

Abschrift des Originals

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 f „Jungferstieg“

1.0 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 5 f „Jungferstieg“ wurde aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 ff. Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I., Seite 3486) und des § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel entwickelt.

2.0 Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im Westen des Wedeler Stadtzentrums, im Mittel rd. 450m vom Bahnhof/Rathaus entfernt, im Bereich der Wedeler Altstadt. Topographisch gesehen, liegt es am Rande der Geest in Nachbarschaft zum südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet des Autals und der Wedeler Marsch. Begrenzt wird das Plangebiet im Westen durch die Austraße, im Norden durch die Südgrenze des Bebauungsplanes Nr. 5 e „Am Markt“ und der Schulstraße, im Osten durch die Westgrenze des Bebauungsplanes Nr. 5 d „Brauhaus“ und im Süden durch die Nordgrenze des Bebauungsplanes Nr. 51 „Austraße“ (Achse der geplanten Trasse der B431).

2.2 Flächenausweisung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wedel in der Fassung der 14. Änderung vom 23.05.1996 weist das Plangebiet am südlichen Rand als Verkehrsfläche (Trasse der geplanten Verlegung der B 431) und den sie begleitenden Grünstreifen aus. Im westlichen Bereich wird eine öffentliche Parkfläche als auch Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt, im östlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,6.

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich des übergeleiteten rechtsverbindlichen Durchführungsplans Nr. 5b bzw. seiner ersten Änderung. In der ersten Änderung zum Durchführungsplan ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung sowie als Trasse der geplanten Umgehungsstraße ausgewiesen.

2.3 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Die vorhandene Bebauung besteht im Bereich südlich des Jungfernstieges aus einem neueren Einfamilienhaus, einer Garage sowie einer Pumpstation der Stadtwerke Wedel. In der Nähe der Pumpstation befindet sich eine Stellplatzanlage mit Zugang zum Jungfernstieg, die der Altstadt-Schule zugeordnet ist. Die nicht bebauten Flächen liegen brach; sie wurden vordem baumschulmäßig genutzt. Die vorhandene Bebauung im Bereich südlich der Schulstraße besteht aus einer die Straße begleitenden ein- bis zweigeschossigen gewachsenen, überwiegend eigen genutzten, Wohnbebauung. Die rückwärtigen Grundstücksteile sind unbebaut und werden gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich (Flurstück 47/1) genutzt.

2.4 Altstadtsanierung

Das Plangebiet ist Teil der Wedeler Altstadt, deren Sanierung mit finanzieller Unterstützung vom Bund und Land seit 1983 betrieben wird. Der gesamte Planbereich liegt in dem nach dem vereinfachten Verfahren festgesetzten Sanierungsgebiet Bereich: Altstadt-Randzone. In dem die Ziele der Altstadtsanierung definierenden Rahmenplan ist für das Plangeltungsgebiet bis auf den Bereich südlich des Jungfernstieges, wo zur Entlastung des Altstadtkernes vom ruhenden Verkehr eine neue Parkplatzanlage entstehen soll, keine strukturelle Änderung vorgesehen.

2.6 Wasserschutzgebiet

Bis auf Randbreite im Osten liegt das gesamte Gebiet Altwedels im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnung des Hamburger Wasserwerkes Haseldorfer Marsch. Der Bereich des Bebauungsplangebietes liegt in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes.

3.0 Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Geplante Bebauung und Nutzung

Im Bereich der bereits bebauten Teilfläche des Bebauungsplangebietes orientiert sich die geplante Ausweisung weitgehend am gewachsenen baulichen Bestand (allgemeines Wohngebiet, ein- bis dreigeschossig in offener Bauweise). Änderungen in der Art der baulichen Nutzung sind nicht vorgesehen, im Maß der baulichen Nutzung insofern, als dass auch auf den rückwärtigen Grundstücksteilen Möglichkeiten zur Erweiterung der vorhandenen Bebauung bzw. einer Neubebauung in zweiter Bautiefe durch die vorgesehene Ausweisung eröffnet werden. Die Bebauung in zweiter Tiefe wird möglich, da durch den Verlauf der Trasse der B 431 und des begleitenden Lärmschutzwalles eine neue, die Silhouette der Stadt prägende, Bebauungskante gesetzt wird, die den Übergang von der besiedelten Geest zur freien Landschaft des Autals/der Marsch verdeutlicht.

3.2 Grünplanung

Im Landschaftsplan der Stadt Wedel (Entwicklungsplanung) ist, bis auf die Trasse der geplanten Verlegung der B 431, der gesamte Planbereich, als Baufläche dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach der Biotopkartierung der Stadt Wedel folgende Biotope bzw. Biotoptypen:

- S 30 Brache Wedeler Au Süd
- 1.4 Biotop der Bauflächen. Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.
- 8.4 Wedeler Au

Die sehr unterschiedlich strukturierte Fläche des selektiv kartierten Biotops S 30 hat nach der Kartierung einen hohen Biotopwert (4+). Von dieser Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplangebietes jedoch nur der nördlich, südlich des Jungfernstieges, bzw. der Bebauung am Jungfernstieg, liegende Bereich, der gegenüber der Auniederung rund 2 bis 2,5m aufgeschüttet ist. Dieser aufgefüllte Bereich wird rd. 1/3 als Parkplatz und Abstellplatz für Fahrzeuge aller Art genutzt; die verbleibenden rd. 2/3 sind jetzt aufgelassene, vordem baumschulmäßig genutzte Flächen, deren Biotopwert nicht vergleichbar mit der nicht aufgeschütteten Brache im Bereich der Wedeler Au ist. Die jetzt noch in der Örtlichkeit vorhandene räumliche Einheit wird durch die Planung zur Verlegung der B 431 aufgehoben. Die Straßenachse verläuft in etwa auf der Böschungskante. Mit der Trennung des Biotops wird die Wertigkeit der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleibenden Fläche nachhaltig reduziert werden. Die mit der geplanten Verlegung der B 431 verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens (landschaftspflegerischer Begleitplan) untersucht und die gegebenenfalls erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen/Ersatzmaßnahmen auch im Rahmen dieses Verfahrens getroffen. Im südlichen direkt anschließenden Bebauungsplan Nr. 51 „Augarten“ der Stadt Wedel (Holstein) stehen rd. 1,6ha Ausgleichsfläche zur Verfügung, um die erforderlichen Ersatzmaßnahmen durch den Straßenbaueingriff durchzuführen.

Der vorhandene Baumbestand wurde bei der Planung weitgehend berücksichtigt und ergänzt. Da teilweise von stadtbildprägender Bedeutung, dies gilt insbesondere für die den Jungfernstieg markierende Baumreihe, ist der Baumbestand als zu erhaltende bzw. anzupflanzende Bäume und Baumgruppen festgesetzt worden. Über die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes hinaus enthält der Plan die Bepflanzung des Straßenraumes und des Parkplatzes am Jungfernstieg als wichtiges Element der Neugestaltung dieses Bereiches und des Ausgleichs innerhalb des Plangeltungsbereiches für den durch die Planung bedingten Eingriff in den Naturhaushalt.

3.3 Erschließung und Verkehr

3.3.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Neue, der inneren Erschließung des Gebietes dienende Straßen, sind nicht erforderlich; wohl jedoch der Um- und Ausbau des Jungfernstieges entsprechend den Zielen Altstadtsanierungsplanung. Die am südlichen Rand verlaufende Trasse der geplanten Verlegung der B 431 dient nicht der inneren Erschließung des Plangebietes; sie schafft jedoch über den Knotenpunkt Austraße eine hervorragende Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz.

3.3.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Verhältnis 1 : 1 zu den Wohneinheiten erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der überbaubaren Flächen. Als Ersatz für die vorhandene Stellplatzanlage am Jungfernstieg, die dem Stellplatznachweis der Altstadt-Schule dient, wurde innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf eine neue Stellplatzanlage für den schulischen Bedarf ausgewiesen. Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes auch unter Berücksichtigung, dass der Bedarf für den außerhalb des Plangebietes liegenden Wohnblock Austraße Nr. 9 bis 17 mit nachgewiesen wird, weit über das erforderliche Maß hinaus ausgewiesen. Von den nachgewiesenen 69 Parkplätzen dienen lediglich 15 der Deckung des inneren Bedarfs. Die zusätzlichen Parkplätze dienen zum einen der Linderung der im Altstadtbereich herrschenden Parkplatznot und eröffnen zum anderen auch die Möglichkeit zu Ablösevereinbarungen mit privaten Bauherren in der Altstadt, deren Bauvorhaben zwar städtebaulich erwünscht, aber jedoch aufgrund fehlender Stellplatznachweise nicht möglich waren.

Die Planung eines öffentlichen Parkplatzes in Randlage zur Altstadt und zu ihrer Entlastung vom ruhenden Verkehr ist eine Entwicklung aus dem Altstadtrahmenplan, in dem die Ziele der Sanierung für den Altstadtbereich definiert sind. Die Lage des Parkplatzes an der Nahtstelle zwischen dem Landschaftsschutzgebiet der Wedeler Au/Marsch und der Altstadt bietet zudem die Möglichkeit einer Doppelnutzung: als Ausgangspunkt wochentags für Besorgungen und Besuchen der Altstadt, nach Geschäftsschluss und an den Wochenenden zu Spaziergängen und Wanderungen in die Marsch und entlang der Elbe.

Für Ver-, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge ist eine Überfahrmöglichkeit vom Jungfernstieg auf den Schulparkplatz vorgesehen, um eine sichere Abfahrt aus dem Jungfernstieg zu ermöglichen.

3.3.3 Fußgänger- und Radverkehr

Die fußläufige Erschließung und der Fahrradverkehr erfolgen über die vorhandenen Straßen, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut sind bzw. werden sollen, sowie über den, die Schulstraße mit der Austraße verbindenden Fuß- und Radweg.

3.4 Schallschutz

Quer durch die Altstadt verläuft die Trasse der B 431. Die Verlegung der B 431 um den Altstadtbereich ist eine Voraussetzung für die Sanierung der Altstadt. Sie gehört von daher seitens der Stadt Wedel zum festen Bestandteil dieser Planungen. Die Achse der geplanten Trasse der neuen B 431 (das Planfeststellungsverfahren wurde 1978 eröffnet) bildet die südliche Grenze des Bebauungsplangebietes.

Die Berechnung/Bewertung der Lärmbelastung wurde den Unterlagen zur Planfeststellung entnommen. Danach ergibt sich bei angenommener freier Schallausbreitung in 25m Abstand von der Fahrbahnachse im Bereich des Bebauungsplanes für den prognostizierten Zeitraum (2005) eine Lärmbelastung von 68,7 Dezibel (A) für den Tag bzw. 61,3 Dezibel (A) für die Nacht. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind für allgemeine Wohngebäude Orientierungswerte für den Beurteilungspegel von 55 Dezibel für den Tag und 45 bzw. 40 Dezibel für die Nacht angegeben. Durch die Ausweisung des Lärmschutzwalles wird die Einhaltung dieser Orientierungsrichtwerte für den Plangeltungsbereich erreicht.

4.0 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Baugebietes	rd.	19.430 m ²
Erschließungsfläche	rd.	7.195 m ²
Bauland (WA-Gebiet)	rd.	8.535 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	rd.	1.180 m ²
Öffentliche Grünfläche (Lärmschutzwall)	rd.	2.520 m ²

5.0 Ver- und Entsorgung

Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel. Für die örtliche Entsorgung wird Schmutz- und Regenwasser durch getrennte Sammelkanäle abgeleitet. Die Regenvorflut innerhalb des Plangebietes fließt in die Einlaufstellen Nr. 14 und 17. Für diese Einlaufstellen liegen wasserrechtliche Genehmigungen vor. Die Genehmigungen sind ins Landeswasserbuch eingetragen.

6.0 Kosten der Erschließung

Das Gebiet ist durch Versorgungsleitungen insgesamt erschlossen. Für die Herrichtung der Parkfläche am Jungfernstieg und des Wendekreises in der Schulstraße sowie der Fahr- und Fußwegefläche am Jungfernstieg entstehen Kosten von rund 1.150.000,00DM. Die Stadt trägt gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch mindestens 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

7.0 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, gem. §§ 45 ff. und §§ 80 ff. Bundesbaugesetz Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wedel, (Holstein), den 04.09.1997

Brockman
Bürgermeister