

# Abschrift des Originals

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 e „Am Markt“

### 1.0 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 5 e „Am Markt“ 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 liegt im Zentrum Wedels rd. 500 m vom S-Bahnhof entfernt.

Es wird im Norden durch den Marktplatz, im Osten durch die Schulstraße, im Süden durch den Jungfernstieg und im Westen durch die Austraße begrenzt.

#### 2.2 Flächenausweisung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) in der Fassung der 8. Änderung vom 14.12.1981 weist den nördlichen, am Marktplatz gelegenen Bereich als Kerngebiet mit einer GFZ von 1,4 und den südlichen Bereich des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,6 aus.

#### 2.3 Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung umfasst im Bereich des Marktplatzes die historischen Gebäude am Marktplatz Nr. 6 und 8 sowie das Autohaus Biesterfeldt, dessen Auslagerung jedoch Bestandteil der Altstadtsanierungsplanung ist. Im Haus Nr. 8 befindet sich die „Roland-Weinstuben“ und im Haus Nr. 6 ein Antiquitätenladen. Die Obergeschosse beider Gebäude werden als Wohnraum genutzt.

Bis auf ein 3geschossiges Gebäude an der Schulstraße besteht die übrige Bebauung im Plangebiet aus 1 - 2geschossigen, in der Regel als Wohnraum genutzten Einzelhäusern.

Über die o. g. Gewerbegebiete hinaus befinden sich im Plangebiet die Roland-Kellereien mit angegliedertem Hotel sowie ein Eisengroßhandel an der Austraße, für den ebenfalls - langfristig gesehen - eine Auslagerung aufgrund der für den Betrieb erforderlichen Lagerhaltung angestrebt wird.

Die Häuser am Marktplatz Nr. 6 und 8 sind wegen ihrer historischen und stadtbildwirksamen Bedeutung für die Stadt Wedel (Holstein) besonders hervorzuheben.

#### 2.4 Denkmalschutz

Das am nördlichen Rand des Plangebietes gelegene Roland-Standbild steht un-

ter Denkmalschutz. Wenn die Verkehrsführung über den Marktplatz auf der Grundlage der Darstellung im Rahmenplan neu geregelt wird, ist beabsichtigt, den Roland wieder auf seinen ursprünglichen Standort zu versetzen. Der Roland stand ursprünglich rd. 23 m weiter südwestlich in Verlängerung der Achse der Austraße.

Die Häuser Am Marktplatz Nr. 6 und 8 sind im Stadtkernatlas Schleswig-Holstein als stadtbildwirksame, historische Gebäude eingetragen und werden zusammen mit dem Haus Schulstraße Nr. 13 in der Liste der unteren Denkmalschutzbehörde als einfache Kulturdenkmale im Sinne des § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz geführt.

## 2.5 Schutzgebiet gem. § 39 h Bundesbaugesetz

Die Festsetzung des Bereiches, für den der § 39 h Bundesbaugesetz - Erhaltung baulicher Anlagen - Anwendung findet, dient dem Ziel, die für die Stadt Wedel städtebaulich und historisch bedeutsame Gesamtsituation des alten Marktplatzes um den Roland zu erhalten.

Das in der Planzeichnung ausgewiesene Schutzgebiet erfasst ausschließlich den Bereich um die sowohl im Stadtkernatlas wie auch in der Liste der unteren Denkmalschutzbehörde aufgeführten Häuser Am Marktplatz Nr. 6 und 8.

## 2.6 Wasserschutzgebiet

Bis auf Randbreite 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 Zonen III A und B 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 Altstadt, wobei der Erhaltung der Altstadtstruktur mit ihren wenigen noch vorhandenen historischen Gebäuden eine wesentliche Bedeutung zukommt.

Die im Bebauungsplan vorgenommenen Ausweisungen orientieren sich, dieser Zielsetzung entsprechend, an den Darstellungen des mit dem Landrat für Denkmalpflege und dem Innenministerium abgestimmten, den städtebaulichen Entwicklungsrahmen für den Altstadtbereich aufzeigenden Rahmenplans.

Die Erhaltung der die südliche Platzwand prägenden Bauten „Am Marktplatz“ Nr. 6 und 8 gehört ebenso zum festen Bestandteil der Planung wie die zur Stadtbildreparatur erforderliche Aussiedlung des Autohauses. Die vorgezogene Bauflucht an der Ecke Austraße/Marktplatz entspricht der historischen Situation der Platzwand. Beabsichtigt ist, durch eine bewusste Gestaltung der Platzecke, den Blick auf die in den Platz negativ einwirkende unmaßstäbliche neuere Bebauung der Austraße zu verstellen und gleichzeitig durch die Stellung des neuen Baukörpers wieder einen Verbund der südlichen und westlichen Platzwand zu erreichen. Der Baukörper selbst soll eine eigenständige Gestaltung erhalten, die sich jedoch

im Maßstab und Material der Umgebung anpassen muss.

Die überkommene historische Bauweise mit ihren unterschiedlich schmalen Brandgassen und Hofzufahrten erlaubt keine Einordnung in „offene“ bzw. „geschlossene“ Bauweise gem. § 22 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Diese Unregelmäßigkeit in den Abständen der Gebäude zueinander soll im Rahmen der Altstadtsanierung als ortscharakteristisches städtebauliches Element erhalten bleiben. Die Abstände der zum Marktplatz hin wirksamen Gebäude wurden daher durch die Festsetzung von Baulinien geregelt und diese Bauweise, die Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung gem. § 22 Abs. 4 ausschöpfend, als „besondere“ Bauweise gekennzeichnet.

Der zentrale Bereich des Bebauungsplanes ist mit einer 2- bis 3geschossigen dem innerstädtischen Wohnen dienenden Bebauung (Geschosswohnungen und Stadthäuser), der südliche Bereich entlang des Jungfernstieges ausschließlich mit 1- und 2geschossiger Wohnbebauung geplant.

### 3.2 Nutzung

Der Bebauungsplan weist, der Vorgabe des Flächennutzungsplanes entsprechend, den nördlichen Bereich als Kerngebiet und den südlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet aus, wobei auch im Kerngebiet in den Obergeschossen Wohnen generell zulässig ist.

### 3.3 Verkehrsmäßige Erschließung

#### 3.3.1 Fließender Verkehr

-----  
Das Plangebiet wird durch die bestehenden Straßen sowie den noch teilweise auszubauenden Jungfernstieg erschlossen.

Dem Verkehrskonzept für den Altstadtbereich entsprechend soll nach Fertigstellung der Verlegung der B 431 (Altstadtbereich) der Marktplatz zur verkehrsberuhigten Zone umgewidmet werden. Eine Verkehrsführung über den Markt von der Austraße zur Pinneberger Straße bleibt bestehen, die Fahrverkehrsfläche wird jedoch für den gegenüber dem heutigen Zustand sehr viel geringeren Verkehr stark reduziert.

#### 3.3.2 Ruhender Verkehr

-----  
Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Verhältnis 1 : 1 zu den Wohneinheiten erfolgt für die Neubauten auf dem Gelände des Autohauses in Gemeinschaftstiefgaragen und im übrigen Bebauungsplanbereich in der Regel auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen.

Öffentliche Parkplätze in direkter Zuordnung zum Marktplatz sind an der Austraße auf dem Gelände der zum Autohaus gehörenden Parkpalette vorgesehen. Der Erhalt der Parkpalette selbst ist jedoch aufgrund der für eine öffentliche Nutzung zu geringen Gebäudeabmessungen nicht vorgesehen.

#### 3.3.3 Fußgängerverkehr

-----  
Das Plangebiet ist über die straßenbegleitenden Fußwege mit dem örtlichen Fußwegenetz verbunden. Sowohl das Autal wie auch die Marschen

sind in geringer Entfernung fußläufig erreichbar.

### 3.4 Schallschutz

Am nördlichen Rand des Plangebietes 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. Ungewiss ist jedoch der Zeitpunkt der Verlegung, da die Stadt Wedel nicht Träger dieser Maßnahme ist. Für die Zwischenzeit muss daher auch weiterhin von einer durch das starke Verkehrsaufkommen bedingten Lärmbelastung für die Anlieger ausgegangen werden.

Die Berechnung der Lärmbelastung auf der Grundlage der Angaben der ergänzenden Untersuchung zum Generalverkehrsplan der Stadt Wedel ergab für die Randbebauung des Marktplatzes (im Bebauungsplanbereich rd. 20 m Abstand) einen Mittlungspegel von 64,5 dB (A) für den Tag und 56,5 dB (A) für die Nacht.

Die Planungsrichtpegel für Baugebiete der DIN 18005 (Entwurf) liegen in Kerngebieten (MK) bei 65 dB (A) für den Tag und 50 dB (A) für die Nacht. Hiernach ergibt sich für den Nachtwert eine Pegelüberschreitung von 6,5 dB, die jedoch hinsichtlich durchzuführender Schallschutzmaßnahmen als vernachlässigbar erscheint, zumal es sich um ein im Stadtzentrum liegendes, gewachsenes, bereits weitgehend bebautes Gebiet handelt, wo aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich sind und davon ausgegangen werden kann, dass die Lärmbelastung nach Fertigstellung der B 431 (Altstadtbereich) weit unter die Richtwerte zurückfallen wird.

### 3.4 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 entfällt der Plan die Bepflanzung der Straßen-, Wege- und Hofräume als wichtiges Gestaltungselement. Das Pflanzgebot für Bäume und Hecken liegt daher auch auf privaten Grundstücksflächen.

## 4.0 Städtebauliche Werte

-----

4.1	Gesamtfläche des Plangebietes	rd.	21.000 m <sup>2</sup>
4.2	Erschließungsflächen	rd.	7.500 m <sup>2</sup>
	4.2.1 Straßen und Wege	rd.	6.400 m <sup>2</sup>
	4.2.2 Parkplätze	rd.	1.100 m <sup>2</sup>
4.3	Bauland	rd.	13.500 m <sup>2</sup>
	4.3.1 Kerngebiet	rd.	2.500 m <sup>2</sup>
	4.3.2 allgemeines Wohngebiet	rd.	11.000 m <sup>2</sup>

## 5.0 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. Die R-Vorflut innerhalb des Plangebietes fließt insgesamt zur Einleitstelle Nr. 14 an der Stockbrücke/Wedeler Au.

## 6.0 Kosten der Schließung

-----

Das Gebiet ist bis auf eine Gas-Niederdruckleitung im Bereich des Jungfernstieges insgesamt durch Versorgungsleitungen (0,4 KV-Niederspannung, Gas-Niederdruck und Wasser) erschlossen.

Straßenbau	rd.	300.000,00 DM
Entwässerung	rd.	310.000,00 DM
Versorgung	rd.	<u>25.000,00 DM</u>
gesamt	rd.	635.000,00 DM

Die Stadt trägt gem. § 129 Abs. 1 Satz 3 Bundesbaugesetz 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 05. Dezember 1983

Balack  
Bürgermeister