

# Abschrift des Originals

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 55 „Beksweide“

#### 1.0 Allgemeines

=====

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Beksweide“ wurde aufgrund der §§ 1, 2 und 8 ff Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juni 1979 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 Osten Wedels im Stadtteil Schulau nahe der Grenze zu Hamburg.

Es wird im Norden durch die Trasse der S-Bahn, im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 77 der Flur 11 Gemarkung Schulau, im Süden durch die Rissener Straße und im Westen durch die Straße Voßhagen begrenzt.

##### 2.2 Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) in der Fassung der 8. Änderung vom 14.12.1981 ist die überwiegende Teil der Fläche als Industriegebiet (GI) mit einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 ausgewiesen. Im Westen des Plangebietes Ecke Voßhagen/Rissener Straße ist eine kleinere Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 ausgewiesen.

Im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes verlaufen die Gleisanlagen der Industriebahn.

##### 2.3 Vorhandene Bebauung

Eine städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes ist nur in Teilbereichen erkennbar.

Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus 1 bis 2geschossigen, teilweise überalterten gewerblich genutzten Gebäuden. Im Bereich Ecke Voßhagen/Rissener Straße befinden sich 1geschossige Einfamilienhäuser. Der östliche Teil des Plangebietes ist unbebaut.

Hervorzugeben wegen einer möglichen Auswirkung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Wedels ist der auf dem Flurstück 30/5 belegene Verbrauchermarkt (Euro-Spar).

##### 2.4 Wasserschutzgebiet

Bis auf Randbereiche im Osten liegt das gesamte Gebiet der Stadt Wedel (Hol-

stein) im Bereich der Trinkwassergewinnung des Hamburger Wasserwerkes Haseldorfer Marsch.

Der Bereich des B-Planes Nr. 55 Beksweide ist als Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B ausgewiesen.

### 3.0 Städtebauliche Leitgedanken

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einem Gebiet zu schaffen, in dem bauliche Veränderungen anstehen. Insbesondere soll die Aufstellung des B-Planes einer sich anbahnenden städtebaulichen Fehlentwicklung, d. h. der Entstehung eines Einkaufszentrums am Stadtrand entgegengewirkt werden. Ziel der städtebaulichen Planung Wedels - und so auch im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel dargestellt - ist eine stärkere Betonung des Stadtzentrums, dies sowohl unter dem Aspekt einer Attraktivitätssteigerung des Stadtkerns (Ausbau zum Mittelzentrum) wie auch im Hinblick auf die angestrebte Sanierung der Altstadt, wozu auch die Reaktivierung des Marktes und der Mühlenstraße in ihrer Funktion als Einkaufsstraße gehört. Die bestehenden Betriebe stehen unter Bestandschutz. Eine Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes, sei es durch eine Vergrößerung der ansässigen Betriebe oder durch Ansiedlung weiterer auch kleinerer Ladeneinheiten, würde diesem im F-Plan formulierten planerischen Ziel diametral entgegenstehen (Abzug/Verlagerung der Kaufkraft / Verkehrsströme etc.). Die im B-Plan vollzogene Flächenausweisung soll im Zusammenwirken mit der im Satzungstext vorgesehenen Nutzungsbeschränkung für das Gewerbegebiet einer solchen gesamtörtlich gesehenen städtebaulichen unerwünschten Entwicklung entgegenstehen.

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) dargestellte direkte Zuordnung des Wohngebietes zum Industriegebiet ist aus heutiger Sicht aus Gründen des Umweltschutzes nicht mehr zulässig, eine Änderung des F-Planes ist daher erforderlich.

Die im B-Plan dargestellten Ausweisungen entwickeln sich aus der im Parallelverfahren durchgeführten 9. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Wedel (Holstein).

### 3.1 Bebauungsplananweisung

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es ist keine Änderung der bestehenden Nutzung vorgesehen. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan deckt sich mit der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die vorgenommene Begrenzung der Bauflächen sichert den Bestand und bietet, den veränderten Wohnbedürfnissen entsprechend, ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten.

#### Mischgebiet (MI)

Mit der Ausweisung eines Mischgebietes zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet wird den unterschiedlichen Nutzungen dieser Gebiete Rechnung getragen, d. h. eine gegenseitige Beeinträchtigung der Gebiete weitgehend vermieden. Es wird davon ausgegangen, dass die Fortführung der bisher ausgeübten Nutzung der ansässigen Betriebe durch die Ausweisung als Mischgebiet nicht gefährdet ist, d. h. ihre Zulässigkeit innerhalb des Mischgebietes gegeben ist.

### Gewerbegebiet (GE)

Die Nähe des Plangebietes zu den angrenzenden Wohngebieten und dem Naherholungsraum des Autals lassen aus Gründen des Umweltschutzes eine Ausweisung als Industriegebiet nicht mehr zu. Eine Änderung der Nutzung gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan wurde daher erforderlich. Die vorgesehene Ausweisung als Gewerbegebiet sichert den nutzungsmäßigen Bestand, berücksichtigt die Lage des Plangebietes im städtischen Raum und bietet ausreichend Möglichkeiten für eine gegenüber dem Istzustand intensivere Nutzung der Bauflächen.

Es ist den Erfordernissen des Gewerbes angemessene unterschiedlich gestaltete Bebauung vorgesehen. Auf die Festsetzung gestalterischer Vorschriften wurde daher verzichtet.

### Sondergebiet (SO)

Die Ausweisung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt erfasst die Betriebsfläche des bereits ansässigen Verbrauchermarktes Euro-Spar. Die Ausweisung dient lediglich der Absicherung des Bestandes. Wesentliche Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht berücksichtigt. Durch die enge Ausweisung des Gebietes soll insbesondere die Ansiedlung eines weiteren, außerhalb des Stadtzentrums liegenden Verbrauchermarktes verhindert werden.

## 3.2 Schallschutz

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft die Trasse der B 431 (Rissener Straße), am nördlichen die Trasse der S-Bahn.

In bereits bebauten Gebieten, wie im vorliegenden Fall innerhalb des WA- und MI-Gebietes, die im Hinblick auf die Planungsrichtpegel der DIN 18005 am stärksten belastet sind, ist aktiver Lärmschutz im Rahmen der Bauleitplanung nur sehr begrenzt möglich. Die Ausweisung eines Grünstreifens entlang der S-Bahn ist als Maßnahme in diesem Sinne zu sehen.

Die Berechnung der Lärmbelastung nach der DIN 18005 (Vornorm) auf der Grundlage der Angaben der ergänzenden Untersuchung zum Generalverkehrsplan der Stadt Wedel ergab für die Randbebauung entlang der Rissener Straße einen Mittelungspegel von 61 dB (A) für den Tag und 54,5 dB (A) für die Nacht. Diese Werte liegen über dem Planungsrichtpegel für Baugebiete der DIN 18005, die für allgemeine Wohngebiete (WA) bei 55 dB (A) für den Tag und 40 dB (A) für die Nacht und für Gewerbegebiete bei 65 dB (A) für den Tag und 50 dB (A) für die Nacht liegen. Die Richtwerte für das Sondergebiet entsprechen im vorliegenden Fall denen für Gewerbegebiete.

In diesem Sinne insgesamt lärmgefährdet ist damit sowohl das allgemeine Wohngebiet, wie auch das Mischgebiet. Das SO- und GE-Gebiet ausschließlich für die Nacht in einer Tiefe von 35 m entlang der Rissener Straße.

Die Lärmbelastung entlang der S-Bahntrasse ist aus früheren Messungen bekannt (60 dB (A) Tag, 50 dB (A) Nacht). Sie führt insgesamt gesehen für das Planungsgebiet zu keiner Erhöhung des Mittelpegel und fand daher im Satzungstext keine besondere Erwähnung.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, wonach für Aufenthaltsräume ein baulicher Schallschutz entsprechend der Richtlinie für bauliche Maßnahmen vorzusehen ist.

#### 4.0 Städtebauliche Werte

- Gesamtfläche des Plangebietes	67.900 m <sup>2</sup>
- Grünflächen:	2.800 m <sup>2</sup>
- Erschließungsflächen:	14.400 m <sup>2</sup>
-- Straßen und Wege:	8.300 m <sup>2</sup>
-- Bahnanlagen:	6.100 m <sup>2</sup>
- Bauland:	50.700 m <sup>2</sup>
-- allgemeines Wohngebiet:	4.300 m <sup>2</sup>
-- Mischgebiet	10.400 m <sup>2</sup>
-- Sondergebiet Verbrauchermarkt:	7.000 m <sup>2</sup>
-- Gewerbegebiet:	29.000 m <sup>2</sup>

#### 5.0 Verkehrsmäßige Erschließung

##### 5.1 Fließender Verkehr

Die das Plangebiet im Süden und Westen begrenzenden Straßen (Rissener Straße/Voßhagen) erschließen das Bebauungsplangebiet, wobei der LKW-Ziel- und Quellverkehr im wesentlichen über die Rissener Straße abfließen soll.

##### 5.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplatzflächen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nur an der Rissener Straße vorgesehen.

##### 5.3 Fußgänger- und Radverkehr

Das Plangebiet ist über die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege mit dem örtlichen Fuß- und Radwegenetz verbunden. Ein Anschluss an das Wanderwegenetz des Autals ist langfristig durch eine Fußgängerbrücke über die S-Bahnleiße in Verlängerung des Voßhagens geplant.

#### 6.0 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.

## 7.0 Kosten der Erschließung

Straßenbau 435.000,00 DM

Entwässerung:

- Schmutzwasser	15.000,00 DM
- Regenwasser	100.000,00 DM
Fußgängerbrücke	<u>300.000,00 DM</u>
	850.000,00 DM
gesamt:	=====

Bis auf Gas-Niederdruck ist das gesamte Bebauungsplangebiet aus versorgungstechnischer Sicht als erschlossen anzusehen. Für die Verlegung der noch fehlenden Gasniederdruckleitungen wären Aufwendungen in Höhe von 130.000,00 DM notwendig.

Gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 BbauG trägt die Stadt 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 04. Juli 1985

In Vertretung

Neumann-Silkow  
Erster Stadtrat