

Begründung:

zum Bebauungsplan Nr. 105 "Hörnstraße" - Teilbereich Süd

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 105 "Hörnstraße (Teilbereich Süd)" 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 08.04.1994 (BGBl. I S. 766) und des § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel in Verbindung mit der 14. Änderung entwickelt.

2 Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im Westen des Wedeler Stadtzentrums, max. rd. 1000 m vom Bahnhof/Rathaus entfernt, im Bereich der Wedeler Altstadt. Topographisch gesehen liegt es am Rande der Geest in Nachbarschaft zum südwestlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet der Wedeler Marsch.

Begrenzt wird das Plangebiet im Osten durch die Austraße, im Süden durch die Trasse der geplanten Verlegung der B 431 im Altstadtbereich, im Westen durch die westliche bzw. westliche und nördliche Grundstücksgrenze der Rudolf-Höckner-Straße Nr. 14 und 10, der Rudolf-Höckner-Straße, der Hörnstraße und der nördlichen Grundstücksgrenze des Heinrich-Gau-Heimes.

2.2 Flächenausweisung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wedel in der Fassung vom 16.10.1967 weist den gesamten Plangeltungsbereich als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,6 aus. Der Bereich des HGH ist mit dem Symbol Altenheim dargestellt. Es ist vorgesehen, die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Alteneinrichtung bzw. Alten- und Sozialeinrichtungen mittels einer im Parallelverfahren durchgeführten Änderung auch im Flächennutzungsplan entsprechend darzustellen. Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich des übergeleiteten rechtsverbindlichen Durchführungsplanes Nr. 5. In dem Durchführungsplan ist der Bereich als gemischtes Wohngebiet gem. § 42 Landesbauordnung von 1950 mit einer ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung ausgewiesen.

2.3 Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung besteht im östlichen Planbereich entlang der Austraße aus einer zweigeschossigen neueren Wohnbebauung und dem städt. Alten- und Pflegeheim (HGH), einem bis zu dreigeschossigen Baukomplex. Entlang der Hörnstraße befindet sich eine gewachsene ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise. Die Rudolf-Höckner-Straße ist ebenfalls mit einer gewachsenen ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise, einer Altentagesstätte mit angegliederter Sozialstation (außerhalb des Plangeltungsbereiches) sowie einem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude bebaut. Das südliche Plangebiet ist bis auf ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude unbebaut. Die nicht bebauten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Außer dem genannten bäuerlichen Betrieb in der Rudolf-Höckner-Straße befindet sich keinerlei gewerbliche Nutzung im Plangeltungsbereich.

Das Haus Rudolf-Höckner-Straße Nr. 9 gehört zum historischen Altbaubestand und bildet mit den Häusern Nr. 6 und Nr. 8 ein Ensemble, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.

2.4 Altstadtsanierung

Das Plangebiet ist Teil der Wedeler Altstadt, dessen Sanierung mit finanzieller Unterstützung von Bund und Land seit 1983 betrieben wird. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes liegt in dem nach dem vereinfachten Verfahren festgesetzten Sanierungsgebiet Bereich Altstadt-Randzone. In dem die Ziele der Altstadtsanierung definierenden Rahmenplan für den Altstadtbereich ist für den bebauten Teil des Plangeltungsgebietes bis auf den Bereich der Altentagesstätte/Sozialstation, wo durch bauliche Neuordnungen Entwicklungsziele für diese Nutzung eröffnet werden sollen, keine bauliche/strukturelle Änderung vorgesehen. Der Erhalt der noch vorhandenen ortscharakteristischen Bausubstanz und die Stützung ihrer Wirksamkeit durch maßstabsgerechte akzentuierte Neubauten in deren Nachbarschaft sind hier die erklärten Ziele. Die unbebaute Fläche im südlichen Teil des Plangebietes bis hin zur Trasse der geplanten Verlegung der B 431 ist in dem 1982 erstmals vom Rat der Stadt Wedel (Holstein) beschlossenen Rahmenplan als Vorbehaltsfläche für nicht vorhersehbare städtebauliche Entwicklungen vorgesehen. Nach nunmehr zehnjährigem Vollzug der im Rahmenplan dargestellten Entwicklungsziele ist die Nutzung dieser Vorbehaltsfläche konkretisierbar geworden; sie soll der Entwicklung von Alteneinrichtungen dienen, für die sich aufgrund der Lage im städtischen Raum und der bereits vorhandenen Einrichtungen in der Nachbarschaft ein Schwerpunkt herauskristallisiert hat, der gefördert und entwickelt werden soll.

2.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches gibt es keine Gebäude, die Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind, wohl jedoch in direkter Nachbarschaft. Die Häuser Rudolf-Höckner-Straße Nr. 6 und 8 sind im Stadtkernatlas Schleswig-Holstein als Kulturdenkmale dargestellt und darüber hinaus ist das Haus Nr. 6 in der Liste der Kulturdenkmale des Kreises Pinneberg als einfaches Kulturdenkmal im Sinne des § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz geführt. Wie bereits unter 2.3 erwähnt, bildet das Haus Nr. 9 mit den zuvor genannten ein den Stadtraum prägendes Ensemble.

Sowohl die Hörnstraße als auch die Rudolf-Höckner-Straße gehören zu den historischen Straßen Alt-Wedels. Ihre räumlichen Strukturen sind trotz des erheblichen Anteils an Nachkriegsbauten weitgehend erlebbar geblieben. Beide Straßen gehören insofern zu der das Ortsbild Alt-Wedels prägenden Situation.

2.6 Schutzgebiet gem. § 39 BauGB

Die Festsetzung des Bereiches, für den der § 39 BauGB - Erhaltung baulicher Anlagen - Anwendung findet, dient dem Ziel, das für Alt-Wedel städtebaulich und historisch bedeutsame Gebäudeensemble in der Rudolf-Höckner-Straße zu erhalten.

Das in der Planzeichnung ausgewiesene Schutzgebiet erfaßt ausschließlich den im Plangeltungsbereich liegenden Teil des Gebäudeensembles, d. h. Rudolf-Höckner-Straße Nr. 9.

2.7 Wasserschutzgebiet

Bis auf Randbereiche im Osten liegt das gesamte Gebiet der Stadt Wedel im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnung des Hamburger Wasserwerkes Haseldorfer Marsch. Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes.

3 Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Geplante Bebauung und Nutzung

Im Bereich der bereits bebauten Teilflächen 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 nur im südlichen Bereich der Rudolf-Höckner-Straße, wo aufgrund der vorgesehenen Ausweisungen der überbaubaren Flächen Möglichkeiten zur Erweiterung der vorhandenen Bebauung bzw. einer Neubebauung eröffnet werden. Eine Ausnahme bildet jedoch das Betriebsgelände des Bauernhofes. Für den landwirtschaftlichen Betrieb wird aufgrund seiner innerstädtischen Lage keine Entwicklungsmöglichkeit gesehen. Dieses Grundstück grenzt direkt an die vorhandene Altentagesstätte/Sozialstation an und eignet sich insofern in hervorragender Weise als Erweiterungsfläche für die vorhandenen Nutzungen bzw. für neue Nutzungen, wie z. B. Altenwohnungen, für die die Nähe zu den vorhandenen Einrichtungen wünschenswert ist. Das Grundstück wurde dementsprechend als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Alteneinrichtungen ausgewiesen.

Neben dem generellen Ziel der Sanierung der Altstadt kommt der Stärkung des Standortes als Zentrum von Alteneinrichtungen hervorragende Bedeutung zu. So ist vorgesehen, auf dem Freigelände im südlichen Planbereich den Neubau eines Alten- und Pflegeheimes sowie Altenwohnungen zu realisieren. Auch diese Fläche wurde, dieser Zielsetzung entsprechend, als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Alteneinrichtungen ausgewiesen. Die Zentralität der Lage mit kurzen bzw. relativ kurzen Entfernungen zu wichtigen Einrichtungen, wie z. B. Markt, Grünanlagen, SB-Laden, Museum, Stadtzentrum etc. sowie zum öffentlichen Personennahverkehr, schaffen Voraussetzungen, die es den alten Mitbürgern ermöglichen, trotz ihres begrenzten Aktionsradius, aktiv am städtischen Leben teilzunehmen. Die Nähe zum vorhandenen Heinrich-Gau-Heim bringt darüber hinaus Vorteile, die von der Identifizierung mit der bestehenden Situation und ihrem Umfeld über den Umzug bis hin zu einer Kombination mit der Folgenutzung des Altbaues reichen.

Die vorgesehene Ausweisung mit einer zweigeschossigen Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,4 entspricht in etwa der bereits im alten Durchführungsplan vorgesehenen Dichtekonzeption, die von einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit einer bebaubaren Grundfläche von 35/100 bzw. 40/100 der Grundstücksfläche ausging.

Über die spätere Nutzung des jetzigen Heinrich-Gau-Heimes bestehen zwar derzeit noch keine konkreten Vorstellungen, unter dem Aspekt, diese Flächen auch weiterhin für Alteneinrichtungen zu nutzen, wären jedoch Umbau (oder auch Neubau) zu Wohnungen (Familienwohnungen, Altenwohnungen) denkbar, die bei Bedarf über das benachbarte Heim betreut werden können. Auch diese Fläche wurde diesen Vorstellungen folgend als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Alteneinrichtungen ausgewiesen.

3.2 Grünplanung

Der vorhandene Baumbestand wurde bei der Planung weitgehend berücksichtigt und ergänzt. Da teilweise von stadtbildprägender Bedeutung, ist er als zu erhaltende Bäume und Baumgruppen festgesetzt worden. Über die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes hinaus enthält der Plan die Bepflanzung des Straßenraumes als wichtiges Element der Neugestaltung dieses Bereiches.

In der Biotopkartierung der Stadt Wedel ist die südlich gelegene Freifläche dem Biotoptyp "Grünlandflächen der Wedeler Marsch" zugeordnet. Nach der Bewertung kommt diesem Biotoptyp nur ein "stark eingeschränkter Biotopwert" für Flora zu. Der Biotopwert der Avifauna wird hier als sehr hoch eingeschätzt. Ein Auszug der Biotopkartierung liegt der Begründung als Anlage bei. Die übrigen Bereiche sind bebaut und daher als innerstädtische Biotop nicht bewertet worden.

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

Mit dem Bebauungsplan soll die Freifläche einer öffentlichen Nutzung in Form von Alteneinrichtungen zugeführt werden. Gedacht ist an den Bau eines neuen Alten- und Pflegeheimes sowie Altenwohnungen..

3.3 Erschließung und Verkehr

3.3.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen erschlossen. Neue, der inneren Erschließung des Gebietes dienende Straßen, sind nicht erforderlich. Sowohl die Rudolf-Höckner-Straße als auch die Hörnstraße sind den Zielen der Altstadtsanierungsplanung entsprechend neu umgebaut worden, weitergehende Änderungen im Straßenraum sind nicht vorgesehen. Die Hörnstraße liegt im Sanierungsgebiet Wedel Altstadt, Bereich Altstadtrandzone. Um den Erhalt der städtebaulichen Situation vor Ort zu gewährleisten, wird auf eine Wendemöglichkeit in der Hörnstraße verzichtet.

Verkehrsordnungsrechtlich ist vorgesehen, an der Einmündung in die Hörnstraße Verkehrsschilder „nur für Anlieger“ sowie ein Sackgassenschild mit dem Zusatz „keine Wendemöglichkeit“ aufzustellen.

Für Ver-, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge ist eine Überfahrtsmöglichkeit über den Kirchstieg auf die Zuwegung des geplanten Pflegeheims vorgesehen, um eine sichere Abfahrt aus der Hörnstraße zu ermöglichen.

Die Anbindung des geplanten Altenheimneubaus und der geplanten Altenwohnungen soll ausschließlich über eine im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherte Zuwegung zur Austraße hin erfolgen. Damit wird sichergestellt, daß die Versorgung des Altenheimes über kurze Wege an die innerörtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße erfolgt und die angrenzenden Wohngebiete von weiterem Verkehrsaufkommen freigehalten werden können.

3.3.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der überbaubaren Flächen, soweit nicht gesonderte Anlagen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen ausgewiesen sind.

Öffentliche Parkplätze sind innerhalb des Plangebietes unter der Berücksichtigung, daß der auf den Wohnblock an der Austraße entfallende Anteil außerhalb des Plangebietes, jedoch in direkter Nachbarschaft auf der in Planung befindlichen Parkplatzanlage am Jungfernstieg nachgewiesen wird, im Bereich der Rudolf-Höckner-Straße ausgewiesen. Die vorhandenen DRK-Einrichtungen mit ihren zahlreichen Veranstaltungen, die geplanten Altenwohnungen, bei denen von den Bewohnern im Gegensatz zu denen in Pflegeeinrichtungen von einer höheren individuellen Mobilität auszugehen ist, als auch langfristig der geplante Ausbau der B 431 machen diese Parkplätze erforderlich. Außerdem eröffnen diese Parkplätze die Möglichkeit zu Ablösevereinbarungen mit privaten Bauherren im Altstadtbereich, deren Bauvorhaben zwar städtebaulich erwünscht, bisher jedoch aufgrund fehlender Stellplatznachweise nicht möglich waren.

3.3.3 Fußgänger- und Radfahrverkehr

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen, die als verkehrsberuhigte Bereiche ohne Trennung des Fahr- und Fußgängerverkehrs ausgebaut worden sind, sowie über den das Plangebiet in Ost-West-Richtung querenden Teil des historischen Holmer Kirchstieges. Um ein gefahrloses Nebeneinander von Rad- und Fußgängerkehr zu ermöglichen, ist eine Ausweitung der Wegeparzelle des Kirchstiegs vorgesehen. Über den Kirchstieg sind der Bürgerpark und die Naherholungsgebiete Marsch und Autal in geringer Entfernung fußläufig erreichbar.

3.3.4 Schallschutz

Quer durch die Altstadt verläuft die Trasse der B 431. Die Verlegung 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. 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 25 m Abstand von der Fahrbahnachse im Bereich des Bebauungsplangebietes eine Lärmbelastung von 67,3 dB (A) für den Tag, bzw. 60 dB (A) für die Nacht. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, sind für allgemeine Wohngebiete (für die vorgesehene Ausweisung "Alteinrichtungen" sind gleiche Richtwerte einzuhalten) Orientierungswerte für den Beurteilungspegel von 55 dB für den Tag und 45 bzw. 40 dB für die Nacht angegeben. Durch die Ausweisung des Lärmschutzwalles soll die Einhaltung dieser Orientierungswerte für den Plangeltungsbereich erreicht werden. Dies gilt für die Freiräume und die zulässigen Vollgeschosse. Für die Dachgeschoßzone der Randbebauung entlang der geplanten Trasse der B 431 kann durch den Wall, je nach Dachneigung und Stel-

lung der Baukörper, kein ausreichender Schallschutz erreicht werden. Der Bebauungsplan setzt daher zusätzlichen passiven Schallschutz durch bauliche Maßnahmen fest.

4 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Plangebietes	rd. 44.850 m ²
Erschließungsfläche	rd. 5.800 m ²
Bauland (WA-Gebiet)	rd. 12.400 m ²
Bauland (Gemeinbedarf)	rd. 21.800 m ²
Grünfläche	rd. 4.850 m ²

5 Ver- und Entsorgungen

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, 44 und 12. Für diese Einlaufstellen liegen wasserrechtliche Genehmigungen vor. Die Genehmigungen sind ins Landeswasserbuch eingetragen.

6 Kosten der Erschließung

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßen, Wege und Versorgungsleitungen weitgehend erschlossen. Die Kosten der Erschließung betragen insgesamt rd. 480.000,00 DM, wovon der Großteil auf die Herrichtung des Parkplatzes, der Restflächen der Rudolf-Höckner- und Hörnstraße sowie des Ausbaus der Fußwegeverbindung entfällt.

Die Stadt trägt gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

7 Ordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der im B-Plan 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 B-Planes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt gemäß §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. BauGB Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wedel, den 01.09.97