

Abschrift des Originals

Stadtbauamt
610

Wedel (Holstein), 20.06.1991
61.46.7a - Bs/ü

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7 a „Alter Tennisplatz“
der Stadt Wedel (Holstein)

1.) Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 7 a „Alter Tennisplatz“ wurde aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 ff. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2253) aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) entwickelt.

2.) Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtzentrums in einer mittleren Entfernung von 900 m zur Stadtmitte (Rathaus/Bahnhof). Charakteristisch ist die Randlage an der B 431 die Hauptverkehrsstraße Wedels. Das Plangebiet wird im Süden begrenzt durch die B 431 - Rissener Straße -, im Westen durch die Straße Möllers Park, im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 24/28, 24/27, 24/26, 24/25 und im Osten durch die Westgrenze des Flurstückes 28/12 der Flur 10, Gemarkung Schulau-Spitzerdorf.

2.2 Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) ist das Plangebiet als allgem. Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 dargestellt.

2.3 Vorhandene Bebauung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Auf dem Gelände des ehemaligen Tennisplatzes mit 2 3-geschossigen Wohnblöcken (sozialer Wohnungsbau). Entlang der Rissener Straße erstreckt sich eine 1 - 2 geschossige offene Bebauung mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Im Nordosten liegen vier zweigeschossige Reihenhauszeilen als Hinterbebauung. An gewerblicher Nutzung befindet sich im Plangebiet entlang der Rissener Straße ein Hotel und eine Gaststätte.

3.) Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Geplante Bebauung

Die geplante Neubebauung orientiert sich weitgehend am Bestand in der näheren Umgebung. Die relative Zentrumsnähe fordert eine stärkere Verdichtung und eine Förderung des Geschosswohnungsbaues. Entlang der Rissener Straße wird eine

dreigeschossige, offene Bebauung festgesetzt. Die Reihenhauszeilen werden gemäß dem Bestand zweigeschossig übernommen, und das ehemalige Tennisplatzgelände wird großflächig als dreigeschossig offene Bebauung festgesetzt. Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgte unter Rücksichtnahme auf den zu erhaltenden Baumbestand. Die Dachneigung wird im gesamten Plangebiet mit 25 - 45 Grad festgesetzt.

3.2 Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt das gesamte Plangebiet entsprechend dem Flächennutzungsplan als allgem. Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl vom 0,7 fest. Gegenüber der bestehenden Nutzung ist keine Veränderung vorgesehen. Auf den Grundstücken entlang der Rissener Straße werden lediglich Verdichtungsmöglichkeiten angeboten.

3.3 Grünplanung:

Der vorhandene Baumbestand wurde bei der Planung weitgehend berücksichtigt. Wegen der stadtbildprägenden Funktionen wurde er als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Neu anzupflanzende Bäume wurden entlang der Rissener Straße als Alleebebauung und zur Begrünung der von der Straße Möllers Park aus zugänglichen Park- und Stellplatzanlage festgesetzt.

3.4 Schallschutz:

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft die Trasse der B 431 (Rosengarten/Rissener Straße). In bereits weitgehend bebauten Gebieten, wo Neubauten nur noch in Form von Baulückenschließungen bzw. in zweiter Bautiefe möglich sind und darüber hinaus die bauliche Struktur des Gebietes aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben soll, wie im vorliegenden Fall, ist der Schutz vor Lärmeinwirkungen im Rahmen der Bauleitplanung nur sehr begrenzt möglich. Aktiver Lärmschutz ist aufgrund der räumlichen Enge nicht möglich und würde auch zu einer negativen und daher planerisch unerwünschten Veränderung des Stadtbildes führen. Der Schutz vor Lärmeinwirkung ist insofern nur im Rahmen passiver Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Die Berechnung der Lärmbelastung nach der DIN 18005 auf der Grundlage der Angaben der ergänzenden Untersuchung zum Generalverkehrsplan der Stadt Wedel (Holstein) ergab bei angenommener freier Schallausbreitung in 25 m Abstand einen Mittelungspegel von 65,5 dB (A) für den Tag und 53,5 dB (A) für die Nacht. Diese Werte erhöhen sich in Näherung der Beampelung um bis zu 3 dB. Sie liegen über den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu DIN 18005 Teil 1, die für allgem. Wohngebiete bei 55 dB tags bzw. 45 - 40 dB nachts liegen. Verkehrslärmgefährdet in diesem Sinne ist damit der gesamte Plangeltungsbereich. Der Bebauungsplan enthält daher die Festsetzung, dass zusätzlicher Lärmschutz an der Bebauung in der Genehmigung gefordert wird.

4.) Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Plangebietes	21.101 m ²
Erschließungsfläche, vorhanden	3.204 m ²
geplant	808 m ²
Nettobauland	17.088 m ²

5.) Erschließung und Verkehr

5.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen erschlossen. Neue, der inneren Erschließung des Gebietes dienende Straßen sind nicht erforderlich.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze im Verhältnis 1 : 1 zu den Wohneinheiten erfolgt mit Ausnahme der vorhandenen Gemeinschaftsanlagen auf den privaten Grundstücksflächen. Öffentliche Parkplätze sind innerhalb des Plangebietes auf dem ehemaligen Tennisplatzgelände ausgewiesen, weitere Parkplätze sind im Straßenverlauf der B 431 vorhanden bzw. geplant.

5.3 Fußgänger- und Radfahrverkehr

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die vorhandenen straßenbegleitenden Fußwege. Getrennte Radwege sind an der B 431/Rissener Straße vorhanden.

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.

7.) Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung betragen ca. DM 320.000,00. Die Stadt trägt gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch mindestens 10 % des Beitrages jeden 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 §§ 44 ff. und § 80 ff. Baugesetzbuch Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wedel (Holstein), 20.06.1991

J. Balack
Bürgermeister