

Abschrift des Originals

Stadtbauamt
- 610 -

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5d „Brauhaus“

- 1.0 Der Bebauungsplan Nr. 5d „Brauhaus“ 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 vom 16.10.1967 entwickelt.
- 2.0 Besondere Merkmale
- 2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im Zentrum Wedels innerhalb des 300m Radius um den S-Bahnhof.
Es wird im Norden durch die Mühlenstraße, im Westen durch den Heringsgang sowie die westliche Grenze des Flurstückes 49/1 der Flur 8 Gemarkung Wedel, im Süden durch die Trasse der geplanten Südumgehung und im Westen durch das Flurstück 128/67 der Flur 11 Gemarkung Wedel begrenzt.
- 2.2 Flächenausweisung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) in der Fassung vom 16.10.1967 ist das Gebiet entlang der Mühlenstraße als Kerngebiet mit einer GFZ von 1,4 ausgewiesen. Das übrige Gebiet des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,6 ausgewiesen.
- 2.3 Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung entlang der Mühlenstraße besteht aus einer historisch gewachsenen ein- bis dreigeschossigen Bebauung. Sie wird im Erdgeschoß überwiegend als Laden- und Geschäftsfläche, in den Obergeschossen in der Regel als Wohnraum genutzt.
Entlang der Schulstraße stehen innerhalb des Bebauungsplangebietes außer einer alten Scheune keine weiteren Gebäude.

Hervorzuheben wegen ihrer historischen und stadtbildwirksamen Bedeutung sind das Brauhaus und die Wassermühle; beide an der Mühlenstraße gelegen.
- 2.4 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 A ausgewiesen.

3.0 Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Geplante Bebauung

Die geplante aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauung orientiert sich am historisch gewachsenen Kern der Wedeler Altstadt. Ziel ist die Sanierung der gesamten Wedeler Altstadt, wobei der Erhaltung der Altstadt-Struktur mit ihren wenigen noch vorhandenen historischen Gebäuden eine wesentliche Bedeutung zukommt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gilt dies insbesondere für das unter Denkmalschutz stehende Brauhaus und die Wassermühle. Beide Gebäude sind zu erhalten und wurden deshalb unter die besondere Schutzwirkung des § 39 h des BBauG gestellt.

Außer diesen beiden Gebäuden wurde im Bereich der Mühlenstraße überwiegend eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, die rückwärtig, sofern möglich, erdgeschossig erweitert wurde, um für Läden und Geschäfte usw. über eine ausreichende Nutzfläche zu verfügen.

Die im Bereich der Schulstraße vorgenommenen differenzierten Planausweisungen entwickeln sich aus dem von der Ratsversammlung der Stadt Wedel (Holstein) am 11.09.1980 beschlossenen Planungskonzept für das Altstadtgebiet. Die Schulstraße bleibt danach als reine Wohnstraße erhalten. Vorgesehen ist eine maximale dreigeschossige Bebauung mit einer GFZ von 1,0 im allgemeinen Wohngebiet bzw. 1,4 im Kerngebiet im nördlichen Bereich und einer zweigeschossigen Bebauung mit einer GFZ von 0,6 bei einer Flächenausweisung als allgemeines Wohngebiet im südlichen Bereich. Die Festsetzung einer höheren GFZ auf den Grundstücken nördlich der Schulstraße resultiert aus der planerisch erforderlichen Angleichung an die dichtere geschlossene Bebauung der oberen Mühlenstraße. Die Grundstücke südlich der Schulstraße unterliegen, begründet durch ihre Randlage zum Aotal und zur Südumgehung, anderen planerischen Erfordernissen. Eine Erhöhung der Geschößflächenzahl über das vorgesehene Maß hinaus ist danach städtebaulich nicht vertretbar.

Der Bebauungsplan sieht eine Verschwenkung der Schulstraße nach Süden vor. Sie ist aus verkehrsplanerischen und städtebaulichen Gründen erforderlich, wie Verbesserung der Übersichtlichkeit im Einmündungsbereich in die Mühlenstraße und der stadträumlichen Betonung des unter Denkmalschutz stehenden Brauhauses.

3.2 Denkmalschutz

Das alte Brauhaus in der Mühlenstraße Nr. 28 steht unter Denkmalschutz. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes – es bestand Einsturzgefahr – erfolgte in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz die Abtragung des Gebäudes. Der Wiederaufbau des historischen Gebäudes ist – nach gründlicher Sanierung der Bausubstanz – fester Bestandteil der Planung.

Im Bereich des Bebauungsplanes gehören des weiteren die Wassermühle und das traufenständige Gebäude am Heringsgang zum erhaltenswerten Baubestand der Wedeler Altstadt.

3.3 Schutzgebiete gemäß § 39 h BBauG

Die Festlegung von Bereichen für die der § 39 h BBauG – Erhaltung baulicher Anlagen – Anwendung finden, dient dem Ziel, die für die Stadt Wedel städtebaulich und geschichtlich bedeutsame Gesamtsituation um das „Brauhaus“ herum zu erhalten.

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Schutzgebiete erfassen ausschließlich die diesen Bereich besonders prägenden Einzelbauten, d.h. das unter Denkmalschutz stehende Brauhaus sowie die als Kulturdenkmale eingestufte Wassermühle und das traufenständige Haus am Heringsgang.

3.4 Grünraumplanung

3.4.1 Grünflächen

Die geschlossene Bebauung entlang der Mühlenstraße wurde beidseitig der Mühle geöffnet und so eine Verbindung der Grünräume des Autals und der Marsch über die Mühlenstraße hinweg geschaffen. In der Verlängerung des Autal-Wanderweges ist quer zur alten Mühle verlaufend ein Fußweg geplant, der die direkte Verbindung des Wanderweges mit der Marsch und der Elbe herstellen soll; gleichzeitig wird damit das im Zentrum gelegene landschaftlich reizvolle rückwärtige Mühlengelände der Öffentlichkeit erschlossen.

3.4.2 Baumschutz

Der Baumbestand im Planungsgebiet wurde bei der Planung weitgehend berücksichtigt und ergänzt. Er ist als zu erhaltende bzw. anzupflanzende Bäume und Baumgruppen festgesetzt worden.

4.0 Städtebauliche Werte

4.1	<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	16300 qm
4.2	<u>Grünflächen</u>	600 qm
4.3	<u>Wasserflächen</u>	1200 qm
4.4	<u>Erschließungsflächen</u>	3400 qm
	4.4.1 <u>Straßen</u>	2550 qm
	4.4.2 <u>Parkplatz</u>	200 qm
	4.4.3 <u>Wege</u>	250 qm
	4.4.4 <u>Sonstige Flächen</u>	400 qm
4.5	<u>Bauland</u>	11100 qm
	4.5.1 <u>Kerngebiet</u>	5500 qm
	4.5.2 <u>Allgemeines Wohngebiet</u>	5600 qm

5.0 Verkehrsmäßige Erschließung

5.1 Fließender Verkehr

Die das Plangebiet im Norden begrenzende Mühlenstraße dient der Erschließung der Kerngebietsflächen. Dem Verkehrskonzept für den Altstadt-Bereich entsprechend soll sie nach Fertigstellung der Südumgehung zur verkehrsberuhigten Zone umgewidmet werden.

Die Wohngebietsflächen werden über die zukünftig nur noch als Stichstraße ausgebildete Schulstraße erschlossen.

5.2 Ruhender Verkehr

 Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden öffentliche Parkflächen nur in sehr geringem Umfang (an der Schulstraße) ausgewiesen. Außerhalb des Bebauungsplangebietes sind öffentliche Parkplätze in fußläufiger Entfernung jedoch ausreichend vorgesehen. Für die neu ausgewiesenen Wohngebiete an der Schulstraße sind die erforderlichen Stellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen vorgesehen.

6.0 Ver- und Entsorgung

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

Überörtliche Aufgaben der Entsorgung dient der durch das Plangebiet verlaufende Nebensammler Süd des Abwasser-Zweckverbandes Pinneberg. Für die örtliche Entsorgung wird Schmutz- und Regenwasser durch die getrennten Sammelkanäle abgeleitet.

7.0 Kosten der Erschließung

Straßen	DM 382.500,--
Parkplatz	DM 30.000,--
Wege	DM 17.500,--
Grünflächen	DM 18.000,--
Stromversorgung	
- 10 KV-Mittelspannung	DM 20.000,--
- 0,4 Niederspannung	DM 6.800,--
Straßenbeleuchtung	DM 6.300,--
Gasversorgung	DM 26.700,--
Wasserversorgung	<u>DM 27.000,--</u>
gesamt	DM 534.000,--

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

8.0 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, gemäß § 45 ff. und § 80 ff. BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wedel (Holstein), den 30.05.1982

gez. Hörnig

Dr. Hörnig
 Bürgermeister