

Abschrift des Originals

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 „Stadtzentrum“

1.0 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Stadtzentrum“ wurde aufgrund der §§ 1, 2 und 8 ff. Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) in der Fassung der 8. Änderung vom 14.12.1981 entwickelt.

2.0 Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet erfasst das Zentrum Wedel mit dem S-Bahnhof und dem Rathaus. Es wird im Nordosten begrenzt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Rosengarten“, im Norden und Nordwesten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Mühlenteich“ (Entwurf), im Westen durch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 5 d „Brauhaus“ und Nr. 51 „Augarten“.

Im Südwesten verläuft die Grenze entlang der Rückseite der Ladenzeile am Gorch-Fock-Platz bis zur Ecke des Hauses Gorch-Fock-Straße Nr. 17; Entlang der Vorder- und Seitenfront dieses Gebäudes und von dort parallel zur südlichen bzw. westlichen Grenze der Flurstücke 10/19, 9/113 und 9/174 der Flur 3 Gemarkung Schulau bis zur Bahnhofstraße.

Im Süden entlang der Bahnhofstraße und der Straße „Beim Hoophof“.

Im Osten entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 14/10, 14/11, 7/7 sowie 49/29.

2.2 Flächenausweisung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) in der Fassung der 8. Änderung vom 14.12.1981 weist das Bebauungsplangebiet wie folgt aus:

- nördlich der Mühlenstraße und westlich der Bahnanlagen als Grünfläche.
- Die Gleisanlagen selbst als Fläche für Bahnanlagen.
- Östlich der Bahn und nördlich des „Rosengartens“ als Mischgebiet (MI) mit einer Gfz von 1,0.
- Südlich der Mühlenstraße und westlich der Bahnhofstraße als Kerngebiet (MK) mit einer Gfz von 1,4.

- Den südwestlichen Grenzbereich des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ von 0,4.
- Östlich der Bahnhofstraße und des Rathausplatzes als Kerngebiet (MK) mit einer GFZ von 1,4.
- Südlich des „Rosengartens“ als Mischgebiet (MI) mit einer GFZ von 0,7.
- Nördlich der Straße „Beim Hoophof“ als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ von 0,7.

2.3 Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung entlang der Mühlenstraße, der Bahnhofstraße und des Rosengartens besteht aus einer gewachsenen ein- bis achtgeschossigen (am Rosengarten) Bebauung. Sie wird im Erdgeschoss überwiegend als Laden- und Geschäftsfläche, in den Obergeschossen in der Regel als Wohnraum genutzt.

An der Straße „Beim Hoophof“ befindet sich eine dreigeschossige Wohnanlage. Öffentliche Einrichtungen innerhalb des Plangebietes sind das Polizeigebäude an der Gorch-Fock-Straße sowie das im Zentrum liegende Rathaus (Verwaltung und Stadtwerke).

Im Norden des Planbereiches direkt an den Rathausplatz anschließend befindet sich der S- und Güterbahnhof der Stadt Wedel mit direktem Anschluss an das überregionale Schienennetz.

Eine ebenerdige Parkplatzanlage von zentraler Bedeutung befindet sich am Gorch-Fock-Platz.

2.4 Kulturdenkmäler

Das alte Rathaus sowie das Haus Mühlenstraße Nr. 35 sind Kulturdenkmäler gemäß § 1 Denkmalschutzgesetz und werden als solche in der Liste der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Pinneberg geführt.

2.5 Wasserschutzgebiet

Bis auf Randbereiche im Osten liegt das gesamte Gebiet der Stadt Wedel (Holstein) im Bereich der Trinkwassergewinnung des Hamburger Wasserwerkes Haseldorfer Marsch. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Stadtzentrum“ ist als Trinkwasserschutzgebiet der Zonen II und III a ausgewiesen.

3.0 Städtebauliche Leitgedanken

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, da die Festsetzungen der überalterten Durchführungspläne nicht geeignet sind, um als Leitplanung für die beabsichtigte Neugestaltung der Stadtmitte zu dienen. Der vorliegende B-Plan erfasst den zentralen Bereich der Stadt rund um den Rathausplatz.

Ziel der Planung ist eine stärkere Betonung des Stadtzentrums, dies insbesondere un-

ter dem Aspekt einer Attraktivitätssteigerung des Stadtkerns (Ausbau zum Mittelzentrum). Vorgesehen ist u. a. verdichtete Wohnbebauung, der Neubau der Bahnhofrandbebauung mit einer über die eigentliche Funktion des Bahnhofes hinausgehenden Nutzungsmöglichkeit (Läden, Wohnungen etc.) und – in direkter Zuordnung zum Bahnhofsgelände – ein zentraler Omnibusbahnhof mit angegliedertem Taxenstand sowie die Anlage von Park-and-ride-Plätzen (Zufahrt vom Rosengarten).

Die Geschäftsbereiche der Bahnhofstraße und der Mühlenstraße bis hin zum Marktplatz sollen zu weitgehend verkehrsberuhigten Zonen umgestaltet werden.

Die geplante Verlegung der B 431 (Altstadtbereich) macht im Zusammenhang mit der Planung des zentralen Omnibusbahnhofes und der Verkehrsberuhigung der Geschäftsbereiche eine Neuordnung des gesamten Rathausplatzes sowohl in verkehrlicher wie auch in gestalterischer Hinsicht erforderlich, mit dem Ziel einer engeren Verknüpfung der beiden Geschäftsbereiche.

3.1 Bebauungsplanausweisung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es ist keine Änderung der Nutzung vorgesehen. Die vorgenommene Begrenzung der Bauflächen sichert den Bestand und bietet, den veränderten Wohnbedürfnissen entsprechend, ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten. Der Sicherung des Bestandes dient auch die vorgesehene Ausweisung des Grundstückes Mühlenstraße Nr. 33 als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ von 0,4. Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Mischgebiet (MI)

Die Ausweisung der Mischgebietsfläche deckt sich mit der Darstellung im Flächennutzungsplan. Der planerischen Zielsetzung einer Verdichtung der Wohnbebauung im Zentrumsbereich entsprechend wurde jedoch die GFZ im Gebiet südlich des Rosengarten erhöht. Die Bebauung dieses Gebietes erfolgte bereits zu Beginn der 80er Jahre in Form eines bis auf 6 Geschosse gestaffelten Gebäudekomplexes. Die vorgenommene Erhöhung der GFZ von 0,7 auf 1,2 folgt diesem baulichen Bestand und dient damit lediglich dessen Sicherung. Der Bebauungsplan enthält für diesen Teilbereich keine über die Sicherung des Bestandes hinausgehenden Erweiterungsmöglichkeiten. Die Überschreitung der nach § 17 Baunutzungsverordnung maximal zulässigen GFZ von 1,0 in dem 3-geschossigen ausgewiesenen Bereich um 0,2 findet ihre Begründung in der bauleitplanerischen Sicherung des baulichen Bestandes und der städtebaulichen Zielsetzung der Verdichtung des Zentrumsbereiches; so ist z. B. in den umliegenden Bereichen (Bahnhofstraße/Rathausplatz/Rosengarten) eine GFZ von 1,4 die Regel. Darüber hinaus bilden die unmittelbare Nachbarschaft des Gebietes zur S-Bahn-Endstation, zum geplanten ZOB und dem öffentlichen Verwaltungszentrum (Rathaus/Stadtwerke) sowie die fußläufige Erreichbarkeit des Einkaufszentrums „Bahnhofstraße“ und des Grünzuges des Autals ein Umfeld, das aus planerischer und städtebaulicher Sicht bereits für sich genommen eine Überschreitung der zulässigen GFZ rechtfertigt. Zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist als Ausgleichsmaßnahme für diese Überschreitung gebietsintern der Stellenplatznachweis in Tiefgaragen und die Erhaltung des gesamten Baubestandes dieses Bereiches im B-Plan festgesetzt. Als weitere, jedoch gebietsexterne ausgleichende Maßnahme, ist die seitens der Stadt betriebene bauleitplanerische Sicherung (Freihaltung) des in direkter

Nachbarschaft zum Plangebiet liegenden Grünzuges des Autals anzusehen.

Nördlich des Rosengartens befindet sich die einzige Neubaufäche innerhalb des Mischgebietes. Die vorgesehene Ausweisung mit bis zu sechs Geschossen erfolgt analog den Festsetzungen des anschließenden Bebauungsplanes Nr. 30 „Rosengarten“.

Kerngebiet (MK)

Das Kerngebiet erfasst den zentralen Einkaufs- und Geschäftsbereich entlang der Bahnhof- und Mühlenstraße einschließlich der geplanten Bahnhofsrandbebauung. Mit Ausnahme des Bereichs der geplanten Trasse der B 431 ist keine Änderung der bestehenden Nutzung vorgesehen. Diese Änderung wurde jedoch im wesentlichen schon früher durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 b (1. Änderung) planerisch gesichert.

Die vorgenommene Begrenzung der Bauflächen erfolgte auch hier unter dem Aspekt der Bestandssicherung. Sie bietet, sofern städtebaulich vertretbar, sowohl vertikale (Wohnnutzung) wie auch horizontale (Geschäftsnutzung) Erweiterungsmöglichkeiten in ausreichenden Maßen.

Fläche für Gemeinbedarf

Als Fläche für Gemeinbedarf wurde der Bereich des Rathauses und das Grundstück mit dem Haus Mühlenstraße Nr. 35, in dem seitens der Stadt die Einrichtung eines selbstverwalteten Jugendzentrums vorgesehen ist, d. h. das Haus soll der „Aktion Jugendclub“ zur Verfügung gestellt werden, ausgewiesen.

Das Rathaus (Alt- und Neubau) beherbergt die gesamte städtische Verwaltung einschließlich der Stadtwerke.

Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung von Grünflächen bzw. Kerngebiet in Fläche für Gemeinbedarf wird im Parallelverfahren der 9. Änderung durchgeführt werden.

Fläche für Bahnanlagen

Die Ausweisung dieser Fläche erfasst den S- und Güterbahnhof der Stadt Wedel (Holstein) mit seinen Gleisanlagen.

3.2 Grünplanung

Der vorhandene Baumbestand wurde bei der Planung weitgehend 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 Platzräume als wichtiges Element der Neugestaltung des Stadtzentrums. Dies gilt insbesondere für die Bereiche Bahnhofstraße, Rathausplatz und Busbahnhof, in denen eine Vielzahl neuer Anpflanzungen vorgesehen ist.

3.3 Schallschutz

Quer durch das Plangebiet verläuft die Trasse der B 431. 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. In bereits weitgehend bebauten Gebieten, wo Neubauten nur noch in Form von Baulückenschließungen möglich sind, wie in dem vorliegenden Fall, ist der Schutz vor Lärmeinwirkungen im Rahmen der Bauleitplanung nur sehr begrenzt möglich. Die Ausweisungen von Garagenanlagen entlang der Trasse im westlichen Bereich des Bebauungsplanes sowie die vorgesehene Anböschung der Grünfläche am Rathausplatz sind Maßnahmen in diesem Sinne. Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen sind in diesem das Stadtzentrum überplanenden Bereich, aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Die Berechnung der Lärmbelastung nach dem Entwurf der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auf der Grundlage der Angaben der ergänzenden Untersuchungen zum Generalverkehrsplan der Stadt Wedel ergab bei angenommener freier Schallausbreitung in 25,00 m Abstand zur Straßenachse einen Mittelungspegel von 67 dB (A) für den Tag und 59 dB (A) für die Nacht. Diese Werte liegen über den Planungsrichtkegeln für Baugebiete der DIN 18005 (Entwurf), die für Mischgebiete (MI) bei 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts und für Kerngebiete (MK) bei 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts liegen. Verkehrslärmgefährdet in diesem Sinne ist damit die gesamte Bebauung entlang der B 431 bis hinein in die Bahnhofstraße. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, dass bei Neubauten innerhalb dieses Bereiches zusätzlicher Lärmschutz an der Bebauung in der Genehmigung gefordert wird.

4.0 Städtebauliche Werte

4.1	Gesamtfläche des Plangebietes	89.550 m ²
4.2	Erschließungsflächen	40.850 m ²
4.2.1	Straßen und Wege	25.450 m ²
4.2.2	Öffentliche Grund- und Wasserflächen	9.900 m ²
4.2.3	Bahnanlagen	5.500 m ²
4.3	Flächen für Gemeinbedarf	5.300 m ²
4.4	Nettobauland	43.400 m ²
4.4.1	Allgemeines Wohngebiet	4.200 m ²
4.4.2	Mischgebiet	19.350 m ²
4.4.3	Kerngebiet	19.850 m ²

5.0 Verkehr

5.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen erschlossen; neue, der inne-

ren Erschließung des Gebietes dienende Straßen, sind nicht vorgesehen.

Mit dem Bau der Verlegung der B 431 (Altstadtbereich) wird die Mühlenstraße weitgehend vom Verkehr entlastet werden. Ihre direkte Anbindung an den Verkehrsknoten Rathausplatz ist dann verkehrstechnisch nicht erforderlich und wurde daher auch nicht mehr vorgesehen.

Die z.Z. direkt vor dem Rathaus verlaufende Fahrbahn wird zugunsten einer Erweiterung der Grünflächen des Rathausplatzes aufgehoben.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Verhältnis 1 : 1 zu den Wohneinheiten erfolgt mit Ausnahme der ausgewiesenen Gemeinschaftsanlagen auf den privaten Grundstücksflächen.

Öffentliche Parkplätze sind am Bahnhof, am Gorch-Fock-Platz und in der Bahnhofstraße vorgesehen.

Park-and-ride-Plätze direkt am Bahnhof mit Zufahrt vom Rosengarten (innerhalb des Baugebietes rd. 40 – und im direkt angrenzenden Bereich (B-Plan Nr. 30) weitere rd. 80 – 100 Parkplätze auf dem Gelände der Bundesbahn).

5.3 Fußgängerverkehr

Fußgänger- und Fahrverkehr wurden, sofern möglich, voneinander getrennt. Die Fußwegverbindungen, die über private Grundstücksflächen verlaufen, wurden durch Überwegerechte abgesichert.

Das Plangebiet ist im Norden an das Wanderwegenetz des Autals angeschlossen und im Südwesten fußläufig mit den Freiflächen der Marsch verbunden.

5.4 Radfahrverkehr

Über das vorhandene Radwegenetz hinaus ist auch im Knotenbereich des Rathausplatzes und in der Bahnhofstraße die Anlage eines Radfahrweges vorgesehen. Stellplätze für rd. 100 Fahrräder sind entlang der Bahnhofsrandbebauung vorgesehen. Sollte der Bedarf hierdurch nicht gedeckt sein, ist die Anlage weiterer Fahrradstellplätze auf dem Bahnhofsvorplatz geplant.

6.0 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.

7.0 Kosten der Erschließung

ZOB-Anlage

2.130.000,00 DM

Verlegung der B 431/Mühlenstraße	1.275.000,00 DM
Neu- und Umgestaltung Rathausplatz	360.000,00 DM
Umgestaltung der Bahnhofstraße	375.000,00 DM
Entsorgung: Regenwasser	400.000,00 DM
Schmutzwasser	<u>230.000,00 DM</u>
insgesamt:	4.770.000,00 DM

Das Gebiet ist insgesamt durch Versorgungsleitungen (Gas, Wasser und Strom) erschlossen. Zusätzliche Erschließungskosten entstehen damit nicht.

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

8.0 Ordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsanlagen 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), den 01.12.1983

Balack
Bürgermeister