

Abschrift des Originals

- Stadtbauamt -

Wedel, 25.06.1996
61.46.67/610 - Ke/bi

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 57 „Op'n Klint“ der Stadt Wedel (Holstein)

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 57 „Op'n Klint“ wurde aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 ff. BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel in der Fassung der 13. Änderung entwickelt.

2. Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt nördlich des Autals zwischen Altstadt und Moorweggebiet in einer mittleren Entfernung von 750 m Luftlinie zur Stadtmitte (Rathaus/Bahnhof). Es wird im Nordwesten begrenzt von der Pinneberger Straße (L 105), im Süden und Südosten vom Landschaftsschutzgebiet des Autals, von der Sonderschule und dem städtischen Bauhof, im Osten vom Friedhof und der Westgrenze des Flurstückes 35/4 und im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 34/3 und 34/4 der Flur 18 Gemarkung Wedel.

2.2 Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel in der Fassung der 13. Änderung sind die Bauflächen nördlich und südlich des Breiten Weges als Mischgebiet mit einer GFZ von 0,4 dargestellt.

Die südlich angrenzenden Baugrundstücke entlang der Pinneberger Straße sind als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,4 dargestellt.

2.3 Vorhandene Bebauung

Das Plangebiet ist mit Ausnahme eines Baumschulgeländes und freier Teilgrundstücke überwiegend bebaut. Einer gewachsenen Randbebauung entlang der Pinneberger Straße im südlichen Teilbereich, bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern mit eingestreuter späterer Hinterbebauung auf den tiefen Grundstücken, folgt im mittleren Planbereich bis zur Stichstraße Op'n Klint ein Gebiet mit zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern, das seinen nordöstlichen Abschluss in einer von zwei auf vier Geschosse gestaffelten Zeile mit Geschosswohnungen findet. Südlich des Breiten Weges befinden sich die Gebäude eines Baumschulbetriebes und östlich angrenzend zwei zweigeschossige Wohnblöcke mit ausgebautem Dachgeschoss. Auf der Nordseite des Breiten Weges liegen zwei Gärtnereibetriebe, davon jedoch nur der westliche innerhalb des

Plangeltungsbereiches, mit einer Bebauung bestehend aus Treibhäusern, Wohnhaus und Blumenladengeschäft. Auf dem zur Pinneberger Straße belegenen Grundstücksteil steht ein dreigeschossiger Wohnblock mit Flachdach.

3. Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Geplante Bebauung

Die planerischen Festsetzungen orientieren sich weitgehend am Bestand und eröffnen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf einigen vorhandenen Baugrundstücken.

Die Fläche nördlich des Breiten Weges (Quartier 1) wird ihrer Nutzung entsprechend als Mischgebiet festgesetzt. Die großzügige Ziehung der Baugrenzen ermöglicht eine zusätzliche Bebauung, deren Ausmaß durch die GRZ von 0,4 beschränkt wird. Es könnten zusätzliche Wohngebäude südlich des vorhandenen dreigeschossigen Wohnungsblocks sowie im hinteren Bereich der vorhandenen Gärtnerei am Breiten Weg entstehen.

Die Baufläche südlich des Breiten Weges/Autal (Quartier 2) wird ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt, wobei bauliche Erweiterungen ermöglicht werden.

Die z.Z. als Baumschule genutzte, ca. 1,4 ha große Fläche zwischen dem Breiten Weg und Op'n Klint (Quartier 2) wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einer bis zu zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise. Entlang der Pinneberger Straße und Op'n Klint ist Geschosswohnungsbau mit insgesamt ca. 30 Wohneinheiten geplant. Im rückwärtigen Bereich, zum Autal hin, sind ca. 6 eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie ca. 20 zweigeschossige Reihenhäuser geplant. Die Dachneigung wird zwischen 30 und 45° liegen. Eine weitere Höhenbeschränkung für die geplanten Einfamilienhäuser ergibt sich durch die Höhenbeschränkung der Hochspannungsleitung (30 KV). Die geplante Bebauung soll den Bedarf an Wohnbaugrundstücken und Wohnungen in Wedel decken.

Für die bereits bebaute Fläche südlich der Straße Op'n Klint (Quartier 3) entsprechen die Festsetzungen weitgehend dem Bestand, wobei der südliche Bereich mit seinen sehr unterschiedlichen Baukörpern städtebaulich geordnet und verdichtet werden soll. Auf eine Festsetzung einer einheitlichen Dachneigung wird verzichtet, um den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten.

3.2 Grünplanung

Das Plangebiet wird im südlichen Teilbereich durch seine direkte Nachbarschaft zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet des Autales bestimmt. Der dem Baugebiet zugeordnete Kinderspielplatz befindet sich zwischen Wanderweg und Sonderschule im B-Plan Nr. 52.

Der vorhandene Baumbestand wird nach Möglichkeit geschützt und durch Neuanpflanzungen erweitert.

Das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Op'n Klint“ liegt im Zusammenhang eines bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB, so dass die §§ 8 a ff. BNatSchG nicht anzuwenden sind. Die hierfür maßgeblichen Kriterien, das Vorhandensein einer Geschlossenheit der Bebauung und einer organischen Siedlungsstruktur, liegen vor. Entlang der Pinneberger Straße existiert vom Markt bis ca. 300 m nördlich der Einmündung Breiter Weg - beidseitig - mit Ausnahme

des im Geltungsbereich liegenden Flurstücks 65/12 zwischen der Straße Op'n Klint und dem Grundstück Pinneberger Straße 80 - eine durchgehende Bebauung.

Die Quartiere 1 (Kreuzungsbereich Pinneberger Straße/Breiter Weg/Autal) und 3 (zwischen Pinneberger Straße 34 und Straße Op'n Klint) sind weitgehend bebaut. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesen Teilbereichen soll der Bestand planungsrechtlich gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Ferner soll die Ausgestaltung des Kreuzungsbereiches gesichert werden.

Das 15.201 m² großen Flurstück 65/12 (Quartier 2) wird als Baumschulgelände genutzt. Der Bebauungsplan sieht eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet vor. Die geplante Bebauung orientiert sich hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an der Bebauung entlang der Pinneberger Straße und der Bebauung auf der südlichen Seite des Kreuzungsbereiches Pinneberger Straße/Breiter Weg/Autal. Der Bebauungszusammenhang wird mit der Bebauung an der Straße Autal (Bauhof und Sonderschule) und dem Kinderspielplatz und der Sportanlage in Verlängerung der Straße Op'n Klint abgerundet.

3.3 Verkehrsplanung

Im Netz der Verkehrs- und Sammelstraßen ist eine Veränderung geplant, deren nördlicher Abschnitt durch diesen Bebauungsplan festgesetzt wird. Der geplante Ausbau des Straßenzuges Pinneberger Straße/Breiter Weg/Autal/Rudolf-Breitscheid-Straße findet seine städtebauliche Begründung in zwei planerischen Hauptzielsetzungen:

1. Der Stadtteil Moorweggebiet soll eine leistungsfähige Anbindung an die Stadtmitte, den Stadtteil Schulau und über die B 431 an Hamburg erhalten.
2. Die Sanierung der Altstadt soll durch Minderung des Verkehrs auf der südlichen Pinneberger Straße, dem Marktplatz und der Mühlenstraße wirkungsvoll unterstützt werden.

Im Plangebiet erhält deshalb der übergeordnete Straßenzug Pinneberger Straße/Breiter Weg/Autal eine zügige Führung und eine verkehrsgerechte Gestaltung zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit und der Verbesserung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Da mehrere Schulwegtrassen das Plangebiet durchqueren, wurde besonderer Wert auf den Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes gelegt.

3.4 Schallschutz

Das Plangebiet wird durchzogen durch die L 105 (Pinneberger Straße) und den Straßen Autal und Breiter Weg. Das Hauptverkehrsaufkommen liegt gegenwärtig auf den Abschnitten Pinneberger Straße (nördlich des Breiten Weges), dem Breiten Weg und der Straße Autal. Der Hauptverkehrsstrom wird auch nach dem Ausbau des Kreuzungsbereiches auf diesen Abschnitt liegen. Hinsichtlich der Verkehrsbelastung ist eine Veränderung zu erwarten. Voraussichtlich wird ein geringfügiger Rückgang des Verkehrsaufkommen auf dem Abschnitt Pinneberger Straße (südlich des Breiten Weges) eine entsprechende Zunahme auf dem Abschnitten Breiter Weg/Autal gegenüberstehen.

Die Verkehrsbelastung wurde durch Zählungen im März 1996 und April 1997 ermittelt. Die Berechnung der Lärmpegelbelastung wurde im Rahmen eines Gutachtens (siehe Anlage) durchgeführt. Als Berechnungsgrundlage für den Straßenlärm wurde die RLS-90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen

(Ausgabe 1990) herangezogen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 werden sowohl im allgemeinen Wohngebiet (55 dB(A) nachts) als auch im Mischgebiet (60 dB(A) tags/50 dB(A) nachts) überschritten. Die Überschreitung der Orientierungswerte erfolgt im allgemeinen Wohngebiet in einer Tiefe von ca. 35 m und im Mischgebiet in einer Tiefe von ca. 20 m vom nächstgelegenen Fahrstreifen.

Aus Gründen der zu erhaltenden gewachsenen städtebaulichen Struktur wird auf aktiven Lärmschutz durch eine Lärmschutzwand verzichtet. Die Satzung setzt passiven Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden selbst fest.

Der Bereich östlich des Autals ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen. Da keine Wohnbebauung vorgesehen ist, wird kein aktiver Schallschutz festgesetzt.

Die Berechnung der Lärmbelastigung nach der DIN 18005 ergab eine Schallmission von dem Bauhofgelände zu der angrenzenden Baugrenze des Neubaugebietes von 58 dB (A). Dieser Wert stimmt mit gemessenen Werten überein, wobei diese Belastung auf kurze Zeitabschnitte beschränkt ist. Eine Schließung der Baulücke auf der Westseite des Bauhofes ist als Schallschutz zum Allgemeinen Wohngebiet geplant.

4. Städtebauliche Werte

Plangebietsfläche	7,28 ha
Erschließungsflächen Straßen, Wege, Parkplätze und Verkehrsgrünflächen	1,21 ha
Nettobauland	6,07 ha
Wohneinheiten	160 WE
- vorhanden	100 WE
- geplant	60 WE

5. Erschließung und Verkehr

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die öffentliche Straßenverkehrsfläche oder wird über mit Geh- und Leitungsrechten bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen gesichert, soweit sie nicht über Baulast oder Grunddienstbarkeit gesichert sind.

5.1 Fahrverkehr

Der größte Teil des Plangebiets ist durch vorhandene Straßen erschlossen. Nur im Neubaugebiet nordöstlich der Straße Op'n Klint sind zur inneren Erschließung befahrbare Wohnwege geplant.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze im Verhältnis 1 : 1 zu den Wohneinheiten erfolgt auf den Baugrundstücken.

Öffentliche Parkplätze sind im Zusammenhang mit Garagen und Stellplätzen am Rande des Neubaugebiets geplant. Sie werden ergänzt durch vorhandene Parkplätze an der Straße Op'n Klint, welche zwar größtenteils außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen, ihm jedoch eindeutig zugeordnet sind. In Planbereichen mit vorhandener Bebauung stehen keine Flächen für zusätzliche Parkplätze zur Verfügung.

Im zu überplanenden Quartier 2 auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes werden die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr über die Festsetzung als Gemeinschaftsanlagen mit Angabe der Begünstigten gesichert. Die Stellplatz- bzw. Garagenanlagen im überbauten Teil des Bebauungsplanes südwestlich der Straße Op'n Klint sind über Baulast oder grundbuchrechtlich gesichert. Die Festsetzung einer Gemeinschaftsgaragenanlage an der Straße Autal (Flurstücke 64/1, 64/2 und 64/3) ist nicht erforderlich, da es sich hier um ein Grundstück handelt.

5.3 Fußgänger- und Fahrradverkehr

Starker Schülerverkehr tangiert und durchquert das Plangebiet zum Gymnasium, zur Realschule und zur Moorwegschule. Dem wurde bei der Planung der Ausbauzone am Breiten Weg durch Ampelanlagen sowie getrennte Rad- und Fußwege Rechnung getragen. Fußwege aus dem Plangebiet sind an das Wanderwegenetz des Autals angeschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel (Holstein). Für die örtliche Entsorgung wird Schmutz- und Regenwasser durch vorhandene getrennte Sammelkanäle abgeleitet. Die Regenvorflut innerhalb des Plangebietes fließt über das Autal ab und das Schmutzwasser über den Vorfluter Pinneberger Straße.

Die Satzung über die Abwasserbenutzung der Stadt Wedel vom 18. November 1982 ermöglicht gemäß § 8 eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang und somit die Versickerung des Regenwassers auf dem Baugrundstück.

Die Bodenkartierung des Geologischen Landesamtes Schleswig-Holstein (Hrsg) von 1980 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei Bodenarten aus. Beide Bodenarten weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Entlang der Pinneberger Straße ist jedoch aufgrund von Stauwasser die Wasserdurchlässigkeit in der feuchten Zeit eingeschränkt. Deshalb kann die Eignung der Regenwasserversickerung aus entwässerungstechnischer Sicht nicht generell beurteilt werden, sondern ist in jedem Einzelfall separat zu prüfen.

Die Regenvorflut innerhalb des Plangebietes fließt zu den Oberflächenwasser-Einleitstellen Nr. 21 (südlich des Plangebietes auf dem Flurstück 101/5), Nr. 20 (südwestlich auf dem Flurstück 6/6) und Nr. 22 (Straße Autal).

Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers (einschließlich hydraulischem Nachweis) wurde am 11.03.1991 (Nr. 21) und am 02.04.1991 (Nr. 20) beim Landrat des Kreises Pinneberg als Wasserbehörde beantragt. Für die Einleitstelle Nr. 22 liegt die wasserrechtliche Erlaubnis vom 21.10.1980 vor.

Für das zu überplanende Allgemeine Wohngebiet im Quartier 2 werden entlang der

Pinneberger Straße zwei und an der Straße Op'n Klint ein Müllstandort mit Angabe der Begünstigten festgesetzt. Die Müllentsorgung im sonstigen Bereich des Bebauungsplanes bzw. für die vorhandene Bebauung ist über zentrale Müllstandorte und Einzelstandorte gewährleistet. Ein Planungsbedarf hinsichtlich der Festsetzung von Müllstandorten im Bebauungsplan in den bereits bebauten Bereichen wird hier nicht gesehen.

7. Kosten der Erschließung

Für den Straßenbau Kreuzungsbereich Pinneberger Straße, Breiter Weg und Autal ca. 2,0 Mio. DM, für den geplanten Parkplatz zwischen Breiter Weg und Op'n Klint ca. 0,2 Mio. DM; insgesamt ca. 2,2 Mio. DM. Die Stadt trägt gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

8. 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 könnten, beabsichtigt die Stadt gemäß § 44 ff. und § 80 ff. Baugesetzbuch Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wedel, 05.11.1998

Stadt Wedel

Dr. Brockmann
Bürgermeister