

Abschrift des Originals

Stadtbauamt

Wedel (Holstein), 27.10.1988

B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan Nr. 44 c „Lülanden West“ der Stadt Wedel (Holstein)

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 44 c „Lülanden West“ wurde aufgrund der §§ 1, 2, 2 a, 8 ff. BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265), aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) in der Fassung der 11. Änderung entwickelt.

2. Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet in einer mittleren Entfernung von 1,5 km Luftlinie zur Stadtmitte (Rathaus-Bahnhof). Es wird im Südwesten begrenzt durch die Holmer Straße (B 431), im Norden durch eine Verbindungslinie zwischen der Einmündung Aschhopstwierte und der Nordwestecke des Grundstücks Sanddornweg 11, im Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 a „Lülanden Nord“ und im Südosten durch die Straße Lülanden. Der Geltungsbereich umfasst aufzuhebende Teile des Bebauungsplanes Nr. 44 a „Lülanden Nord“.

2.2 Flächenausweisung

Das nordöstliche Plangebiet wird in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wedel (Holstein) als reines Wohngebiet (WR), das übrige Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen; nördlich des Schlehdornweges mit einer GFZ von 0,4, südlich mit einer GFZ von 0,6. Entlang der Trasse der B 431 (geplante Verlegung) ist eine von der Bebauung freizuhalten Schutzfläche gem. § 9 FStrG sowie eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm festgesetzt.

2.3 Vorhandene Bebauung

Bebauung ist nur an der Holmer Straße vorhanden. Sie besteht aus einem Baumschulbetrieb, einem Autohandels- und Reparaturbetrieb, einem Abbeizbetrieb, einem Landwirtschaftsbetrieb und sechs Einfamilienhäusern.

2.4 Wasserschutzgebiet

Bis auf Randbereiche im Osten liegt das gesamte Gebiet der Stadt Wedel (Holstein) im Bereich der Trinkwassergewinnung des Hamburger Wasserwerkes Haseldorfer Marsch. Der Bereich des Bebauungsplanes ist als Zone III b eines ge-

planten Trinkwasserschutzgebietes ausgewiesen. Bauvorhaben bedürfen daher der Zustimmung der Wasserbehörde.

3. Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Geplante Bebauung

Dieser Bebauungsplan ist Bestandteil des zusammenhängenden, dreiteiligen Neubaugebietes Lüländen, dessen nördlicher Abschnitt bereits verwirklicht wurde. Unter Entwicklung aus dem städtebaulichen Rahmenplan 1975 und in Anpassung an die Bebauung im benachbarten Bebauungsplan Nr. 44 a „Lüländen Nord“ ist der nördliche Teil, der an die freie Landschaft angrenzt, für eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Auf dieser Fläche, die der Norddeutschen Treuhandgesellschaft gehört, soll vor allem Wedeler Bedarf an Einfamilienhausbauplätzen gedeckt werden. Im südlichen Bereich wird die zur Wachholderstraße angrenzende Reihenhausbebauung zweigeschossig bis an die Holmer Straße herangeführt.

3.2 Grünplanung

Der vorhandene Baumbestand wurde bei der Planung weitgehend berücksichtigt und ergänzt. Er ist als zu erhaltende bzw. anzupflanzende Bäume und Baumgruppen festgesetzt worden. Über die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes hinaus enthält der Plan die Bepflanzung der Straßen-, Wege und Hofräume als wichtiges Gestaltungselement. Das Pflanzangebot für Bäume und Hecken liegt daher auch auf privaten Grundstücksflächen. Ein Schutzstreifen von 20 m Breite entlang der B 431 ist als Schutzfläche mit Baumanpflanzungen festgesetzt. Im Norden des Gebietes festigt ein mit Bäumen zu bepflanzender Grünstreifen den Rand des Baugebietes gegenüber der angrenzenden freien Landschaft.

3.3 Schallschutz

Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft die Trasse der B 431 (Holmer Straße), in bereits weitgehend bebauten Gebieten, wie hier entlang der B 431, wo in Teilbereichen die Bau- und Parzellenstruktur des Gebietes aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben soll, ist der Schutz des Gebietes vor Lärmeinwirkungen im Rahmen der Bauleitplanung nur begrenzt möglich.

Der Planungsrichtpegel der DIN 18005 liegt für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) für den Tag und 40 dB (A) für die Nacht. Die Berechnung der Lärmbelastung gemäß DIN 18005 (Vornorm) auf der Grundlage der Angaben der ergänzenden Untersuchung zum Generalverkehrsplan der Stadt Wedel (Holstein) ergab für die Randbebauung der Holmer Straße einen Mittelungspegel von 63,5 dB(A) für den Tag und 57 dB(A) für die Nacht. Zur Minderung der Schallimmission setzt der Bebauungsplan eine begrünte Schallschutzwand von 2,50 m Höhe am straßenseitigen Rande einer 20 m tiefen Schutzfläche fest. Hierdurch wird eine Schallpegelminderung durch Schattenbildung für das Erdgeschoss von 12 dB(A) erreicht. Eine Schallpegelerhöhung durch Reflektion an der geschlossenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird mit 1,5 dB(A) wirksam. In der Bilanz ergeben sich Werte von 53 dB(A) für den Tag und 46,5 dB(A) für die Nacht. Der Nachtwert überschreitet den Planungspegel um 6,5

dB(A) bleibt aber damit unter der Toleranzgrenze von 10 dB(A). Für Bereiche, die durch die Schallschutzwand nicht ausreichend geschützt werden, z. B. ausgebauter Dachgeschoss und Zonen hinter Zufahrtslücken, setzt die Satzung zusätzlichen passiven Schallschutz durch bauliche Maßnahmen fest.

4. Städtebauliche Werte

4.1	Gesamtfläche des Plangebietes		5,0 ha
4.2	Erschließungsflächen		
	4.2.1 Straßen und Wege		0,7 ha
	4.2.2 Öffentliche Flächen, Spielplätze		0,2 ha
4.3	Nettobauland		4,1 ha
4.4	Wohnungen		
	4.4.1 Vorhandene Wohneinheiten	15 WE	
	4.4.2 Geplante Wohneinheiten	<u>68 WE</u>	
		83 WE	

5. Erschließung und Verkehr

5.1 Fließender Verkehr

Die an der Südwestseite des Plangebietes verlaufende B 431 dient als Erschließung nur für die direkt angrenzenden Grundstücke mit vorhandener Bebauung. Das eigentliche Neubaugebiet wird über Anliegerstraßen erschlossen, deren nördlicher Teil die Verlängerung der Rotdornstraße bildet. Der Wohnweg im südlichen Teil schließt direkt an die Straße Lüländen an, die im südlichen Planbereich an die Holmer Straße anschließt und an die Verlegung der B 431 angebunden wird.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Verhältnis 1 : 1 zu den Wohneinheiten erfolgt mit Ausnahme der Gemeinschaftsanlagen auf den privaten Grundstücksflächen. Öffentliche Parkplätze sind im Verhältnis 1 : 3 im Bereich der Anliegerstraße und als geschlossene Anlage mit direkter Zuwegung von der Straße Lüländen nachgewiesen.

5.3 Fußgänger- und Radfahrverkehr

Die Fußweg- und Radfahrverbindung Heckenrosenweg/Schlehdornweg wird bis zur Holmer Straße weitergeführt und über die weitere Wegverbindungen an die Wohnwege angebunden.

6. Ver- und Entsorgung

Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel (Holstein). Schmutz- und Regenwasser wird durch getrennte Sammelkanäle abgeleitet.

7. Kosten der Erschließung

Straßenbau	~ 1.050.000,00 DM
Entwässerung:	
- Schmutzwasser	~ 600.000,00 DM
- Regenwasser	~ 400.000,00 DM
- Lärmschutzwall	~ 850.000,00 DM
- Kinderspielplatz	~ 100.000,00 DM
- Elektrizitätsversorgung	~ 122.000,00 DM
- Gasversorgung	~ 96.000,00 DM
- Wasserversorgung	<u>~ 116.000,00 DM</u>
 Gesamt:	 ~ 3.334.000,00 DM =====

Gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 Bundesbaugesetz trägt die Stadt 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, gemäß § 45 ff. und § 80 ff. Bundesbaugesetz Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wedel (Holstein), 27. Oktober 1988

gez. Jörg Balack

J. Balack
Bürgermeister

L. S.