

Abschrift des Originals

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 44 b „Lülanden-Süd“

der Stadt Wedel (Holstein)

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 44 b „Lülanden-Süd“ 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 das Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) entwickelt.

2. Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet in einer mittleren Entfernung von 1 km Luftlinie zur Stadtmitte (Rathaus/Bahnhof). Es wird im Südwesten begrenzt durch die Schauenburgerstraße und Holmer Straße (B 431), im Nordwesten und Norden durch die Straße Lülanden, im Osten durch die Gärtnerstraße und im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Reepschlägerstraße“.

2.2 Flächenausweisung

Das gesamte Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 ausgewiesen.

2.3 Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung besteht aus vier zweigeschossigen Wohnblocks mit Satteldächern Am Riesenkamp, einer Reihe von ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern Am Riesenkamp und Gärtnerstraße sowie zwei Baumschulbetrieben zur Gärtnerstraße. Mit Belegenheit zur Holmer Straße befinden sich im südwestlichen Planbereich ein dreigeschossiger Wohnblock mit Flachdach und einige eingeschossige Einzelhäuser. Zwei landwirtschaftliche Betriebe werden durch die Schauenburgerstraße erschlossen.

2.4 Denkmalschutz

Ecke Gärtnerstraße/Riesenkamp steht ein erhaltenswertes Reetdachhaus aus dem Jahre 1805, das im Stadtkernatlas Schleswig-Holstein als stadtbildwirksames historisches Gebäude eingetragen wurde und in der Liste der unteren Denkmalschutzbehörde unter Kategorie II als einfaches Kulturdenkmal im Sinne von § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz eingestuft ist.

3. Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Geplante Bebauung

Dieser Bebauungsplan ist Bestandteil des zusammenhängenden dreiteiligen Neubaugebietes Lüländen, dessen nördlicher Abschnitt bereits verwirklicht wurde. Ausgehend von der Vorgabe des höheren GFZ-Wertes im Flächennutzungsplan und begründet durch die direkte Grenzlage zur dicht bebauten Altstadt wird unter Entwicklung aus dem städtebaulichen Konzept 1975 eine vorherrschend zwei- bis dreigeschossige Bebauung geplant. Die Neubauten sollen sich maßstäblich in die vorhandene Umgebung einfügen und in kleinen Abschnitten realisierbar sein, wobei ein möglichst großer Anteil in Gestalt verdichteter Einfamilienhausbebauung als innerstädtische Wohnform mit hohem Wohnwert auf kleinem Grundstück erreicht werden soll. Die höheren Baukörper gruppieren sich als Einfassung um den zentralen Grünraum. Hier sind Tiefgaragen mit darüber liegenden Terrassen der Erdgeschosswohnungen vorgesehen. Ein weiteres städtebauliches Gestaltungselement ist die südliche Randbebauung der Straße Lüländen mit zweigeschossigen Reihenhauserzeilen im Stadthauscharakter. Für diese Zone ist die Durchführung eines Bau-trägerwettbewerbes mit Festpreisangeboten vorgesehen. Deshalb sind die Baugrenzen großflächig festgesetzt. In den restlichen Zwischenbereichen sind für Hausgruppen ein- bis zweigeschossige bebaubare Flächen ausgewiesen.

In Bereichen vorhandener Bebauung wird diese nach Möglichkeit planerisch abgesichert und durch Ausweisung zusätzlicher Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ergänzt und verdichtet.

3.2 Freiraumgestaltung

3.2.1 Grünflächen

Entlang der Fußwegachse, die im Norden den Hainbuchenweg fortsetzt und über das Reepschlägerhaus in die Altstadt führt, ist eine Abfolge von Grünflächen aufgereiht, die sich im zentralen Plangebiet zu einem Anger aufweiten. Dieser Grünraum nimmt die Kinderspielplätze auf und kann Funktionen einer Begegnungsstätte erfüllen. Das südliche Teilstück an der Schauenburgerstraße ist als Doppelallee in Bezug gesetzt zum benachbarten Kulturdenkmal Reepschlägerhaus.

3.2.2 Bepflanzung

Neben der festgesetzten Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes - hauptsächlich an der Gärtnerstraße - enthält der Plan die Bepflanzung der Straßen- und Wegeräume als wichtigstes Gestaltungselement. Auch Park- und Stellplätze werden weitgehend mit „Baumdächern“ versehen. Die Pflanzgebote für Bäume liegen teilweise auf privaten Grundstücksflächen. Als Einfriedigung sind Hecken vorgeschrieben.

4. Städtebauliche Werte

4.1	Gesamtfläche des Plangebietes		10,33 ha
4.2	Erschließungsflächen		
	4.2.1 Straßen und Wege	1,40	
	4.2.2 Grünflächen, Spielplätze	<u>0,72</u>	
		2,12	<u>2,12 ha</u>
4.3	Nettobauland		8,21 ha
4.4	Wohnungen		
	4.1.1 vorhandene Wohneinheiten		80 WE
	4.4.2 geplante Wohneinheiten		<u>230 WE</u>
			310 WE

5. Erschließung und Verkehr

5.1 Fließender Verkehr

Die das Plangebiet im Norden begrenzende Wohnsammelstraße Lüländen übernimmt die Funktion der äußeren Erschließung für den größten Teil des Neubaugebietes. Sie enthält eine direkte Anbindung an die geplante Verlegung der B 431 bzw. - bis zum Zeitpunkt ihrer Fertigstellung - an die B 431 in ihrer heutigen Lage auf der Holmer Straße. Nach erfolgter Verlegung der B 431 wird die Schauenburgerstraße, welche den südwestlichen Planbereich erschließt, eine wesentliche Verkehrsberuhigung erhalten. Der östliche Planbereich wird durch die Gärtnerstraße und den Riesenkamp erschlossen. Nach Süden, von der Straße Lüländen abzweigend, wird die innere Erschließung des Gebietes von zwei Stichstraßen in Verbindung mit einem System befahrbarer Wohnwege vorgenommen. Das Grundstück Langeloh wird durch eine Stichstraße vom Süden erschlossen.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Verhältnis 1 : 1 zu den Wohneinheiten erfolgt im Bereich der dreigeschossigen Anger-Randbebauung in Form von Tiefgaragen. Für Bebauungen an nicht befahrbaren Wohnwegen sind Stellplätze und Garagen auf Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Der überwiegende Teil der Stellplatznachweise soll im Zusammenhang mit der Bebauung als Garagen auf privaten Grundstücken erfolgen.

Die öffentlichen Parkplätze sind am Ende der Stichstraße und im Straßenraum nachgewiesen, wobei die Anlagen auf der Südseite der Straße Lüländen außerhalb des Plangeltungsbereiches hinzuzurechnen sind.

5.3 Fahrradverkehr

Getrennte Radwege sind in der Gärtnerstraße und in der Straße Lüländen vorgesehen.

5.4 Fußgängerverkehr

Die zentrale Fußgängerachse in Nord-Süd-Richtung zur Altstadt wird an vielen Stellen durch querende Fußwege mit dem Erschließungssystem der Straßen und Wohnwege verbunden. Anschlüsse zum Riesenkamp und zum Fußweg auf der Südgrenze des Planbereiches dienen der Schulwegsicherung zum Gymnasium.

5.5 Schallschutz

Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft die Trasse der B 431 (Schauenburgerstraße/Holmer Straße). 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 (Holstein) zum festen Bestandteil dieser Planungen; ihre Trasse ist in voller Länge bauleitplanerisch abgesichert. Ungewiss ist jedoch der Zeitpunkt der Verlegung, da die Stadt Wedel (Holstein) nicht Träger dieser Maßnahme ist.

Wenn auch die Lärmbelastigung 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 Lärmbelastigung 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 ist eine Maßnahme 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 18050 (Vornorm) auf der Grundlage der Angaben der ergänzenden Untersuchung zum Generalverkehrsplan der Stadt Wedel (Holstein) ergab für die Randbebauung des Straßenzuges Schauenburgerstraße/Holmer Straße einen Mittelungspegel 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 Schauenburgerstraße und Holmer Straße.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, dass innerhalb dieses Bereiches zusätzlicher Lärmschutz an der Bebauung in der Genehmigung gefordert wird. Da es sich hier um einen vorbelasteten Bereich handelt, wird jedoch eine Mehrbelastung von ca. 5 dB(A) als zumutbar angesehen.

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

Schmutzwasserkanäle	630.000,00 DM
Regenwasserkanäle	570.000,00 DM
Straßen und Wege	2.400.000,00 DM
Grünfläche, Kinderspielplätze	<u>600.000,00 DM</u>
Baukosten	4.200.000,00 DM
Grunderwerb	<u>600.000,00 DM</u>
	4.800.000,00 DM

Die Stadt trägt gem. § 129 Abs. 1 Satz 3 BBauG 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. BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wedel (Holstein), 20.11.1986

Balack
Bürgermeister