

Begründung

Zum Bebauungsplan 69, "Marienhof"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Marienhof“, 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.

Die 20. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren.

2. Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums in unmittelbarer Nähe zur L105 in einer Entfernung von ca. 1.500 m Luftlinie bis zum Bahnhof/Rathaus. Es wird begrenzt im Süden durch die Flerrentwiete, im Westen durch die Straße „Schlödelsweg“, im Norden durch den Quälkampsweg und den Spielplatz Meisenweg sowie im Osten durch die privaten Grün/Gartenflächen der Baugrundstücke Flerrentwiete 4 und Amsestieg 10 und 12-14.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,2 ha. Die südlich anschließenden Flächen des Gewerbegebiets, des Aldi- und Edeka Marktes sowie der Grünfläche sind durch den Bebauungsplan Nr. 64 „Flerrentwiete“ und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Flerrentwiete“, Teilbereich Sondergebiet – Großflächige Einzelhandelsbetriebe - planungsrechtlich gesichert.

2.2 Archäologie

Im Plangebiet sind zur Zeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht gegeben.

Aus archäologischer Sicht sind Funde aber möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2.3 Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel in der Fassung der 20. Änderung ist das Plangebiet als Mischgebiet und öffentliche Grünfläche dargestellt.

2.4 Naturraum, Topographie / Vorhandene Bebauung/gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wedel und ist naturräumlich der Pinneberger Geest zugeordnet.

Es befindet sich im Norden des Stadtgebietes, in unmittelbarer Nähe zur Pinneberger Straße. Das Plangebiet ist entlang des Schlödelsweges bzw. Quälkampsweges überwiegend mit freistehenden Einzelhäusern bebaut.

An der Flerrentwiete existiert das alte Wohnhaus des Marienhofes sowie die Pferdestallungen des Hofes und ein Anbau an das alte Wirtschaftsgebäude, in dem ein Hufschmied sein Gewerbe ausübt. Die restlichen Flächen sind unbebaut und werden zur Zeit überwiegend als Weide für den Pferdebetrieb genutzt, mit Ausnahme des Umspannwerks der EON Hanse, gelegen im Norden am Quälkampswegs.

3. Städtebauliche Leitgedanken

Das Plangebiet wird als Mischgebiet, Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannwerk) sowie als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Stadt Wedel beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 69 „Marienhof“ im Anschluss an das südlich gelegene vorhandene Gewerbegebiet und die Fläche für großflächigen Einzelhandel eine Mischgebietsfläche auszuweisen, die neben dem Wohnen auch nicht störendes Gewerbe zulässt.

Die bereits vorhandene Bebauung am Schlödels- und Quälkampsweg wird entsprechend des derzeitigen Nutzungsgrads mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt. Für die restliche bebaubare Fläche wird eine GRZ von 0,4 ausgewiesen.

Um eine Abstufung zur bestehenden Wohnbebauung zu ermöglichen, werden die Baufenster im neu zu bebauenden Baugebiet untergliedert in der Geschossigkeit bzw. durch Traufhöhe und Firsthöhe.

Die Fläche des vorhandenen Umspannwerks wird als Fläche für Versorgungsanlagen planerisch festgesetzt.

Die verbleibende Fläche wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Grünfläche ist Teil einer übergeordneten Grünverbindung zum Autal.

4. Grünplanung

siehe dazu Grünordnungsplan - Erläuterungsbericht.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Durch die Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist als Anlage 1 eine Liste der UVP –pflichtigen Vorhaben mit Größen, Leistungen und Prüfwerten eingefügt. Die Prüfwerte werden durch den Bebauungsplan Nr. 69 nicht überschritten. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben.

6. Erschließung und Verkehr

6.1 Ruhender Verkehr/Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet liegt an den Straßen Schlödelsweg, Quälkampsweg sowie Am Marienhof/Flerrentwiete. Um eine Belastung der vorhandenen Wohnbebauung zu unterbinden, soll das neu zu bebauende Gebiet über die Flerrentwiete verkehrlich erschlossen werden.

Der Ausbau der Flerrentwiete soll mit einer Breite von 5,50 m und einem beidseitig der Fahrbahn gelegenen 1,75 m breiten Gehweg erfolgen, soweit es für die Erschließung der Grundstücke erforderlich ist.

Eine Wendemöglichkeit erfolgt auf den privaten Grundstücken.

Der private Stellplatznachweis erfolgt auf den Baugrundstücken.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Mitte des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 340 m von der nächstgelegenen Bushaltestelle Wedel, Rebhuhnweg, die von der HVV-Buslinie 289 S-Bahnhof Wedel – Moorwegsiedlung bedient wird. Die Linie 289 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Buslinien und eine Schnellbahnlinie (S1 in Richtung Hamburg). Eine weitere ebenso weit entfernte Bushaltestelle ist wedel, Schlödelsweg, die von der auf Schülerbedürfnisse ausgelegten HVV-Buslinie 389 bedient wird und damit eine zeitweise Anbindung an den S-Bahnhof Wedel bietet.

7. Städtebauliche Werte

Mischgebietsfläche:		18.699 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen:		6.303 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:		
Schlödelsweg/Quälkampsweg	2.457 m ²	
Flerrentwiete	451 m ²	
gesamt:		2.908 m ²
Grünfläche		23.878 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets:		51.788 m ²

8. Boden

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Plangeltungsbe-
reich bekannt. Falls bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine schäd-
liche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, angetroffen werden, ist
der Kreis Pinneberg - Fachdienst Umwelt – Bodenschutz – unbedingt zu informieren.
Bei Aufschüttungen mit Bodenmaterial, Bauschuttrecyclingmaterial o.ä. ist es erfor-
derlich, die geltenden Vorschriften des Bodenschutzgesetzes zu beachten.

9. Ver- und Entsorgung

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

Fläche für ein benötigtes Trafohäuschen muss bei Bedarf auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt werden. Diese Fläche muss öffentlich zugänglich sein.

Die Entwässerung erfolgt durch die Stadtentwässerung Wedel. Weitere Erläuterungen siehe Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan.

10. Sonstiges

In dem Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel durchgeführt. Bauträger haben sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

11. Umspannwerk Wedel/Nord

Das Plangebiet wird von folgenden Versorgungsleitungen der Firma E.ON berührt:

- 110-kV-Leitung Wedel/Nord – Pinneberg/Mitte Portal – Mast 1
- 110-kV-Leitung Uetersen/West – Wedel/Nord, Mast 42 – Portal
- Umspannwerk Wedel/Nord.

Die Breite der Freileitungsschutzbereiche für die 110-kV-Leitungen ist im B-Plan nachrichtlich dargestellt.

Innerhalb der Leitungsschutzbereiche unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen – Höhe über alles – der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen, etc) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabläufe einer Begrenzung.

Im Zuge einzelner Baugenehmigungsverfahren müssen der E.ON die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden.

Im Freileitungsschutzbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 gewährleistet sein. Zur Prüfung und Abstimmung benötigt die E.ON Straßenbaupläne (Lageplan, Höhen- und Querprofil) frühzeitig.

Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb der Schutzbereiche der Hochspannungsfreileitungen nur bis zu der von E.ON zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht. Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb der Leitungsschutzbereiche nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Vom Umspannwerk in Richtung Süden (Grünfläche) befinden sich mehrere Mittelspannungskabel (30 kV) sowie Fernmeldekabel im Boden.

Bei einer Überbauung der Kabel, bedarf es der Zustimmung der E.ON.

Immissionen durch das Umspannwerk – Elektrische und magnetische Felder

In unmittelbarer Nähe von 110/30 kV Umspannwerken wurden Messungen von der Schleswig AG durchgeführt. Die Messungen ergaben für das magnetische Feld Werte bis 0,8 – 2,0 μT , d.h. das magnetische Feld erreicht im Bereich der stärksten Konzentration nur 2 % des seit dem 01.01.1997 geltenden Grenzwertes der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26.BImSchV) von 100 μT .

Die Werte für das elektrische Feld lagen zwischen 60 und 1500 V/m, das entspricht 1,2 – 30,0 % des vorgegebenen Grenzwertes von 5000 V/m.

Über den 30 kV-Kabeln kann bei normaler Betriebsweise ein magnetisches Feld von 0,03 μT entstehen und nur im Ausnahmefall, bei Wartungsarbeiten am 110/kV Umspanner, kann es laut Berechnung bis zu 1,5 μT betragen.

Das bedeutet, dass auch im Ausnahmefall die Grenzwerte der 26.BImSchV eingehalten werden.

Die Werte für das elektrische Feld sind von der Belastung unabhängig und daher annähernd konstant. Bei in der Erde verlegten Kabeln treten elektrische Felder ohnehin nicht auf.

Weitere Informationen , auch über die Wirkungen von elektrischen und magnetischen Feldern auf den menschlichen Körper, enthalten Broschüren des Bundesamtes für Strahlenschutz.

12. 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 § 45 ff. und 80 ff und 85 ff Baugesetzbuch Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.