

Abschrift des Originals

- Stadtbauamt -
- 610 -

Wedel (Holstein), 03.02.1992
Az.: 6146.59
610 – Bs/Rg

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 59 „Kuhweide“
der Stadt Wedel (Holstein)

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Kuhweide“ wurde aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 ff. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 10. Änderung entwickelt, die im Parallelverfahren aufgestellt wird.

2. Besondere Merkmale:

2.1 Lage und Begrenzung:

Das Plangebiet liegt in 500 m Luftlinie Entfernung nördlich der Stadtmitte (Bahnhof, Rathaus) zwischen der Pinneberger Straße und dem Autal.

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Pinneberger Straße begrenzt, im Norden durch die Nordgrenze des Flurstücks 6/12 und einen Teil des Flurstücks 6/5, im Südosten durch das Landschaftsschutzgebiet Wedeler Au und im Süden durch die Südwestgrenze des Flurstücks 6/13 der Flur 18, Gemarkung Wedel.

2.2 Flächenausweisung:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, entspricht dem Bebauungsplan.

2.3 Vorhandene Bebauung:

Das Plangebiet ist unbebaut. Ein Bauernhaus von 1924 und ein Stallgebäude (Rechterscher Hof) wurde im Jahre 1984 auf dem Flurstück 6/13 abgebrochen. Südwestlich an das Plangebiet grenzend befinden sich 6 zweigeschossige Reihenhäuser und ein eingeschossiges Einzelhaus. Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Pinneberger Straße ist eingeschossig und ohne gestalterische Zusammenhänge. Nordöstlich an das Plangebiet schließt sich ein eingeschossiges Wohnhaus mit zwei Nebengebäuden an.

2.4 Vorhandene Nutzung:

Das Grundstück ist z. Z. eine Brachfläche. Neben einer stattlichen Eiche und zwei Kopflinden stehen noch weitere vier schützenswerte Bäume auf dem Grundstück, die im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt werden. Die Biotopkartierung der Stadt Wedel (Holstein) von 1988 bezieht das Plangebiet nicht in die Bewertung des Autals ein. Es ist als Parkanlage und Spielplatz mit einem eingeschränkten Biotopwert gekennzeichnet. Die umliegenden Gebäude werden bis auf eine Tischlerei in der Pinneberger Straße 33 – 35 zum Wohnen genutzt.

3. Städtebauliche Leitgedanken:

3.1 Geplante Nutzung:

Das Plangebiet soll zukünftig als Wohnbaufläche, Grünfläche und als Fläche für eine Kindertagesstätte genutzt werden.

Die Neuausweisung einer ca. 2.050 m² großen Wohnbaufläche dient dem nachhaltigen Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken für Wedeler Bürger. Auf dieser Fläche können bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 (entsprechend der 10. Flächennutzungsplanänderung) ca. 6 Reihenhäuser und 1 Doppelhaus entstehen.

Die Fläche der Kindertagesstätte hat eine Größe von ca. 2.050 m². Damit kann bei einer Grundflächenzahl von 0,4 der dringende Raumbedarf für ca. 70 Kindertagesstättenplätze im Stadtteil Altwedel gedeckt werden. Der Standort für die Kindertagesstätte wird positiv beurteilt, da sich das Landschaftsschutzgebiet Aotal für Spaziergänge der Kindergruppen anbietet und An- und Abfahrten mit dem PKW verkehrstechnisch günstig, insbesondere bei Zwischenstopps auf dem Arbeitsweg, über die Pinneberger Straße abgewickelt werden können.

Als öffentliche Grün- und Wegefläche sind ca. 2.930 m² ausgewiesen. Die drei auf den Grünflächen dargestellten Wanderwege nehmen wichtige Fuß- und Fahrradverbindungen zwischen dem Aotalwanderweg und dem Wohngebiet westlich der Pinneberger Straße auf. Die zentrale Grünfläche sichert eine Sichtverbindung von der Pinneberger Straße zum Aotal.

3.2 Geplante Bebauung:

Die enge Festsetzung der Baugrenzen für die Wohnbauflächen soll Sichtverbindungen von der Pinneberger Straße in das Aotal freihalten. Dazu bleibt ein Sichtraum von rund 45 m Breite zwischen der Wohnbebauung und der Kindertagesstätte erhalten. Um einerseits die Höhenentwicklung der zweigeschossigen Wohnbebauung zum Landschaftsraum Aotal zu begrenzen, wurde die Dachneigung auf max. 35° festgesetzt und Sockel- und Drempehöhen beschränkt.

3.3 Grünplanung:

Der Bebauungsplan setzt von der vorhandenen Grünfläche ca. 50 % als Bauland fest, um dem nachhaltigen Wohnflächen- und Kindertagesstättenbedarf Rechnung zu tragen. Die vorhandenen Freiflächen besitzen nach der Biotopkartierung der Stadt Wedel (Holstein) nur einen eingeschränkten Biotopwert, der keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich macht. Die Festsetzung von anzupflanzenden Knicks an den Nahtstellen zwischen Bauland und Grünfläche sind Maßnahmen, von denen nicht nur der Ausgleich für den Eingriff in die Brachfläche erwartet, sondern vorrangig im Ergebnis eine deutliche Steigerung des Biotopwertes der überplanten Fläche erhofft wird. Der erhaltenswerte vorhandene Baumbestand wird planungsrechtlich abgesichert und durch Pflanzgebote ergänzt.

Zur besseren Einbindung von Garagenanlagen und Müllbehältern in das Wohngebiet dient die textliche Festsetzung zur Begrünung dieser Anlagen.

3.4 Immission:

Verkehrslärmbelastet ist das Gebiet z. Z. durch die Pinneberger Straße, die im westlichen Rand des Plangebietes verläuft. Da durch die seitens der Stadt Wedel (Holstein) geplante Verlegung der L 105 von der Pinneberger Straße über Breiter Weg in die Straße Aotal eine Entlastung des Plangebietes zu erwarten ist, werden Lärmschutzmaßnahmen nicht für erforderlich gehalten.

4. Städtebauliche Werte:

– Plangebietsfläche:	8.225 m ²
– Erschließungsflächen:	1.100 m ²
– Öffentliche Grünflächen	2.930 m ²
– Private Grünflächen	95 m ²
– Netto-Bauland	4.100 m ²
– Geplante Wohneinheiten	8
– Geplante Kindertagesstättenplätze	70

5. Erschließung und Verkehr:

5.1 Fahrverkehr:

Das Plangebiet ist durch die Pinneberger Straße voll erschlossen. Wenn infolge der Verlegung der L 105 die verkehrliche Bedeutung der Pinneberger Straße für die Stadt Wedel zurückgegangen sein wird, wird untersucht werden, inwieweit diese Entwicklung in Richtung einer Verkehrsberuhigung der Pinneberger Straße durch bauliche Maßnahmen unterstützt werden kann.

5.2 Ruhender Verkehr:

Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze im Verhältnis 1 : 1 zu den Wohneinheiten erfolgt auf den festgesetzten Gemeinschaftsanlagen. Die erforderlichen Stellplätze für die Kindertagesstätte werden auf der Gemeinbedarfsfläche untergebracht. Eine An- und Abfahrt für die Kindertagesstätte ist festgesetzt. Der Nachweis öffentlicher Parkplätze erfolgt in Parallelaufstellung im Straßenraum. Hierzu ist Grunderwerb entlang der Pinneberger Straße von im Mittel 2 m erforderlich. Diese Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

5.3 Rad- und Fußgängerverkehr:

Jeweils zwischen den Grundstücken Pinneberger Straße 21 und 29 sowie 39 und 41 verlaufen Fußwege, die auch als Schulwege genutzt werden. Eine Anbindung dieser Wege an den Aital-Wanderweg erfolgt im Plangebiet über die öffentlichen Grünflächen.

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 in der Pinneberger Straße abgeleitet.

7. Kosten der Erschließung:

Die Kosten der Erschließung betragen ca. 450.000,-- DM. Die Stadt trägt gem. § 129 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch 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 können, beabsichtigt die Stadt, gem. § 44 ff. und 80 ff. Baugesetzbuch Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

J. Balack
Bürgermeister