

Abschrift des Originals

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 51 „Augarten“ der Stadt Wedel (Holstein)

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Augarten“ wurde aufgrund der §§ 1, 2, 8 ff. BBauG vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) in der Fassung der 8. Änderung entwickelt.

2. Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt zwischen dem Rathausplatz und der Schulauer Straße im westlichen Sektor eines 600 m - Radius um den Bahnhof. Es wird im Norden begrenzt durch die Achse der geplanten Südumgehung der B 431, im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 396/9, im Süden durch die südöstliche Grenzen der Flurstücke 396/9, 262/9 und 2/56 und im Westen durch die Schulauer Straße sowie der westlichen Grenze der Flurstücke 57/4, 48/1 und 65.

2.2 Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein), in der Fassung der 4. Änderung, ist der östliche Bereich des Bebauungsplangebietes anschließend am Rathausplatz und der Gorch-Fock-Straße als Kerngebiet (GFZ 1,4) und der größte Teil des südwestlichen Planbereiches beiderseits der Wedeler Au als Grünfläche - Parkanlage - und im südlichen Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr - ausgewiesen. In der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Änderung von Kerngebiet in Mischgebiet (GFZ 1,0) vorgenommen.

2.3 Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung besteht aus den zweigeschossigen baulichen Anlagen der Feuerwache im südlichen Planbereich. Die übrigen Flächen sind unbebaut.

3. Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Geplante Bebauung

Die unmittelbare Nähe des Plangebietes zum Stadtzentrum und S-Bahnhof begründet die vorgesehene Erschließung und innerstädtische Bebauung des Mischgebietes.

Für den als Baugebiet ausgewiesenen Bereich des Bebauungsplanes ist überwiegend eine Wohnnutzung vorgesehen. Dieser im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellte Bereich wurde daher dementsprechend auch mit einer auf 1,0 verringerten GFZ als Mischgebiet ausgewiesen.

Hierdurch und mit der Festsetzung von 4 Geschossen als Höchstgrenze ist eine städtebauliche Akzentuierung zur Stadtmitte hin sowie eine Anbindung an das

angrenzende Kern- und Mischgebiet beabsichtigt.

Die Wohnbebauung weist eine Höhenentwicklung von 2 - 4 Geschossen aus.

Diese Staffelung der baulichen Anlagen mit Öffnung nach Westen zur Grünfläche des Wedeler Autals ergibt einen sinnvollen städtebaulichen Übergang von der verdichteten Bebauung des Wedeler Stadtzentrums zur anschließenden freien Aupark- und Marschlandschaft.

Der Bebauungsplan geht ferner davon aus, dass der Uferschutzstreifen an der Wedeler Au gemäß § 17 Abs. 1 des Landeswassergesetzes im Bereich der Bebauung auf 20 m reduziert wird, da es sich um einen Innenstadtbereich handelt.

Im übrigen ist ein Grünzug mit einer öffentlichen Fußwegverbindung entlang der Wedeler Au zur anschließenden Parkanlage des Autals geschaffen.

3.2 Schallschutzmaßnahmen

Nördlich der geplanten Bebauung im Mischgebiet verläuft die geplante Trasse der Verlegung der Bundesstraße 431 in einem Abstand von 20 m bis zur Fahrbahnkante. Als aktive Schallschutzmaßnahme wird zwischen Fahrbahn und Radweg die Errichtung einer begrüneten Schallschutzwand festgesetzt. Die Bemessung wird im Planfeststellungsverfahren der Straßenbaumaßnahme ermittelt. Für Gebäudeteile, welche durch diese Schallschutzwand nicht ausreichend geschützt werden können, sind zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen an der Bebauung zu fordern. Ein Schallschutznachweis für die geplante Bebauung ist für die Erteilung der Baugenehmigung erforderlich.

3.3 Baumschutz

Das Plangebiet weist keinen bei der Planung zu berücksichtigenden Baumbestand auf. Die vorhandene Vegetation an den Auufern soll erhalten werden.

Im Mischgebietsbereich wird die Pflanzverpflichtung von Bäumen und deren dauernde Erhaltung festgesetzt.

4. Städtebauliche Werte

4.1	Gesamtfläche des Plangebietes		78.500 m ²
4.2	Flächen für Gemeinbedarf - Feuerwache		7,200 m ²
4.3	Erschließungsflächen		
4.3.1	Straßenflächen	11.250 m ²	
4.3.2	Parkplätze	350 m ²	
4.3.3	Grünflächen	48.300 m ²	
	Kinderspielplätze	3.500 m ²	63.400 m ²
4.4	Nettobauland		7.900 m ²
4.5.	<u>Wohnungen</u>		
4.5.1	geplante Wohnungen		80 WE

5. Fließender Verkehr

5.1 Fließender Verkehr

Drei Verkehrsstraßen tangieren das Plangebiet, im Norden der geplante neue Straßenzug der Umgehungsstraße (B 431), im Westen die Schulauer Straße und im Südosten die angrenzende Parkplatzfläche der Gorch-Fock-Straße. Letz-

tere Straßen erschließen die angrenzenden Flächen.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erfolgt zum überwiegenden Teil in Gemeinschaftstiefgaragen. Im Bereich der geplanten Umgehungsstraße B 431 sind Flächen für ca. 27 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Weitere öffentliche Parkmöglichkeiten bietet der Parkplatz an der Gorch-Fock-Straße außerhalb des Plangeltungsbereiches.

5.3 Fußgängerverkehr

Ein Fußwegenetz zwischen Rathausplatz, Gorch-Fock-Straße, Südumgehung (B 431) und der Schulauer Straße erschließt den inneren Grünbereich des Autals und die Kinderspielplätze und stellt die Verbindung zum Freizeitzentrum und zum Deichwanderweg her.

6. Ver- und Entsorgung

Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel (Holstein). Schmutz- und Regenwasser wird durch getrennte Sammelkanäle abgeleitet.

7. Kosten der Erschließung (ohne Südumgehung)

Grunderwerb:	DM 1.000.000,00
Entwässerung	DM 200.000,00
Kinderspielplätze	DM 70.000,00
Grünanlage	DM 900.000,00
Straßen, Wege, Parkplätze	DM 200.000,00
äußere Erschließung	DM 50.000,00
Stromversorgung	DM 65.000,00
Straßenbeleuchtung	DM 25.000,00
Gasversorgung	DM 60.000,00
Wasserversorgung	<u>DM 40.000,00</u>
Gesamt	<u>DM 2.610.000,00</u>
	=====

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

8. 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 26. Oktober 1979

ma/stü

gez. Dr. Hörnig