

Abschrift des Originals

Stadtbauamt

Wedel, 21.08.1995
61.46.25 a - Dod/wal

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 25 a „Hans-Böckler-Platz“

1 Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 25 a „Hans-Böckler-Platz“ der Stadt Wedel wurde aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 ff. BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253) aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 17. Änderung entwickelt.

2 Besondere Merkmale:

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet Wedels im Ortsteil Schulau-Spitzerdorf nördlich des Graf-Luckner-Heimes in ca. 200 m Entfernung zur Elbe. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km Luftlinie.

Das Plangebiet wird im Norden und im Osten begrenzt durch den Straßenzug Hans-Böckler-Platz, im Süden durch die Südgrenze des Flurstückes 1/225 und 1/220 und im Westen durch die J.-D.-Möller-Straße der Flur 6 Gemarkung Schulau-Spitzerdorf.

2.2 Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel in der Fassung der 17. Änderung ist der Hans-Böckler-Platz im Nordwesten als Mischgebietsfläche mit einer GFZ von 0,6 und im nordöstlichen und südwestlichen Plangebietsbereich als öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz, dargestellt. Auf dem östlichen Platzrand ist eine öffentliche Parkplatzfläche dargestellt.

Der westliche Teilbereich des Hans-Böckler-Platzes liegt derzeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Elbhochofer-West“ und wird dort als reines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,6 und geschlossener Bauweise festgesetzt.

Der östliche Teilbereich des Platzes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 in der Fassung der 1. Änderung und wird dort als öffentliche Grünfläche/Zweckbestimmung Kinderspielplatz und als öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

2.3 Vorhandene Bebauung

Der Hans-Böckler-Platz wird im Westen von einer eingeschossigen Ladenzeile mit Flachdach aus den 50er Jahren begrenzt. Hier werden Güter des täglichen Bedarfs unterschiedlichster Art (vom Bäcker bis zum Schreibwarenhandel) angeboten. Die Einzelhandelsgeschäfte dienen der Nahversorgung des Elbhochufers. Die Beschickung der Läden erfolgt von der J.-D.-Möller-Straße aus. Die Läden selbst sind zur Platzfläche hin orientiert. Aufgrund ihrer geringen Größe und Bautiefe entspricht die Ladenzeile nicht mehr dem heutigen Standard für Einzelhandelsunternehmen.

Der Hans-Böckler-Platz wird größtenteils als öffentlicher Spielplatz mit diversen Spielgeräten im nördlichen Platzbereich und einem ehemaligen Mountainbike-Parcours im südlichen Bereich genutzt. In der Mitte des Platzes besteht ein befestigter Ballspielplatz mit Ballfanggitter. Im Osten befindet sich ein Parkplatz mit 38 öffentlichen Stellplätzen. (Weitere Ausführungen hierzu s. Erläuterungstext des Freiflächenkonzeptes).

3 Städtebauliche Leitgedanken:

3.1 Geplante Bebauung

Im Nordwesten des Plangebietes wird ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Hier soll ein Quartierzentrum zur Versorgung der angrenzenden Wohngebiete entwickelt werden. Auf der Mischgebietsfläche ist eine Eckbebauung geplant. Diese geplante Bebauung besteht aus zwei senkrecht zueinander stehenden Baukörpern. Der eingeschossige Baukörper entlang der Straße Hans-Böckler-Platz wird ein Flachdach erhalten und der rechtwinklig entlang der J.-D.-Möller-Straße geplante Gebäudeteil wird dreigeschossig mit einem 45° Satteldach und einer Bautiefe von ca. 12 m durchgeführt. Diese Bebauung wird die Platzfläche im Nordwesten einfassen, wobei der dreigeschossige Gebäudeteil sich in den Abmessungen und der Dachneigung der westlich angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung anpaßt. Für die Realisierung dieses Gebäudes ist der Abbruch der vorhandenen Ladenzeile erforderlich.

In dem geplanten Neubau ist im Erdgeschoß die Unterbringung von Einzelhandelsgeschäften vorgesehen. Diese Einzelhandelsgeschäfte sollen ausschließlich der Nahversorgung des Wohngebietes Elbhochufer dienen. Eine Anziehung von Kunden außerhalb der näheren Umgebung ist aufgrund der geringen Größe der Ladenflächen nicht zu befürchten. Die Beschickung der Geschäfte kann wie bisher straßenseitig oder mit Kleintransportern über die geplante Stellplatzanlage erfolgen. Die Ausrichtung der Läden ist sowohl zum Platz hin als auch zur Straße möglich. In den Obergeschossen sind Wohnungen und/oder kleine Dienstleistungsunternehmen geplant. Der Neubau der Wohnungen soll zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in Wedel beitragen.

Vergnügungsstätten, die gemäß § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig sind und gemäß § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise im Mischgebiet zulässig wären, sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden, da es aufgrund der schlechten Nahversorgung in diesem Stadtgebiet notwendig ist, daß die ausgewiesenen Flächen für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs freigehalten werden.

3.2 Grünplanung

(S. hierzu den Erläuterungstext des Freiflächenkonzeptes).

4 Erschließung und Verkehr:

4.1 Fahrverkehr

Das gesamte Plangebiet ist über vorhandene Straßen erschlossen. Auf der Ostseite entlang der J.-D.-Möller-Straße ist ein Fuß- und Radweg teilweise als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit über die Mischgebietsfläche festgesetzt. Im Norden des Plangebietes wird der Fußweg direkt an das geplante Gebäude südlich der neu anzulegenden Parkplätze verlegt. Die Anlieferung der Geschäfte erfolgt auf kurzem Wege von der Elbstraße über die Straße Hans-Böckler-Platz zur J.-D.-Möller-Straße hin.

Neue der inneren Erschließung des Plangebietes dienende Straßen sind nicht erforderlich.

4.2 Ruhender Verkehr

Die Parkplatzanlage mit 38 Stellplätzen östlich der Platzfläche bleibt erhalten. Um den zusätzlichen Bedarf durch die geplanten Wohneinheiten und Läden zu decken, sind im Norden des Plangebietes 10 neue öffentliche Parkplätze geplant.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze sowohl für die Einzelhandelsgeschäfte als auch für die Dienstleistungsunternehmen/Wohnungen erfolgt auf den Privatgrundstücken oberirdisch oder in einer Tiefgarage. In der Tiefgarage sollen vorrangig die notwendigen Stellplätze für die Wohnungen, Dienstleistungsunternehmen untergebracht werden. Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt über die J.-D.-Möller-Straße. Die geplante Stellplatzanlage dient ebenfalls der Anlieferung der Einzelhändler. Für Fahrräder sind gesonderte Stellplätze festgesetzt. Die ebenerdige Anlage ermöglicht einen bequemen Transport des Einkaufs von den Läden ins Auto oder aufs Fahrrad.

4.3 Rad- und Fußgängerverkehr

Die vorhandenen Fuß- und Radwege verlaufen entlang der Straße und queren den Hans-Böckler-Platz. Wegen seiner wichtigen Verbindungsfunktion wird ein Weg als vorgeschlagene Wegeverbindung in den Bebauungsplan empfehlend mitaufgenommen. Das neue Wegesystem bietet eine Anbindung abseits der Straßen von dem Wohngebiet Schulau zum Elbwanderweg hin.

5 Ver- und Entsorgung:

5.1 Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgen durch die Stadtwerke Wedel. Für die örtliche Entsorgung wird Schmutz- und Regenwasser durch getrennte Sammelkanäle abgeleitet. Das Regenwasser innerhalb des Plangebietes fließt in die Einlaufstelle Nr. 5. Für diese liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vor. Die Genehmigung ist ins Landeswasserbuch eingetragen.

6 Kosten der Erschließung:

6.1 Für beitragsrelevante Maßnahmen erhebt die Stadt Beiträge aufgrund ihrer Ortsatzungen.

7 Ordnungsmaßnahmen:

Die Stadt Wedel beabsichtigt, für die Umgestaltung des Hans-Böckler-Platzes 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 den §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. BauGB Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.