

Abschrift des Originals

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Reepschlägerstraße“

1. Allgemeines

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Reepschlägerstraße“ wurde aufgrund der §§ 1, 2 und 8 ff. BBauG vom 18.08.1976 aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) in der Fassung der 8. Änderung vom 14.12.1981 entwickelt.

2. Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Mittel rund 300 m westlich des Wedeler Marktplatzes. Es wird im Norden und Nordwesten durch den vor der Bebauung am Riesenkamp verlaufenden Fußweg, im Süden und Südwesten durch den Straßenzug Schauenburgerstraße/Rolandstraße und im Osten durch die Gärtnerstraße begrenzt.

2.2 Flächenausweisung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) in der Fassung der 8. Änderung vom 14.12.1981 weist das B-Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,7 aus.

2.3 Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung besteht aus einer überwiegend als Wohnraum genutzten 1- bis 4geschossigen Bebauung. Neuerer Geschosswohnungsbau nördlich der Reepschlägerstraße, zum großen Teil überalterte, in der Regel eigengenutzte Einzelhäuser südlich der Reepschlägerstraße.

An der Gärtner- und Rolandstraße befinden sich mehrere Läden.

2.4 Denkmalschutz

Das an der Schauenburgerstraße (Nr. 4) gelegene Reepschlägerhaus steht unter Denkmalschutz.

Die Häuser Rolandstraße Nr. 24 und 20 sind im Stadtkernatlas Schleswig-Holstein als stadtbildwirksame historische Gebäude eingetragen und werden in der Liste der unteren Denkmalschutzbehörde als einfache Kulturdenkmale im Sinne von § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz geführt.

2.5 Schutzgebiet gemäß § 39 h BBauG

Die Festsetzung des Bereiches, für die der § 39 h BBauG - Erhaltung baulicher Anlagen - Anwendung findet, dient dem Ziel, die für die Stadt Wedel städtebaulich und historisch bedeutsame Gesamtsituation der Rolandstraße zu erhalten.

Das in der Planzeichnung ausgewiesene Schutzgebiet erfasst ausschließlich den Bereich um das von der Denkmalschutzbehörde als Kulturdenkmal eingestufte Haus Rolandstraße Nr. 24.

Die anderen im Bebauungsplangebiet befindlichen Kulturdenkmale (Rolandstraße Nr. 20 und Reepschlägerhaus) sind bereits im Besitz der Stadt Wedel, sodass zu ihrer Erhaltung eine Sicherung auf der Grundlage des § 39 h BBauG nicht erforderlich wird.

2.6 Wasserschutzgebiet

Bis auf Randbereiche im Osten liegt das gesamte Gebiet der Stadt Wedel im Bereich der Trinkwassergewinnung des Hamburger Wasserwerkes Haseldorfer Marsch. Der Bereich des Bebauungsplanes ist als Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B ausgewiesen.

3.0 Inhalt der Änderung

Die Änderung erfasst im wesentlichen den Bereich südlich der Reepschlägerstraße, wo die planerisch überholten Festsetzungen des alten Bebauungsplanes eine Neubebauung aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur nicht zuließen, sowie das Gelände des ehemaligen Gartenbaubetriebes im Norden des B-Plangebietes.

3.1 Nutzung

Das Areal des im Norden des Plangebietes liegenden ehemaligen Gartenbaubetriebes wurde neu überplant und einer der städtischen Situation entsprechenden intensiveren Nutzung zugeführt, d. h. die im alten Bebauungsplan vorhandene Zweckbestimmung „Gartenbaubetrieb“ wurde aufgehoben, die Geschossflächenzahl auf den Richtwert des Flächennutzungsplanes angehoben (0,7) und die Ausweisung der Bauflächen erweitert.

Zur Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten wurde die im alten Bebauungsplan ausgewiesenen zwei kleineren Kinderspielplätze zusammenfasst, d. h. der im südlichen Bereich vorgesehene Kinderspielplatz entfällt (Umwandlung in WA-Gebiet) zugunsten einer Erweiterung des nördlich geplanten Kinderspielplatzes.

Sowohl die Gärtnerstraße wie auch die Rolandstraße sind fertig ausgebaut. Die Straßenbegrenzungslinie wurde daher dem tatsächlichen Ausbau entsprechend neu festgesetzt. Die verbleibenden vormals überdimensioniert geplanten Verkehrsflächen wurden dem allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.

Bevorzugter Standort für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sollte der Bereich südlich der Reepschlägerstraße/Ecke Gärtnerstraße sein. Auf die Festsetzung einer dementsprechenden Zweckbestimmung für diese Flächen

wurde jedoch verzichtet, da die Wirtschaftlichkeit eines Ladens in dieser Lage und Größenordnung (gedacht war vorwiegend an einen Lebensmittelladen) nicht gesichert ist und sich damit eine solche Festsetzung nachteilig auf die städtebaulich wünschenswerte geschlossene Entwicklung dieses Bereiches auswirken könnte.

3.2 Bebauung

Die im südlichen Bereich des alten Bebauungsplanes vorgenommenen Festsetzungen erfolgten ohne Rücksicht auf den baulichen Bestand und den Zuschnitt der Grundstücke, so dass eine Neubebauung in der Regel nicht möglich war. Die in der 1. Änderung vorgesehenen Ausweisungen orientieren sich an den Darstellungen des Rahmenplanes, der den städtebaulichen Entwicklungsrahmen für den Altstadt-Bereich Wedels aufzeigt. Das historische städtebauliche Ordnungssystem der kleinen Querstraßen mit einer direkt an die Straße grenzenden Bebauung soll dabei als besondere Qualität und durch entsprechend kleinmaßstäbliche Bebauung bewahrt bleiben. Vorgesehen sind daher überwiegend 1- (straßenseitig) bis 2geschossige (gartenseitig), einzeln erschlossene, dem innerstädtischen Wohnen dienende Stadthäuser mit gegen Sicht und Lärm weitgehend abgeschirmten Gartenbereichen. Diese, sich aus den Zielen der Altstadtsanierung entwickelnde, besondere Bebauungsform erfordert auch im Zusammenhang mit der vorhandenen Grundstücksstruktur (kleinteilig, geringe Grundstückstiefen) eine Überschreitung der in der BauNVO angegebenen Höchstwerte für die Geschossflächenzahl.

Neben diesen besonderen städtebaulichen Gründen, welche die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,0 rechtfertigen, ist als Ausgleichsmaßnahme die zusammenhängende Freihaltung des Blockinneren von Bebauung festgesetzt, wo auf einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche von im Mittel 28 x 55 m unter Erhaltung vorhandener Bäume und Pflanzbindung für Hecken ein Wohnumfeld geschaffen wird, das über die bloße Addition von Mindestabstandsflächen hinausgeht. Als weitere ausgleichende Maßnahmen sind die Umgestaltung der Ernst-Barlach-Straße zur verkehrsberuhigten Einbahnstraße und der Stellplatznachweis in Tiefgaragen anzusehen, sodass sowohl die Bedürfnisse des fließenden und des ruhenden Verkehrs befriedigt werden und auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Das angestrebte Ziel der Reaktivierung der Altstadtstruktur begründet den Umfang der vorgesehenen Festsetzungen.

Zu den planerischen Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes gehört die Verdichtung der Wohnbebauung in fußläufiger Erreichbarkeit zum Zentrum. Das im Norden des Plangebietes liegende Gebäude des ehemaligen Gartenbaubetriebes wurde dieser Zielsetzung entsprechend mit Wohngebäuden neu überplant, deren bauliche Anordnung und Höhenentwicklung (max. 2 Geschosse) sich aus der Berücksichtigung des umgebenden neueren Baubestandes ergab.

3.3 Verkehrsmäßige Erschließung

3.3.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Straßen erschlossen. Neue bzw. wesentliche Erweiterungen der vorhandenen Erschließungsstraßen

sind nicht mehr vorgesehen. Im Gegensatz zu den Planungen des alten Bebauungsplanes wird in der ersten Änderung das überkommene städtebauliche Ordnungssystem mit den kleinen Querstraßen (Ernst-Barlach-Straße/Bäckerstraße) erhalten, jedoch einer neuen Funktion als Anlieger-Spielstraße mit Einbahnstraßenregelung zugeführt.

3.3.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Verhältnis 1 : 1 zu den Wohneinheiten erfolgt für die Neubauten auf dem ehemaligen Gärtnereibetriebsgelände in Gemeinschaftstiefgaragen, im südlichen neu überplanten Bereich des B-Planes in der Regel auf den privaten Grundstücksflächen.

Als Ersatz für die im alten B-Plan dargestellten öffentlichen Parkplätze an der Roland- und Gärtnerstraße wurden neue Parkplätze an beiden Endpunkten der Reepschlägerstraße (dem Reepschlägerhaus und der Ladenfläche zugeordnet) ausgewiesen und damit verbunden die Zahl der öffentlichen Parkplätze insgesamt um 5 auf rd. 50 erhöht. Die Gesamtzahl der öffentlichen Parkplätze liegt damit um rd. 1/3 unter der erforderlichen Anzahl bei einem Nachweisverhältnis von 1 : 3 zu den Wohneinheiten. Innerhalb des Plangebietes ist die Ausweisung weiterer Parkplätze ohne Gefährdung der Gesamtkonzeption dieser Planung nicht möglich (Erhaltung - Rekultivierung der Altstadtstrukturen - des Altstadtcharakters). Als Ausgleichsmaßnahmen werden zusätzliche Parkplätze in den angrenzenden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplangebietes ausgewiesen werden.

3.3.3 Fußgänger- und Radfahrverkehr

Der an der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Weg verbindet gemeinsam mit den straßenbegleitenden Fuß- und Radfahrwegen das Plangebiet mit dem örtlichen Fuß- und Radwegenetz sowie dem Wanderwegenetz.

Der im Norden verlaufende Fuß- und Radfahrweg dient darüber hinaus der Schulwegsicherung zum Gymnasium.

3.4 Schallschutz

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft die Trasse der B 431 (Rolandstraße/Schauenburgerstraße). Die Verlegung der B 431 um den Altstadtbereich ist eine der Voraussetzungen für die Sanierung der Altstadt und gehört von daher seitens der Stadt Wedel zum festen Bestandteil dieser Planungen; ihre Trasse ist in voller Länge bauleitplanerisch abgesichert. Ungewiss ist jedoch der Zeitpunkt der Verlegung, da die Stadt Wedel nicht Träger dieser Maßnahme ist. Wenn auch die Lärmbelästigung nach der Fertigstellung der Verlegung der B 431 (Altstadtbereich) unter die Richtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zurückfallen wird, so muss doch für die Zwischenzeit weiterhin von einer durch das starke Verkehrsaufkommen bedingten Lärmbelästigung für die Anlieger ausgegangen werden.

In bereits weitgehend bebauten Gebieten, wo Neubauten nur noch in Form von Baulückenschließungen möglich sind und darüber hinaus die bauliche Struktur

des Gebietes aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben soll, wie in dem vorliegenden Fall, ist der Schutz vor Lärmeinwirkungen im Rahmen der Bauleitplanung nur sehr begrenzt möglich. Die Verlegung der B 431 und die Ausweisung einer geschlossenen Bebauung in Teilbereichen entlang der jetzigen Trasse der B 431 sind Maßnahmen in diesem Sinne. Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen sind in diesem zentralen Altstadtbereich aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen nicht möglich.

Die Berechnung der Lärmbelastung nach der DIN 18005 (Vornorm) auf der Grundlage der Angaben der ergänzenden Untersuchung zum Generalverkehrsplan der Stadt Wedel ergab für die Randbebauung des Straßenzuges Rolandstraße/Schauenburgerstraße einen Mittlungspegel von 63,5 dB (A) für den Tag und 57 dB (A) für die Nacht. Diese Werte liegen über den Planungsrichtpegeln für Baugebiete der DIN 18005, die für allgemeine Wohngebiete (WA) bei 55 dB (A) für den Tag und 40 dB (A) für die Nacht liegen. Verkehrslärmgefährdet in diesem Sinne ist damit die gesamte Randbebauung entlang der Roland- und Schauenburgerstraße bis hin südlichen Randbebauung der Reepschlägerstraße in den Bereichen, wo aufgrund denkmalpflegerischer Belange (Erhaltung der Kulturdenkmäler) eine geschlossene Bebauung entlang der B 431 nicht vorgesehen ist. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, dass bei Neubauten innerhalb dieses Bereiches zusätzlicher Lärmschutz an der Bebauung in der Genehmigung gefordert wird.

3.5 Grünplanung

Der vorhandene Baumbestand wurde bei der Planung 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 wichtigstes Gestaltungselement. Das Pflanzgebot der Bäume und Hecken liegt daher auch auf privaten Grundstücksflächen.

4.0 Städtebauliche Werte

4.1. Gesamtfläche des Plangebietes rd.	46.000 m ²
4.2 Erschließungsflächen	11.875 m ²
4.2.1 Straßen und Wege	9.250 m ²
4.2.2 Parkplätze	1.075 m ²
4.2.3 Spielplätze	1.550 m ²
4.3 Nettobauland	34.125 m ²

5.0 Ver- und Entsorgung

Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel (Holstein).

Für die örtliche Entsorgung wird Schmutz- und Regenwasser durch getrennte Sammelkanäle abgeleitet.

6.0 Kosten der Erschließung

Straßenausbau	180.000,00 DM
Entwässerung:	
- Schmutzwasser	228.000,00 DM
- Regenwasser	195.000,00 DM
Geh- und Radwege	100.000,00 DM
Kinderspielplatz	95.000,00 DM
Parkplätze	168.000,00 DM
Gasversorgung	<u>45.000,00 DM</u>
	1.011.000,00 DM
	=====

Bis auf eine Gasversorgungsleitung im Zuge der südlich des ehemaligen Gartenbaubetriebes liegenden Straße ist das gesamte Bebauungsgebiet aus ver-
sorgungstechnischer Sicht als erschlossen anzusehen.

Gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 BBauG trägt die Stadt mindestens 10 % des bei-
tragsfähigen Erschließungsaufwandes.

7.0 Ordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, von dem Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten
Straßen und Wege die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu
nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigende Abma-
chungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können,
beabsichtigt die Stadt, gemäß §§ 45 ff. und 80 ff. BBauG Grenzregelungen vor-
zunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteig-
nen.

Wedel (Holstein), den 15. März 1984

gez. Balack

Balack
Bürgermeister