

Begründung

Zum Bebauungsplan 52 „Mühlenteich“, 1. Änderung, Teilbereich West

1. Allgemeines

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 52 „Mühlenteich“, Teilbereich West 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.

Eine Prüfung der Umweltverträglichkeit nach dem UVP-Gesetz ist nicht erforderlich.

2. Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt in der Stadtmitte, in einer Entfernung von ca. 200 m Luftlinie zum Bahnhof/Rathaus. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Mühlenteich bzw. an der Mühlenstraße.

2.2 Flächendarstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel in der Fassung der 8. Änderung ist das Plangebiet als Kerngebiet und öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

2.3 Vorhandene Bebauung/gegenwärtige Nutzung

Die vorhandene Bebauung besteht aus zwei zweigeschossigen Geschäfts- bzw. Wohnhäusern an der Mühlenstraße.

3 Städtebauliche Leitgedanken/Städtebauliche Sanierungsplanung

Geplante Bebauung/Nutzung

Die Änderung des Bebauungsplans soll einen Teil der städtebaulichen Erneuerung in der Mühlenstraße und am Mühlenteich planerisch festsetzen. Der Altbestand an der Mühlenstraße Nr. 25 soll durch einen weiter von der Straße zurückliegenden Neubau ersetzt werden. Das Gebäude soll u.a. von Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen genutzt werden. Da Wohnen oberhalb des Erdgeschosses und für die Hinterbebauung in der Umgebung typisch ist, ist im B-Plan festgesetzt worden, dass eine Wohnnutzung oberhalb des Erdgeschosses sowie für den rückwärtigen Baukörper allgemein zulässig ist.

Das Neubauvorhaben befindet sich an exponierter Stelle. Es wird das Tor zur Wedeler Altstadt sein. Ziel ist es an dieser städtebaulich wichtigen Lage für die Allgemeinheit eine attraktive Nutzung zu erreichen, die sich auch nach außen darstellt und den geplanten Platz mit einbezieht. Das Kerngebiet liegt im Sanierungsgebiet Bereich Altstadtrandzone. Da in unmittelbarer Nähe mehrere Vergnügungstätten – hier Spielhallen – zu finden sind, ist ein Ausschluss für diesen Bereich städtebaulich unumgänglich.

Das am Mühlenteich gelegene Nachbargrundstück (Mühlenstraße 31) ist als künftig entfallend dargestellt. Ziel ist eine stärkere Öffnung der Mühlenstraße zum Mühlenteich hin. Durch eine Platzgestaltung zusammen mit einem pavillonartigen Bauwerk soll dieser Bereich eine Gestaltung erhalten, die seiner Funktion als Gelenk zwischen geschlossenem Straßenraum und offenem Landschaftsraum zukommt. Der Nutzung des Pavillons muss vor diesem Hintergrund ein grundsätzlich öffentlicher Charakter zukommen.

Es wurde aus städtebaulichen Gründen darauf verzichtet eine Südausrichtung des geplanten Gebäudes zu ermöglichen, welches die größte Wirksamkeit von aktiver Solarenergienutzung zulassen würde. Der festgesetzte Standort des Gebäudes orientiert sich an der Mühlenstraße und an dem Mühlenteich. Die Gebäudestellung soll die Bildung eines innerstädtischen Platzes zwischen dem geplanten Gebäudekörper und dem Mühlenteich erreichen.

4. Grünplanung

Der hintere Grundstücksteil der Mühlenstraße 25 wird zur Zeit als privater Hausgarten genutzt. Der Baumbestand auf dieser Gartenfläche besteht vor allem aus alten Obstbäumen. Prägend auf diesem Grundstück ist der Walnußbaum (auf der Hoffläche) sowie die Kopflinde in unmittelbarer Nähe der Südfront des Gebäudes. Beide Bäume werden abgängig sein; ein entsprechender Ausgleich wird erbracht. Die Einfriedung der südlichen Grundstücksgrenze besteht aus dicht nebeneinander gesetzten Tannen. Aufgrund der Dichte sind die Tannen nur einseitig ausgebildet und es ist planerisch gewünscht, diese zu entfernen, um die Öffnung des Gebäudes zum Mühlenteich und zu dem geplanten Platz zu gewährleisten.

Die auf städtischem Grund stehenden Bäume – Linden, Eschen, junge Blutpflaumen und Zieräpfel – werden zum Teil im B-Plan festgesetzt bzw. der Standort bleibt erhalten oder aber verpflanzt.

5. Städtebauliche Werte

Plangebietsfläche:	5978 m ²
Kerngebietsfläche	3246 m ²
Straßenverkehrsfläche (Straße)	826 m ²
Straßenverkehrsfläche (Platzanlage)	1033 m ²
Straßenverkehrsfläche (Rad- u. Fußweg)	175 m ²
Grünfläche	533 m ²
Wasserfläche	162 m ²

6. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Mühlenstraße erschlossen. Der private Stellplatznachweis erfolgt in der geplanten Tiefgarage. Im Zuge der Neubebauung wird eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen vor dem Gebäude Mühlenstraße 25 erfolgen. Die Straßenverkehrsfläche – Gehweg – wird vergrößert werden. Durch den Wegfall des Gebäudes Mühlenstraße 31 werden die Sichtverhältnisse für den Verkehr verbessert bzw. die Situation im Ganzen verkehrssicherer. Der vorhandene Radweg, der z. Z. vor dem Gebäude Nr. 31 auf die Mühlenstraße geleitet wird, kann bis zur Höhe Haus Nr. 25 geführt werden, was eine bessere Einfädelung des Radverkehrs auf die B 431 erlaubt.

7. Ver- und Entsorgung

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

Um die Belastung des vorhandenen Sielnetzes in der Mühlenstraße zu reduzieren, wird eine Direkteinleitung der anfallenden Oberflächengewässer in den Mühlenteich festgesetzt.

8. Schallschutz

Die geplante Bebauung befindet sich im Einflussbereich der Lärmimmissionen der Mühlenstraße.

Das Verkehrsaufkommen macht die Festsetzung von Maßnahmen bezüglich passiven Lärmschutzes erforderlich. Die Lärmemissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung vom 19. Juni 2001 ermittelt (liegt der Begründung als Anlage bei). Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der Grenzwerte der 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Danach sind im Kern-, Dorf- und Mischgebiet tagsüber (6-22Uhr) 64 dB(A) und nachts (22-6Uhr) 54 dB(A) einzuhalten.

Festgestellte Lärmbelastungen

In der Analyse wie auch in der Prognose ohne Südumgehung wird die direkt zur Mühlenstraße gelegene Westfassade am Tage Beurteilungspegeln von 72 dB(A) und nachts von 65 dB (A) ausgesetzt. An der Südfassade werden nachts Pegel von 56 dB(A) erreicht. An den übrigen, nicht unmittelbar an den Straßen liegenden Fassaden wird der Tagwert von 64 dB(A) und der Nachtwert von 54 dB(A) unterschritten.

In der Variante mit Südumgehung wird der Tagwert von 64 dB(A) und der Nachtwert von 54 dB(A) an allen Fenstern des Neubaus unterschritten.

Beurteilung

In der Analyse wie auch in der Prognose ohne Südumgehung sind Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV für Kerngebiete an den der Mühlenstraße zugewandten Fassaden zu erwarten.

Am stärksten betroffen ist die direkt zur Mühlenstraße gelegene Westfassade (im Plan Fassade W) mit erheblichen Grenzüberschreitungen sowohl für den Tages- als auch für den Nachtzeitraum. Nachts sind zudem geringe Überschreitungen an der Südfassade (im Plan Fassade S) erkennbar. An allen übrigen Fassaden können die Grenzwerte eingehalten werden.

Bei Umsetzung der für Wedel geplanten Südumgehung wären aufgrund der somit stark entlasteten Mühlenstraße keine schalltechnischen Konflikte für mögliches Wohnen zu erwarten.

Soll der B-Plan Nr. 52 „Mühlenteich“, 1. Änderung, Teilbereich West jedoch vor Umsetzung der für Wedel geplanten Südumgehung in Kraft treten, so ist in der vorliegenden städtebaulichen Situation nicht an jeder Seite des Neubaus die wünschenswerte Ruhe vorhanden.

Für die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV sind ohne geplante Südumgehung in den Konfliktbereichen Lärmschutzmaßnahmen nötig. Ein aktiver Lärmschutz etwa in Form einer Schallschutzwand kommt hier aus städtebaulicher Sicht und aus Platzgründen nicht in Frage. Deshalb wird festgesetzt, passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eventuell in Verbindung mit geeigneter Raumverteilung vorzusehen.

Für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen und der angegebenen Lärmpegelbereiche die Tabellen 8-10 der DIN 4109 heranzuziehen. In Abhängigkeit vom angegebenen Lärmpegelbereich sind die in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schall-

dämm-Maße $R'_{w,res}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach der Tabelle 2 zu erhöhen oder zu mindern. Das jeweilige erforderliche Schalldämm-Maß resultiert aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen (z.B. Fenster und Wand).

Tabelle1: Anforderungen an die Außenbauteile nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	maßgebliche Außenlärmpegel	erford. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile
		Wohn- und Schlafräume
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB

Tabelle 2: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 1 in Abhängigkeit vom Verhältnis der Gesamtfläche des Außenbauteils zur Grundfläche des Raumes

Gesamtfläche des Außenbauteils [m ²]/Grundfläche des Raumes [m ²]	2,5	2	1,6	1,3	1	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3

9. Ordnungsmaßnahmen

Die Stadt Wedel beabsichtigt, die für die Straßenverkehrsfläche 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.

Es ist beabsichtigt mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag zu schließen hinsichtlich der Übergabe der geplanten öffentlichen Flächen.