalten, zu der auch die mehrstämmige Buche, die als Naturdenkmal ausgewiesen ist, gehört.

Ziel ist es auch hier, später durch die Bepflanzung im Zusammenspiel mit der geplanten Bebauung einen parkartigen Charakter zu erreichen.

4 Städtebauliche Werte

Planungsgebietsfläche:	51.456 m ²
Erschließungsfläche: (Straßen, Wege, Parkplätze)	6.100 m ²
Bauland insgesamt:	45.356 m ²
davon allgemeines Wohngebiet:	42.356 m ²
Kindertagesheim/Schule:	3.000 m ²
Wohneinheiten insgesamt:	378 WE
vorhandene Wohneinheiten:	292 WE
geplante Wohneinheiten:	86 WE

5 Erschließung und Verkehr

5.1 Fahrverkehr

Das gesamte Plangebiet ist durch vorhandene Straßen erschlossen.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der privaten Stellplätze sowohl für die Wohngebäude als auch für das Kindertagesheim/Schule erfolgt jeweils auf den Privatgrundstücken oberirdisch oder in Tiefgaragen.

5.3 Rad- und Fußgängerverkehr

Die fußläufige Erschließung im Plangebiet erfolgt entlang der vorhandenen Straßen.

6 Ver- und Entsorgung

Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel. Um die Reduktion der Schadstoffemissionen und eine effiziente Energieausnutzung zu erreichen, sollte die Möglichkeit der Installation eines Blockheizkraftwerkes für die geplante Bebauung auf dem ehemaligen Gärtnerengelände geprüft werden.

Für die örtliche Entsorgung wird Schmutz- und Regenwasser durch getrennte Sammelkanäle abgeleitet. Die Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser auf eigenem Grundstück ist im Einzelfall zu prüfen.

7 Kosten der Erschließung

Es werden keine Erschließungskosten für die öffentliche Hand entstehen.

8 Ordnungsmaßnahmen

Die Stadt Wedel beabsichtigt, die für den Gemeinbedarf 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 § 45 ff., 80 ff. und 85 ff. Baugesetzbuch Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wedel,

Gez. Dr. Brockmann
Bürgermeister