

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 5g „Altstadtschule“,
Teilbereich Süd**

Planungsanlass/Planungsziel

Der Rat der Stadt Wedel hat in seiner Sitzung am 29.03.07 beschlossen, die Schule Altstadt als Offene Ganztagschule zu betreiben. Dieses offene Ganztagesangebot bedarf zusätzlicher Raumkapazitäten, die durch einen neu zu erstellenden Anbau geschaffen werden sollen.

Die Mittel für diesen neuen Trakt sind eingeworben. Das Land Schleswig-Holstein hat die Notwendigkeit des Anbaus festgestellt.

Um diesen Anbau realisieren zu können, bedarf es einer Überplanung des gültigen Durchführungsplans Nr. 5b „Umgehungsstraße“ von 1960. Dies soll durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5g „Altstadtschule“, Teilbereich Süd, erfolgen.

Der Geltungsbereich umfasst das Schulgrundstück der Altstadtschule einschließlich der angekauften Flächen, auf denen der Erweiterungsbau realisiert werden soll.

Lage des Plangebiets/Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt von Wedel, ca. 200 m vom S-Bahnhof entfernt.

Die überplante Fläche ist zum überwiegenden Teil Schulgelände. Durch den Ankauf einer nördlich angrenzenden Fläche an das Schulgelände, kann ein Erweiterungsbau realisiert werden.

Auf der erworbenen Fläche befinden sich eine alte Scheune sowie ein Kfz-Betrieb. Diese werden für den Neubau abgerissen.

Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan weist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Schule - aus. Des Weiteren werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und eine Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Das Gebiet ist geprägt von einer geschlossenen und offenen Bauweise wechselnder Bebauung. Dieser für den Teil der Altstadt typische Zustand soll im Rahmen der Bebauungsplanung auf Dauer festgeschrieben werden. Die Bestandsgebäude werden durch die getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert. In dem Bereich des Erweiterungsbaus wird auf diesem städtebaulich bedeutsamen Grundstücksabschnitt die Raumstruktur bzw. Gebäudestruktur, mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Der Erweiterungsbau muss damit teilweise ohne Grenzabstand gebaut werden.

Städtebauliche Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplans	6.127 qm
Davon Fläche für Gemeinbedarf	6.127 qm

Altlasten

Im Plangeltungsbereich befindet sich der aus bodenschutzrechtlicher Sicht altlastenrelevante Altstandort Mühlenstraße 10. Das Grundstück Mühlenstraße 10 wurde seit 1956 bis heute gewerblich genutzt:

Metallbau	1956 - 1964
Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt	1962 - 1983
Autohandlung mit Kfz-Werkstatt	1983 - 1989
Autovermietung	Seit 1979
Autohandlung	Seit 1987
Handel mit Schrott und Almetallen	1994 - 1998

Die Kfz-Werkstatt verfügte zeitweise über eigene Lackieranlagen.

Je nach Größe der Werkstatt, der Vielzahl unterschiedlicher Arbeitsschritte einzelner Abteilungen und letztlich auch in Abhängigkeit der eingesetzten Betriebs- und angefallenen Reststoffe können unterschiedliche Gefährdungspotentiale vorliegen. Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

Das Grundstück befindet sich zurzeit im Prüfverzeichnis „P 2“ der unteren Bodenschutzbehörde. Nach derzeitigem Datenbestand ist der Standort als „altlastverdächtige Fläche“ katasterrelevant einzustufen; eine formale Information des aktuellen Grundstückseigentümers/ der aktuellen Grundstückseigentümerin über die beabsichtigte Aufnahme des Standortes in das Boden- und Altlastenkataster des Kreises Pinneberg ist noch nicht erfolgt.

Der B-Plan sieht eine Umnutzung von Teilen des Grundstückes vor. Eine Anbindung an die bestehende Altstadtschule ist geplant.

Da das Risiko schädlicher Bodenveränderungen und damit Nutzungskonflikte mit der Nachnutzung nicht ausgeschlossen werden konnten, wurden während der Planung Gutachten eingeholt, die Erkenntnisse über das Gefährdungspotential bringen sollten.

Bevor Teile des Grundstückes Mühlenstraße 10 Anfang 2008 von der Stadt Wedel erworben wurden, wurde vom Vorbesitzer Ende 2007 ein **Bodengutachten** (Altlastenvorerkundung) an die ERWATEC Ingenieurgesellschaft in Auftrag gegeben.

Es wurden zwei Bohrungen (außerhalb des Gebäudes gelegen) bis zu einer Tiefe von 4,00 m niedergebracht. Die Ergebnisse der chemischen Analyse wurden nach dem BBodSCHV Anhang 2 Tab.1.4 (Wirkungspfad Boden - Mensch) beurteilt. Danach sind die festgestellten Werte unterhalb der Prüfwerte für Kinderspielflächen.

Ende 2007 wurde zusätzlich von der Stadt Wedel bei der GBU-Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen eine **Baugrunduntersuchung** in Auftrag gegeben. Diese ergab, dass nach Abbruch des Gebäudes der Mutterboden im Bereich der gesamten Baufläche bis zu einer Tiefe von 1 Meter ausgekoffert und gegen verdichtungsfähigen Kiessand zu ersetzen ist. Sollten bei der Auskoffierung und Entsorgung des Bodens Verdachtsmomente auf schädliche Bodenveränderungen erkennbar werden, müssen geeignete Gefahrenabwehrmaßnahmen eingeleitet werden.

Im Juni 2008 wurde außerdem für die Stadt Wedel ein Asbest- und Schadstoffkataster für die abzubrechende Kfz-Werkstatt von der Ingenieurgesellschaft „Prof. Dipl.-Ing. Rudolf Enders u. Dipl.-Ing. Heinz Dührkop“ erstellt.

Die Ergebnisse der Asbest- und Schadstoffenerhebung sind Grundlage für den Rückbau des Gebäudes.

Eine gutachterliche Begleitung des Abbruchs ist damit gegeben.

Vor Aufnahme der sensibleren Nachnutzung durch den Schulbetrieb ist der fachkundige Nachweis zu erbringen, dass sich im Bereich (speziell: unterhalb -) von ehemaligen Betriebsanlagen bzw. -bereichen, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde bzw. solche gelagert wurden, keine schädlichen Bodenveränderungen mit handlungsrelevantem Gefährdungspotential verblieben sind.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg steht für die Abstimmung von Maßnahmen im Zusammenhang mit der Planaufstellung wie auch im Vorwege der Abbrucharbeiten zur Verfügung.

Planungsvorgaben

Im neuen Flächennutzungsplan, der im Dez. 2007 vom Rat der Stadt Wedel beschlossen wurde, ist der Plangeltungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im diesem Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat und Vogelschutzgebieten.

Wedel, den 28.08.2008

Meier
1. stellvertr. Bürgermeister