

Abschrift des Originals

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 52 „Mühlenteich“

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Mühlenteich“ wurde aufgrund der §§ 1, 2, 8 ff. Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256) aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) in der Fassung der 9. Änderung vom 05.06.1984 entwickelt.

2. Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt in der Stadtmitte beiderseits der in der Wedeler Au verlaufenden Grenze zwischen den Ortsteilen Alt-Wedel und Schulau. Es wird im Osten begrenzt durch die Straße Autal, im Südosten durch das Bundesbahngelände und den Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 4 b, im Süden durch die Mühlenstraße, im Südwesten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Riststraße“, im Nordwesten durch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes und die südöstliche Grenze der an der Pinneberger Straße liegende Baugrundstücke, im Norden durch die Baumschule Possehn (Flurstück 65/12) und die Nordgrenze des Bauhofgrundstücks.

2.2 Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) in der Fassung der 8. Änderung ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Grünfläche ausgewiesen. Der Mühlenteich und die Wedeler Au sind als Wasserfläche dargestellt. An der Mühlenstraße ist eine Teilfläche des Kerngebietes erfasst, das Schulgrundstück ist als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen und der Bauhof als allgemeines Wohngebiet. Hier ist eine Änderung in Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Eine weitere Änderung von Grünfläche in reines Wohngebiet ist für den Bereich der Hinterbebauung zur Riststraße vorgesehen.

2.3 Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung besteht aus den eingeschossigen Gebäuden des städt. Bauhofes und dem zweigeschossigen Schulbau der Pestalozzi-Schule im Norden, zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Walmdach als Hinterbebauung zur Riststraße und zwei zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern an der Mühlenstraße.

3. Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Grünplanung

Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des Freiraums Autil und seine Erschließung als Naherholungsfläche. Dabei soll der Landschaftscharakter der Talaue bewahrt bleiben. Dies schließt die Erhaltung des Feuchtgebietes am Einlauf der Au in den Mühlenteich ein, um eine Brut- und Aufenthaltsfläche für Wasservögel zu sichern und die Beibehaltung des Viehauftriebes auf den Weideflächen. Der Bau von Viehunterständen und Schuppen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes muss allerdings ausgeschlossen werden.

Der erhaltswerte Baumbestand ist eingetragen. Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur in den Randzonen zur angrenzenden Bebauung und zur S-Bahn sowie in der Uferzone der Talaue vorgesehen.

3.2 Wanderwegenetz

Neben der städtebaulich gegliederten Aufgabe der Auniederung muss die verbindende Funktion durch den Ausbau eines Fuß- und Radwegenetzes zwischen den bebauten Ortsteilen Berücksichtigung finden. Die Wege verlaufen nach Möglichkeit in Randlagen, um Eingriffe in die Landschaft und in die Bewirtschaftung der Weideflächen zu minimieren. Besonders wichtig sind in diesem Zusammenhang die Fortsetzung des Auweidenweges entlang der S-Bahn sowie die Fortführung des nördlichen Wanderweges, durch den eine Verbindung des Autes mit der Feldmark hergestellt wird.

3.3 Gewässer

Das Plangebiet wird in ganzer Länge mittig durchflossen von der Wedeler Au, die sich im südlichen Drittel zum Mühlenteich verbreitert. Die Wasserqualität ist ausgesprochen schlecht, der Teich ist völlig verschlammt. Da die Abwasserbelastung der Au aus dem Hamburger Klärwerk West durch den Bau des Nebensammlers Süd entfallen ist, soll nunmehr auch der Mühlenteich durch Ausbaggerung und geeignete Pflegemaßnahmen wieder zu einem lebenden Gewässer rekultiviert werden. Die Festsetzung eines weitgehend konstanten Wasserstandes und damit einer festen Uferlinie ist hierzu erforderlich. Es ist Absicht, den im Bebauungsplan festgesetzten Mindestwasserstand von 2,84 m über NN, sofern möglich, konstant einzuhalten. Die Ausweisung als Mindestwasserstand erfolgt vor dem Hintergrund, dass bei starken Regenfällen ein absolut konstanter Wasserstand nur mit Hilfe einer aufwendigen hier jedoch nicht vorhandenen Wehrtechnik möglich ist. Sie dient auch zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen der Bevölkerung und zur Sicherung der Brutstätte der Wasservögel. Vorgesehen ist in diesem Zusammenhang auch die Anlage einer Vogelinsel.

3.4 Gemeindebedarfseinrichtungen

3.4.1 Sonderschule

Mit der Fertigstellung der Schulsportanlage ist der Ausbau der Pestalozzi-Schule abgeschlossen. In einem zweigeschossigen Flachdachbau sind 12 Stammklassen und 9 Sonderunterrichtsräume untergebracht, die Turnhalle ist abgebaut, das Hausmeistergebäude ist freistehend. Die Schülerzahl beträgt gegenwärtig 127.

3.4.2. Bauhof

Auf dem Gelände des städt. Bauhofes ist eine bebaubare Fläche ausgewiesen, die nach dem Neubau der Salzlagerhalle noch weitere Ausbaureserven enthält, z. B. für Garagen zur Unterbringung der Kehrmaschine.

3.5 Baugebiete

Der Bebauungsplan weist keine neuen Baugebiete aus. Er umfasst ein bebauten Grundstück im Kerngebiet an der Mühlenstraße und drei Einfamilienhausgrundstücke als reines Wohngebiet hinter der Riststraße, von denen zwei bebaut sind. Die Erschließung dieser drei Einfamilienhausgrundstücke erfolgt im hinteren Bereich über ein gegenseitiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und im vorderen Bereich über den bis zu den Grundstücken befahrbaren öffentlichen Wohnweg.

Das am Mühlenteich gelegene Nachbargebäude (Fernsehgeschäft) ist, wie bereits im Durchführungsplan Nr. 5 b festgesetzt, als künftig entfallend dargestellt. Das Grundstück ist teilweise als Grünfläche, teilweise als Verkehrsfläche ausgewiesen. Ziel ist eine stärkere Öffnung der Mühlenstraße zum Mühlenteich hin. Durch eine strenge z. B. terrassenbildende Fassung des Mühlenteichs zusammen mit einem pavillonartigen Bauwerk soll dieser Bereich eine bewusste Gestaltung erhalten, die seiner Funktion als Gelenk zwischen geschlossenem Straßenraum und offenem Landschaftsraum zukommt. Der Nutzung des Pavillons muss vor diesem Hintergrund ein grundsätzlich öffentlicher Charakter zukommen.

Städtebauliche Werte

- 4.1 Gesamtfläche des Plangebietes 226.000 m².
- 4.2 Grünflächen 156.500 m².
- 4.3 Wasserflächen 25.500 m².
- 4.4 Flächen für Gemeinbedarf 22.000 m².
 - 4.4.1 Sonderschule 15.500 m².
 - 4.4.2 Bauhof 6.500 m².
- 4.5 Erschließungsflächen 14.300 m².
 - 4.5.1 Straßen 7,800 m².
 - 4.5.2 Wege 6.000 m².
 - 4.5.3 Kinderspielplatz 500 m².
- 4.6 Bauland 3.700 m².
 - 4.6.1 Kerngebiet 1.900 m².
 - 4.6.2 Reines Wohngebiet 1.800 m².

5. Verkehrsmäßige Erschließung

5.1 Fließender Verkehr

Im Süden wird das Plangebiet von der Mühlenstraße begrenzt, die auch die Kerngebietsflächen erschließt. Die Wohngebietsfläche ist über einen befahrbaren Wohnweg außerhalb des Plangebietes an die Riststraße angeschlossen. Die Sonderschule ist zweiseitig erschlossen: Im Westen über die Straße Op'n Klint und im Osten durch die Straße Autal, welche auch den Bauhof erschließt.

5.2 Ruhender Verkehr

Neben einigen öffentlichen Parkplätzen in Längsaufstellung vor der Sonderschule und am Mühlenteich weist der Bebauungsplan eine Parkplatzfläche am Wendekreis der Straße Op'n Klint aus.

5.3 Fußgängerverkehr

Wie auch unter Pkt. 3.2 - Wanderwegenetz - ausgeführt, ist die Anlage von Fuß- und Radwegen eine Hauptaufgabe des Bebauungsplanes. Vorhandene Wege sollen fortgesetzt und miteinander verbunden werden, so dass attraktive Abkürzungen und Rundwege für den Fußgänger angeboten werden. Dabei sind auch Gesichtspunkte der Schulwegsicherung angesprochen, die sich auf folgende Schulen positiv auswirken können:

Sonderschule, Gymnasium, Moorwegschule, Theodor-Storm-Schule, Ernst-Barlach-Schule.

Für Pendler wird die Verlängerung des Auweidenweges zum S-Bahnhof eine erwünschte Verbesserung der Zuwegung darstellen.

6. Ver- und Entsorgung

Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel (Holstein). Diesen örtlichen Aufgaben der Entsorgung dient der durch das Plangebiet verlaufende Nebensammler Süd des Abwasser-Zweckverbandes Pinneberg, welcher den Anschluss Schenefeld über den Hauptsammler West an das Klärwerk Hetlingen herstellt. Für die örtliche Entsorgung wird Schmutz- und Regenwasser durch getrennte Sammelkanäle abgeleitet.

7. Kosten der Erschließung

Straßen *)	500.000,00 DM	
Wege	352.000,00 DM	
Kinderspielplatz	<u>113.000,00 DM</u>	987.000,00 DM

Kosten des Grunderwerbs

Grünflächen und Wasserflächen	<u>1.000.000,00 DM</u>	<u>1.000.000,00 DM</u>
insgesamt		<u>1.987.000,00 DM</u> =====

*) Ohne die Kosten für eine Unterführung der Bahngleise.

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

8. Ordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, die für den Gemeinbedarf im Bebauungsplan festgesetzten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigende Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt, gemäß § 45 ff. und § 80 ff. Bundesbaugesetz Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen, oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wedel (Holstein), den 24.11.1983

gez. Jörg Balack
Bürgermeister