

Begründung

Zum Bebauungsplan 105a „Hörnstraße“ – Teilbereich Nord

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 105a „Hörnstraße (Teilbereich Nord) 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.

Die 23. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren.

2. Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im Westen des Wedeler Stadtzentrums, rd. 700m vom S-Bahnhof und dem Rathaus entfernt, im Bereich der Wedeler Altstadt, dem historischen Stadtzentrum.

Begrenzt wird das Plangebiet im Osten durch die Austraße , im Norden durch die Rolandstraße , im Westen durch die kleine Hörnstraße und die Hörnstraße, und im Süden durch den Kirchstieg.

2.2 Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der 23. Änderung wird das Plangebiet im nördlichen Bereich parallel zur Rolandstraße als Mischgebiet mit einer GFZ von 1.4 und im südlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0.8 dargestellt.

Der Bereich des ehemaligen Heinrich-Gau-Heims wird durch den B-Plan Nr. 105 „Hörnstraße“ (Teilbereich Süd) überplant. Er weist diese Fläche als Fläche für Gemeinbedarf „Zweckbestimmung Heinrich-Gau-Heim – Alteneinrichtung“ aus.

Das restliche Plangebiet liegt im Geltungsbereich des übergeleiteten rechtsverbindlichen Durchführungsplan Nr.5. In dem Durchführungsplan ist der Bereich als gemischtes Wohngebiet gem. § 42 Landesbauordnung von 1950 mit einer ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung ausgewiesen.

2.3 Vorhandene Bebauung

Entlang der Hörnstraße befindet sich eine gewachsene ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung.

Die vorhandene Bebauung im nördlichen Planbereich entlang der Rolandstraße besteht aus zumeist 2geschossigen Gebäuden, in denen sich im Erdgeschoss Einzel-

handel oder Dienstleistungsbetriebe befinden. Die Obergeschosse werden in der Regel als Wohnraum genutzt. Das vorhandene 4-geschossige Gebäude Rolandstraße 9 weicht von der relativ homogenen Baustruktur ab.

Das Gebäude Am Marktplatz 1 ist wegen seiner historischen und raumwirksamen Bedeutung für die Stadt Wedel besonders hervorzuheben.

Entlang der Austraße befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude und das ehemalige städtische Alten- und Pflegeheim (HGH), einem bis zu dreigeschossigen Baukomplex. Dieser Komplex steht zur Zeit leer und wird vollständig überplant für eine neue Wohnbebauung. Eine weitere Nutzung des ehem. Alten- und Pflegeheims als solches ist aufgrund der fehlenden Funktionalität für zeitgemäße Altenpflege nicht möglich.

2.4 Altstadtsanierung

Das Plangebiet ist Teil der Wedeler Altstadt, dessen Sanierung mit finanzieller Unterstützung von Bund und Land seit 1983 betrieben wird. Der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes (Rolandstraße 1-7; Am Marktplatz 1 sowie Austraße 1) liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, Bereich Marktplatz/Rolandstraße. Der Rest des Planbereichs liegt in dem nach vereinfachten Verfahren festgesetzten Sanierungsgebiet, Bereich Altstadt-Randzone.

In dem die Ziele der Altstadtsanierung definierenden Rahmenplan sind für die Rolandstraße rückwärtige Bebauungsmöglichkeiten vorgesehen. Des Weiteren sind keine baulichen/strukturellen Änderungen vorgesehen. Die Neuüberplanung des ehemaligen Heinrich-Gau-Heim-Geländes bedarf der Fortschreibung des Rahmenplans.

2.5 Denkmalschutz

Das Gebäude Am Marktplatz 1 ist im Stadtkernatlas Schleswig-Holstein als stadtbildsames historisches Gebäude eingetragen und wird in der Liste der unteren Denkmalschutzbehörde als einfaches Kulturdenkmal im Sinne des § 1 Abs.2 Denkmalschutzgesetz geführt. Das eingeschossige Giebelhaus mit den zwei Hausbäumen ist weiterhin als Bestandteil des Marktplatzes von städtebaulicher Bedeutung.

3 Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Geplante Bebauung und Nutzung

Im Bereich der Hörnstraße, Rolandstraße sowie der Gebäude Am Marktplatz 1 und Austraße 1 orientiert sich die geplante Ausweisung weitgehend am gewachsenen baulichen Bestand. Änderungen in der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) sind nicht vorgesehen. Für Rolandstraße 11 wird eine rückwärtige Bebauung ermöglicht.

Die Festsetzung der besonderen Bauweise erfolgt aufgrund des Abweichens der nach der geltenden LBO geforderten Abstandsflächen. Dies ermöglicht die Erhaltung des Charakters der Altstadt, der ehemaligen Bauwiche, der Brandgassen und der teilweisen Grenzbebauungen.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für Teile des Mischgebiets sind überschritten worden, um den Bestand, der dieses Maß überschreitet, planungsrechtlich abzusichern.

Eine Neuüberplanung erfolgt für die Flächen des ehemaligen Heinrich-Gau-Heim-Geländes (Austraße 5, Am Marktplatz 1a) sowie für die Flächen Rolandstraße 7a und dem südlichen Teilbereich der Rolandstraße 5.

Der Neubau des neuen Heinrich-Gau-Heims südlich des Kirchstiegs und der damit verbundene Umzug der Bewohner, hat zur Folge, dass das ehemals genutzte Alten- und Pflegeheim mit seinen Nebengebäuden leer steht. Unter Arrondierung der Fläche Rolandstraße 7a und dem südlichen Teilbereich der Fläche Rolandstraße 5 wurde mit dem Altstadtrahmenplaner der Stadt Wedel ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches eine Wohnbebauung in diesem Bereich vorsieht. Dieses städtebauliche Konzept war Grundlage der Neuüberplanung.

Ziel der Planung ist es, eine homogene Gesamtsituation zu schaffen und das System der Gänge im Altstadtbereich aufzunehmen und zu erweitern.

Aus der innenstadtnahen Lage des Plangebietes und den angrenzenden Nutzungen ergibt sich eine hohe Standortgunst für das Wohnen.

So weist der Bebauungsplan die Fläche als Allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,82 aus.

Entlang der Austraße ist eine dreigeschossige Straßenrandbebauung festgesetzt. Sie nimmt die Struktur der bereits vorhandenen Neubebauung an der Austraße auf und führt sie fort.

Westlich dieser Straßenrandbebauung – im Innenbereich – werden zwei dreigeschossige und ein zweigeschossiger Gebäudekörper -ausgerichtet zum Süden-festgesetzt. Ein weiterer dreigeschossiger Gebäudekörper im Stile einer Stadtvilla im Bereich Hörnstraße /Kirchstieg stellt den räumlichen Bezug zu den Baukörpern des neuen Heinrich-Gau-Heims her.

Die im Innenbereich zum Süden ausgerichteten Gebäudekörper werden durch einen auf der Nordseite abgesetzten mit einem Steg verbundenen Treppenhaus/Fahrstuhl erschlossen. Zwischen Treppenhaus und Gebäudekörper liegen die Zuwegungen. Die beidseitig zu den Erschließungstürmen angeordneten Flächen für Nebenanlagen fassen die Zuwegung baulich und lassen eine Art Gängesystem entstehen.

Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, um den Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, nachzukommen. Dies erlaubt zudem eine anderweitige Nutzung (zur Erholung) der dadurch zur Verfügung stehenden oberirdischen Grundstücksflächen. Um diese Tiefgarage realisieren zu können wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Tiefgarage bei der GRZ-Berechnung nach § 19 (4) BauNVO unberücksichtigt bleibt, wenn sie eine Mindestüberdeckung von 0,5 m aufweist.

3.2 Grünplanung

Da Bäume, Sträucher und Hecken ein Gebiet ergänzend prägen und strukturieren, wurde der vorhandene Baumbestand weitgehend berücksichtigt.

Wo es die Bebauung zuließ, wurden weitere Bäume und Hecken festgesetzt. So wurde auch im Bereich der neuen Bebauung eine Grünstrukturierung und in gewissem Umfang auch ein Ausgleich für abgängige Vegetation geschaffen.

Alle sonstigen Festsetzungen sollen zur Durchgrünung und zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

3.3 Erschließung und Verkehr

3.3.1 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen, soweit nicht gesonderte Anlagen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen ausgewiesen sind.

Die Tiefgarage des neuen Wohnquartiers wird über die Zuwegung zum neuen Heinrich-Gau-Heims –parallel zum Kirchstieg – erschlossen.

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der Austraße als Parkstreifen ausgewiesen. Der Parkplatz Austraße sowie die in Planung befindlichen Parkplatzanlagen Jungfernstieg und Rudolf-Höckner-Straße befinden sich zwar außerhalb des Plangebietes, aber in unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Wohnquartiers.

3.3.2 Fußgänger- und Radfahrverkehr

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen und über das Wegesystem des neuen Wohnquartiers. Das Quartier ist zugänglich von der Rolandstraße, dem Marktplatz, der Austraße und dem Kirchstieg. Um den Zugang für die Allgemeinheit zu sichern, wurde ein entsprechendes Gehrecht festgesetzt.

4 Schallschutz

Die geplante und vorhandene Bebauung ist den Lärmimmissionen der Rolandstraße, der Austraße und des Kreuzungsbereiches Am Marktplatz ausgesetzt.

Das Verkehrsaufkommen macht die Festsetzung von Maßnahmen bezüglich passiven Lärmschutzes erforderlich. Die Lärmemissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt (siehe Anlage, Schallprognose zum B-Plan 105a).

Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der Grenzwerte der 16.BimSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Im Allgemeinen Wohngebiet sind tagsüber (6-22 Uhr) 59 dB(A) und nachts (22-6Uhr) 49 dB(A) einzuhalten. Die entsprechenden Werte sind beim Mischgebiet 64 dB(A) bzw. 54 dB(A).

Vorhandene/ermittelte Lärmbelastungen:

- Mischgebiet

Die bestehenden Wohngebäude direkt an der Rolandstraße sind am Tage Beurteilungspegeln zwischen 48 dB(A) (auf einer der Rolandstraße abgewandten Gebäudeseite) und bis zu 72 dB(A) (auf einer der Rolandstraße zugewandten Gebäudeseite) ausgesetzt. Die Werte für die Nacht erreichen Pegel von 39 dB(A) (auf einer der Rolandstraße abgewandten Gebäudeseite) bis 65 dB(A) (auf einer der Rolandstraße zugewandten Gebäudeseite).

- Allgemeines Wohngebiet

Die geplanten Wohngebäude direkt an der Austraße werden am Tage mit Beurteilungspegeln zwischen 41 dB(A) (auf den schallquellenabgewandten Seiten) und bis zu 68 dB(A) (auf den schallquellenzugewandten Seiten) belastet sein. Die Werte für die Nacht werden 32 dB(A) bis 57 dB(A) erreichen.

An den übrigen, nicht unmittelbar an den Straßen liegenden Gebäuden wird der Tagwert von 59 dB(A) und der Nachtwert von 49 dB(A) unterschritten.

Unter Zugrundelegung der Forderung, dass zumindest die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 16.BimSchV, Ausgabe 1990) nicht überschritten werden, sind die Wohngebäude im B-Plangebiet im direkten Einflussbereich der Schallquellen zu hohen Belastungen ausgesetzt.

Dies gilt insbesondere für die den Schallquellen zugewandten Gebäudeseiten. Alle Wohnungen mit zu hohen Lärmbelastungen besitzen jedoch eine lärmabgewandte und somit geschützte Gebäudeseite.

Ein aktiver Lärmschutz etwa in Form einer Schallschutzwand kommt hier aus städtebaulicher Sicht und aus Platzgründen nicht in Frage. Deshalb sind an den betroffenen Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster eventuell in Verbindung mit geeigneter Raumverteilung vorzusehen.

- Mischgebiet (bestehende Bebauung direkt an der Rolandstraße)
Für die über den Grenzwert betroffenen schutzwürdigen Räume werden passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Nutzungen an den lärmbeeinträchtigten Fassaden festgesetzt.
- Wohngebiet (geplante Bebauung direkt an der Austraße)
Für die über den Grenzwerten betroffenen Gebäude sind geplante Balkone auf die den Schallquellen abgewandten Westfassaden zu beschränken. Auch Wohn- und Schlafräume sind durch geeignete Grundrissgestaltung den der Austraße abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die übrigen schutzwürdigen Räume sind im Baugenehmigungsverfahren passive Schallschutzmaßnahmen z.B. in Form von Schallschutzfenstern ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Rolandstraße ist ein Teil der Trasse der B 431. Die Verlegung der B 431 um den Altstadtbereich ist eine der Voraussetzungen für die Sanierung der Altstadt und gehört von daher seitens der Stadt Wedel zum festen Bestandteil dieser Planungen. Die Achse der geplanten Trasse der neuen B 431 (das Planfeststellungsverfahren wurde 1978 eröffnet) liegt ca. 100m südlich der südlichen Geltungsgrenze des Bebauungsplans. Die geplante Umgehung sieht einen Lärmschutzwall vor, der die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 für die direkt angrenzende Bebauung (südlich dieses B-Plangebietes) erreichen soll. Der Bereich dieses B-Plans wird durch die geplante Südumgehung mit Lärmemissionen nicht belastet.

5 Städtebauliche Werte

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Gesamtfläche des Plangebietes : | 15.268 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche: | 922 m ² |
| Bauland Allgemeines Wohngebiet | 9.163 m ² |
| Bauland Mischgebiet | 5.183 m ² |

6 Ver- und Entsorgung

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

Die Regenvorflut innerhalb des Plangebietes fließt in die Einleitungsstellen E 14 und E 44. Für diese Einleitungsstellen liegen wasserrechtliche Genehmigungen vor. Die Genehmigungen sind ins Landeswasserbuch eingetragen.

7 Boden

Eine Belastung mit Kampfmitteln aus der Zeit des 2. Weltkriegs kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Sondierung der Bauflächen sollte unbedingt beim Innenminister angezeigt werden.

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Im Rahmen einer Erhebung sind im Plangebiet nachfolgende Altstandorte erfasst worden:

| Straße | Branche | Nutzungszeitraum |
|----------------|---|-------------------------|
| Austraße 1 | Spedition | 1993 -1972 |
| Marktplatz 1 | Weberei | 1960 - 1964 |
| Hörnstraße 3 | Sattlerei | 1922 - 1964 |
| Rolandstraße 1 | Tankstelle/KFZ-Werkstatt/ Abschleppdienst | 1950 - ? |
| | Farbenhandel | 1957 – 1969 |
| | Fahrzeugvertretung | 1973 – 1974 |
| Rolandstraße 3 | Sattlerei | 1930 – 1973 |
| Rolandstraße 5 | Metallbearbeitendes Handwerk | 1982 – 1993 |
| Rolandstraße 7 | Chemikaliengroßhandel | 1961 – 1979 |
| Rolandstraße 9 | Apparatebau | 1969 – 1971 |
| | Chemische Reinigung | Ende 70er Jahre - 1995 |

Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen der Bodenschutzbehörde nicht vor.

Schädliche Bodenveränderungen durch den Betrieb, die einen gesonderten Umgang erforderlich machen, können erfahrungsgemäß jedoch auch nicht völlig ausgeschlossen werden.

Frühere Lager für wassergefährdende Stoffe und Arbeitsbereiche, wo mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, aber auch betriebliche Tankstellen, Abwassersammel- und -vorbehandlungseinrichtungen, Anlagen, die mit wassergefährdenden Stoffen betrieben wurden, sollten im Vorwege von zukünftigen Abbruchmaßnahmen ermittelt werden.

Sollten im Zusammenhang mit zukünftigen Abbruch- und Baumaßnahmen auffällige Bodenveränderungen festgestellt werden, die auf eine Verunreinigung mit Schadstoffen deuten, so ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt) umgehend zu informieren. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz von Boden und Grundwasser sind im Vorwege mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

8 Wasserschutzgebiet

Der Bereich des Bbauungsplanes liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes Haseldorfer Marsch.

9 Kosten der Erschließung

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßen und Versorgungsleitungen erschlossen.

Die Kosten der Herrichtung des Parkstreifens an der Austraße belaufen sich auf rund 26.000 DM.

10 Ordnungsmaßnahmen

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