

Begründung

zum Bebauungsplans Nr. 20g

„Strandweg“ Teilbereich Treppenviertel, Nord der Stadt Wedel

Für das Gebiet östlich Hafenstraße, südlich Elbstraße und nördlich Strandweg

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Volker Rathje

Dipl.-Ing. Anja Gomilar

M.Sc. Sara Lukac

Inhalt

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass.....	4
1.2	Planverfahren.....	4
1.3	Lage des Plangebietes / Bestand	5
2	Planungsvorgaben.....	7
2.1	Regionalplan	7
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan	8
2.4	Rahmenplan „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“	9
2.5	Vorhandene Bebauungspläne.....	10
2.6	Archäologie	11
2.7	Hochwasserschutz	11
2.8	Beleuchtungen zur Wahrung der Sicherheit des Schiffsverkehrs.....	11
2.9	Baumschutz.....	11
3	Städtebauliches Konzept.....	12
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	15
3.4	Grünordnerische Festsetzungen / Freiraumkonzept.....	16
4	Erschließung.....	18
5	Ver- und Entsorgung	19
6	Altlasten / Kampfmittel	20
7	Immissionsschutz	25
8	Besonnung	27
9	Naturschutz und Landschaftspflege.....	28
9.1	Einleitung	28
9.2	Bestandbeschreibung	29
10	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	32
10.1	Einleitung	32
10.2	Rechtliche Grundlagen.....	32
10.3	Vorhaben und Wirkfaktoren	34
10.4	Fledermäuse	35
9.4.1	Methodik zur Erfassung der Fledermausfauna.....	37
9.4.2	Ergebnisse Fledermäuse	37
10.5	Europäische Vogelarten	40

10.6 Weitere Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	44
10.7 Fazit.....	44
10.8 Literatur	45
11 Flächen und Kosten	46
12 Städtebaulicher Vertrag	46

Anhang 1: Übersicht der verwendeten Gutachten

Anhang 2: Städtebauliches Konzept- Lageplan des Vorhabens

Anhang 3: Freiraumkonzept, Hunk+Lorenz Freiraumplanung, Hamburg, Oktober 2020

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die Neustrukturierung eines am Schulauer Hafen gelegenen Gewerbegrundstückes an der Hafenstraße. Die Nutzung der ehemaligen Gewerbehalle und zugehöriger Betriebsflächen auf dem Grundstück wurde aufgegeben. Als Maßnahme der Innenentwicklung soll eine Wiedernutzung dieses innerörtlich gelegenen und gut erschlossenen Areals durch die Entwicklung zu einem neuen Wohnstandort erfolgen, die aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist.

Im Kontext der städtebaulichen Sanierung des Schulauer Hafens soll das bislang bezüglich seines stadträumlichen Potenzials untergenutzte Plangebiet eine neue Nutzung und städtebauliche Aufwertung erhalten. In attraktiver Lage nahe der Elbe soll eine hochwertige mehrgeschossige Wohnbebauung entstehen, die zusammen mit der bereits entstandenen Bebauung auf dem südlich angrenzenden Grundstück am Strandweg zu einer Aufwertung des Schulauer Hafenbereiches beiträgt.

Die Stadt Wedel möchte durch die Schaffung von neuer Wohnbebauung dazu beitragen, Spannungen auf dem Immobilienmarkt zu mindern und der eigenen Bevölkerung ein attraktives Wohnraumangebot ermöglichen.

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Stadthafen Wedel“ sowie innerhalb des Rahmenplans „Stadthafen Wedel/Schulauer Hafen“. Mit der Umsetzung des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes können die Ziele der Sanierungssatzung sowie des vom Rat der Stadt Wedel beschlossenen Rahmenplans realisiert werden.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die zukünftige Bebauung bauleitplanerisch gesteuert werden.

1.2 Planverfahren

Am 26.01.2006 beschloss der Rat der Stadt Wedel parallel zum städtebaulichen Ideenwettbewerb die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20b „Strandweg“. Für den Teilbereich Treppenviertel (Hafenstraße Nr. 35-39 - sog. Haus Pamir - und Strandweg Nr. 3-5) wurde dann im Jahre 2011 ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Zum Satzungsbeschluss wurde der Bebauungsplan in die zwei Teilbereiche Süd und Nord geteilt und nur der Teilbereich Süd (Strandweg neu Nr. 1-7) wurde im Jahr 2012 als Satzung beschlossen und rechtskräftig. Die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind inzwischen bebaut.

Der Planungsausschuss der Stadt Wedel hat in seiner Sitzung am 03.03.2020 beschlossen, dass Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich Nord mit Änderung der Ordnungsnummer unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 20g „Strandweg“, Teilbereich Treppenviertel, Nord weiterzuführen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie ohne Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses Verfahren

liegen hier vor, weil die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom 10. Juni 2020 mit Frist zur Stellungnahme bis zum 13. Juli 2020 durchgeführt.

1.3 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Stadt Wedel unmittelbar östlich des Schulauer Hafens. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.500 m² und umfasst das Grundstück des sogenannten „Haus Pamir“ an der Hafenstraße Nr. 35-39 auf dem Flurstück 169/6 der Flur 3 der Gemarkung Schulau-Spitzerdorf.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Elbstraße, im Westen durch die Hafenstraße, im Südwesten durch die Schulauer Straße. Im Süden grenzt die am Strandweg entstandene Neubebauung im Bereich des sogenannten Treppenviertel Süd an, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 20b aus dem Jahre 2012 errichtet wurde.

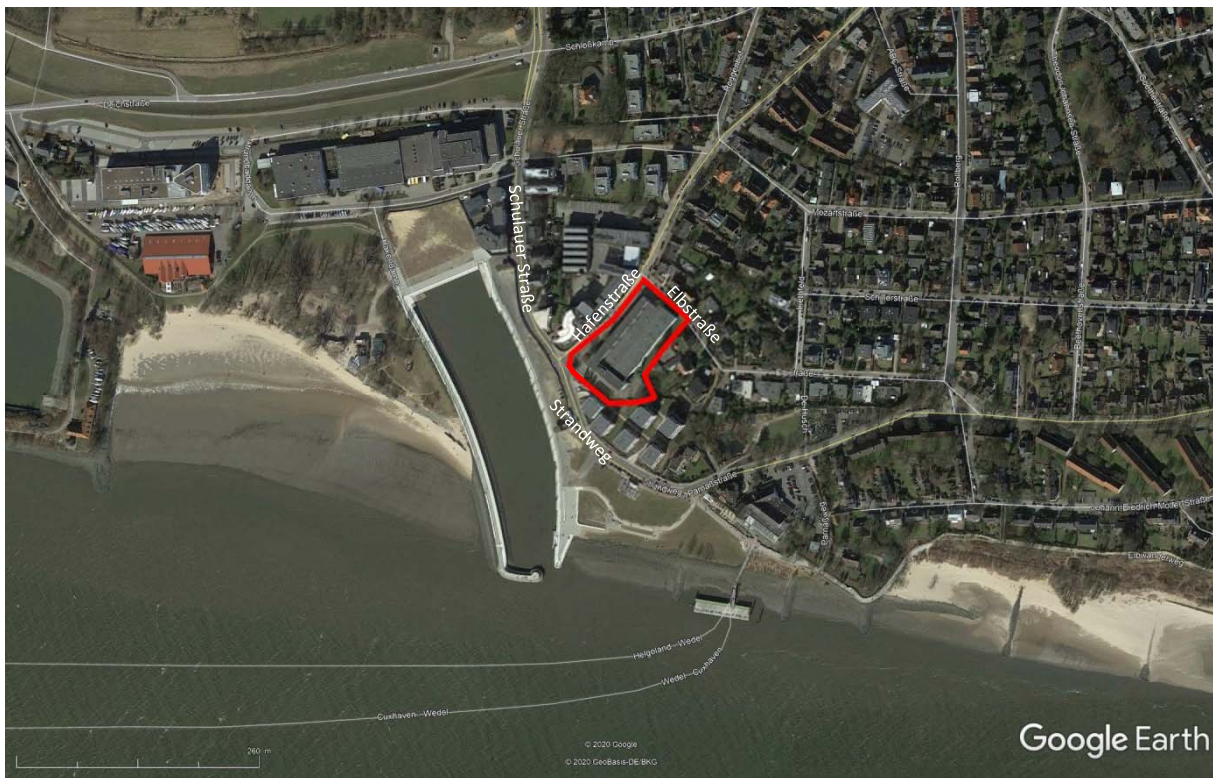


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 20g, ohne Maßstab,
Quelle: Google Earth, © 2020 GeoBasis-DE/BKG

Die Nutzung des Plangebietes war bisher gewerblich geprägt und wurde inzwischen aufgegeben. Auf der Fläche befindet sich ein großes ca. 90x42 m langgestrecktes Hallengebäude mit einem westlich und südlich vorgelagerten drei- bis viergeschossigen Bürokomplex, das den Großteil des Grundstückes

einnimmt. Durch den großen zusammenhängenden Gebäudekomplex ergibt sich bisher eine zu allen Seiten geschlossene Bauweise.

An der südöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein kleines oberirdisches Gebäude (sog. Bunker), der zur Lagerung und Abfüllung von brennbaren Flüssigkeiten (Farben, Verdünnungen, Entfettungsmittel) im Zusammenhang mit der ehemaligen gewerblichen Nutzung genutzt wurde (Weiteres siehe Kapitel Altlasten). Die umgebenden Freiflächen weisen einen sehr hohen Versiegelungsgrad (überwiegend gepflastert) auf. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt auf der Südseite der Halle von der Hafestraße aus. An den Grundstücksgrenzen befinden sich unbefestigte, teils mit Pflanzen und Bäumen bewachsene Grünstreifen. Hervorzuheben ist eine alte Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 1,2 m am südöstlichen Grundstücksrand. Das Grundstück fällt von Nord nach Süd um ca. 6 m ab.

Umgeben ist das Plangebiet von heterogenen städtebaulichen Strukturen. Im Norden, Osten und Süden befinden sich überwiegend Wohngebäude. Diese stellen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung und Gebäudetypologien (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbauten), der Bauhöhen (ein- bis zweigeschossig plus Dachgeschoss und bis zu fünfgeschossig am Strandweg), der Fassaden- und Dachformen (Klinker- und Putzfassaden, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Flachdächer in verschiedenen Farben) und Gebäudealter höchst unterschiedlich dar. Im Westen befindet sich entlang der Hafestraße eine geschlossene Bebauung mit drei- bis fünfgeschossigen Gewerbe- und Bürogebäuden.

2 Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

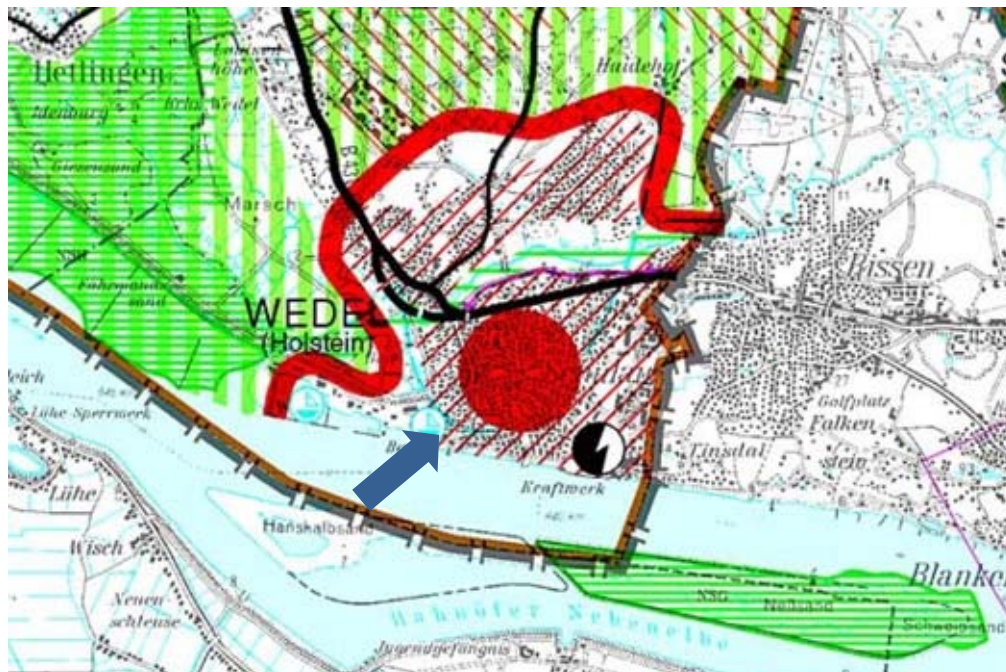


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998), Maßstab ca. 1:50.000, mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

Im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) ist der Bereich des Plangebietes als Teil des Verdichtungsraums kategorisiert. Der Regionalplan stellt diesen Bereich außerdem als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet im Bereich eines Siedlungsraums um das Mittelzentrum Wedel dar (siehe Abb. 2). Als Ziel der Raumordnung ist dieser Bereich Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in dem bedarfsgerecht u.a. Wohnbauflächen auszuweisen sind. Zudem liegt der Geltungsbereich nahe des Schulauer Hafens, welcher im Regionalplan als größerer Sportboothafen dargestellt ist womit dessen Bedeutung für Naherholung und Tourismus hervorgehoben wird.

Die mit diesem Bebauungsplan getroffene Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) steht den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wedel als gemischte Baufläche (M) dargestellt (siehe Abb. 3).

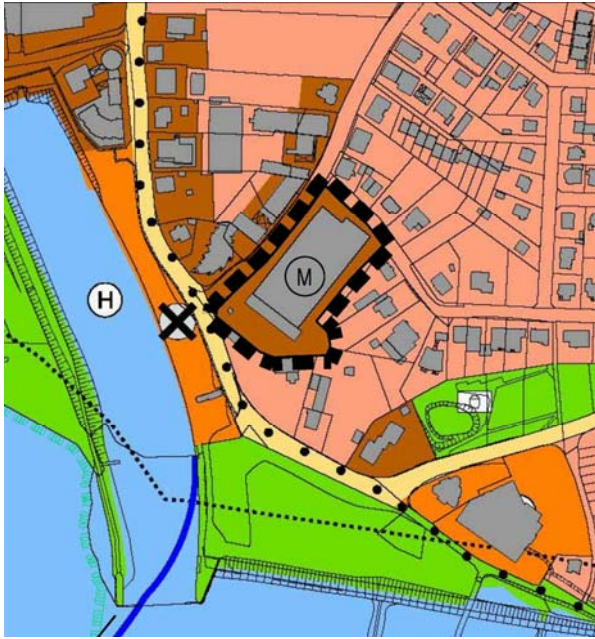


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wedel mit Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab

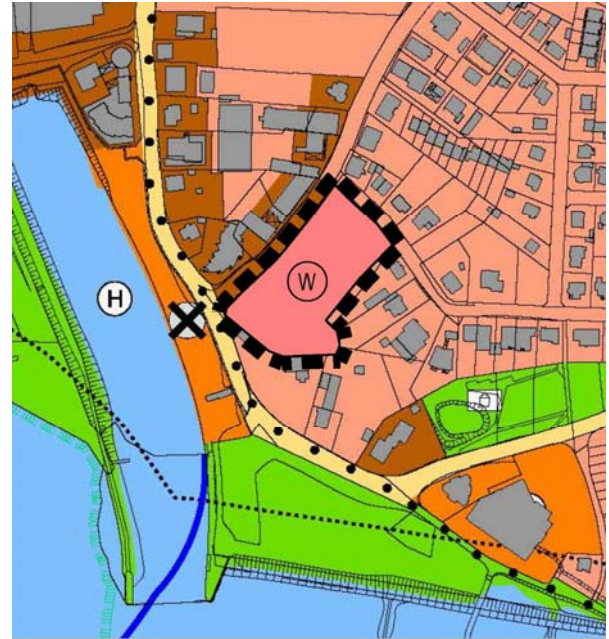


Abb. 4: Vorgesehene Berichtigung, ohne Maßstab

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan muss hierzu nicht in einem gesonderten Bauleitplanverfahren geändert werden, sondern wird im Wege der Berichtigung den Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst.

Der Flächennutzungsplan wird zukünftig Wohnbaufläche (W) statt gemischte Baufläche zeigen. Die zu berichtigende Darstellung des Flächennutzungsplans ist in Abb. 4 dargestellt.

2.3 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsplan der Stadt Wedel (Karte Entwicklung, 2009) ist das Plangebiet bisher als Mischgebiet dargestellt. Der Landschaftsplan wird im Bereich des Plangebietes im Wege der Berichtigung den Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst (9. Teilfortschreibung durch Berichtigung) und stellt zukünftig Wohnbaufläche dar.



Abb. 5: Vorgesehene Berichtigung des Landschaftsplans (9. Teilfortschreibung durch Berichtigung), ohne Maßstab

In der Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplans 2020 (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 29 vom 13.07.2020) sind für den Bereich des Plangebietes keine besonderen Kennzeichnungen erfolgt.

2.4 Rahmenplan „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“

Im Jahr 2008 wurde vom Rat der Stadt Wedel ein Rahmenplan zur Umgestaltung und Entwicklung des Schulauer Hafens beschlossen. Dieser Rahmenplan beinhaltet ein städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept, welches eine überwiegende städtebauliche Neuordnung des Bereiches um den Schulauer Hafen und die angrenzenden Bereiche vorsieht. Inzwischen gibt es eine 3. Fortschreibung des Rahmenplans „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“ (siehe nachfolgende Abbildung).

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist Bestandteil des Rahmenplangebiets.

Im Zuge der Rahmenplanung „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“ wurde für das Plangebiet und das südlich daran angrenzende Grundstück ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf sieht für diesen Bereich („Quartier Strandweg“) eine aus sieben Gebäuden bestehende Stadthausbebauung mit 4 bis 5 Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss sowie Tiefgaragen mit Erschließung von der Hafenstraße aus vor. Diese Bebauungsform wurde als „übergeordnetes Ziel des Rahmenplanes“ (siehe Erläuterungstext zum Rahmenplan „Stadthafen Wedel“ 2008, S. 21) in das Rahmenplankonzept aufgenommen. Der Konzeptplan des Rahmenplans zeigt eine schematische Typologie einer offenen Baustruktur mit sieben versetzt angeordneten Gebäuden auf dem Areal.

Im Rahmen der städtebaulichen und hochbaulichen Konkretisierung zum Bebauungsplan wurde diese Zielvorgabe mit einigen Modifikationen bezüglich der tatsächlichen Gebäudestellung umgesetzt. Die Bautypologien wurden ebenfalls weiterentwickelt, um zeitgemäße, attraktive und unterschiedliche Wohnraumangebote zu schaffen, die für verschiedene Bewohnergruppen ein Wohnraumangebot

bereitstellen und die benachbarte Bebauung aus dem bereits fertig gesellen Bauabschnitt für das sog. Treppenviertel Süd (B-Plan 20b „Strandweg“, Teilbereich Treppenviertel, Süd aus dem Jahr 2012) sinnvoll ergänzen und ausdifferenzieren. Jeweils drei Gebäude wurden mit vier und fünf Vollgeschossen festgesetzt. Außerdem wurde für ein Gebäude im Südosten die Gesamthöhe weiter erhöht, um einen markanten Hochpunkt im Quartier zu schaffen. Die neuen Gebäude sind versetzt auf dem Grundstück angeordnet, so dass Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden möglich sind und Sichtachsen bis zur Elbe hin freigehalten werden.

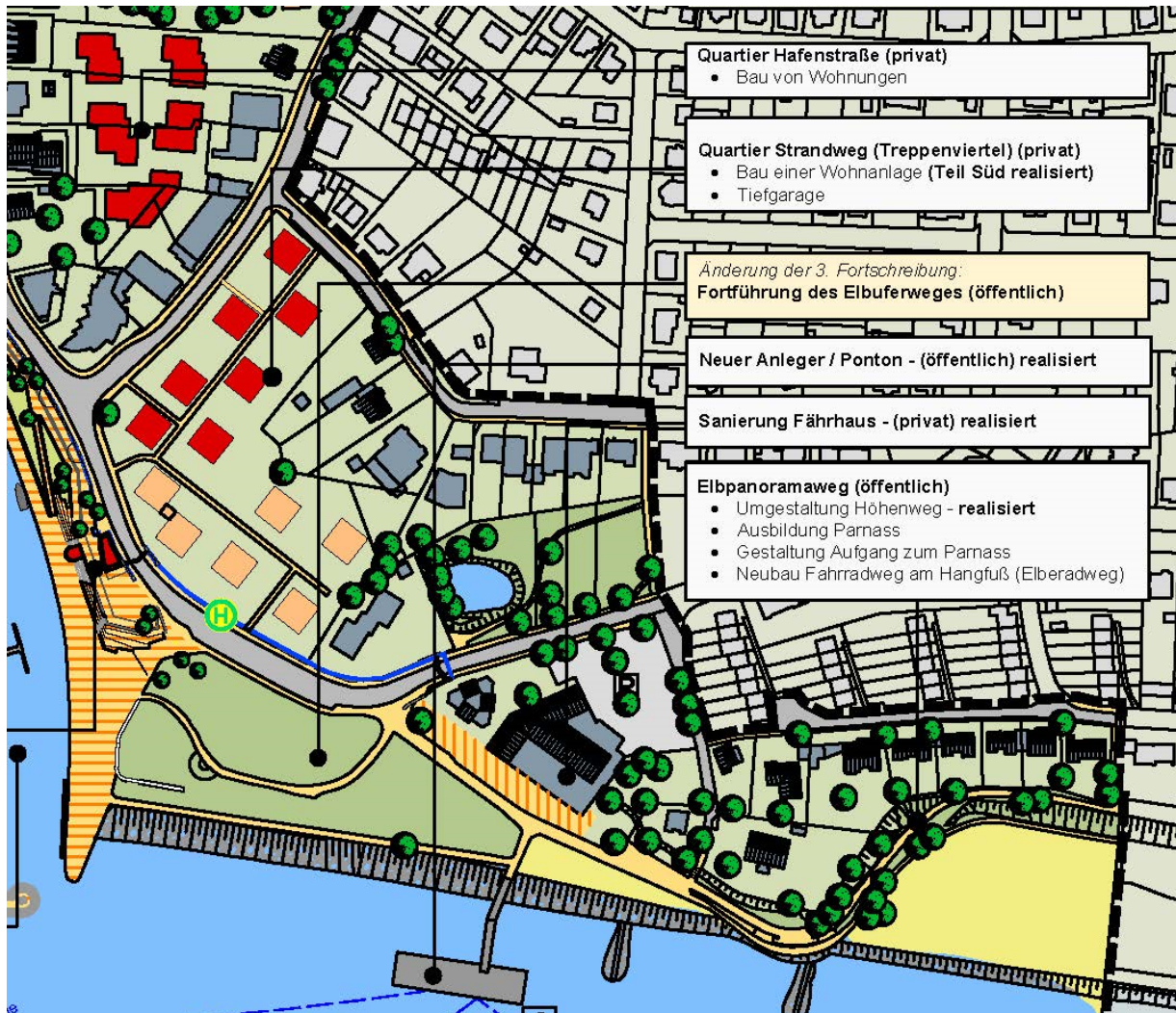


Abb. 6: Ausschnitt aus der 3. Fortschreibung des Rahmenplans „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“, ohne Maßstab, mit Geltungsbereich des B-Plans 20g (blau)

2.5 Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich bisher nach den Vorschriften des § 34 BauGB (unbepanlter Innenbereich).

Unmittelbar südlich schließt sich der Bebauungsplan Nr. 20b „Strandweg“, Teilbereich Treppenviertel, Süd aus dem Jahr 2012 an. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet fest mit einer Grundflächenzahl

von 0,3 und einen Geschossflächenzahl von 1,05. Es sind fünf Baufelder festgesetzt mit maximal vier- bis fünf Geschossen. Eine öffentliche Wegeverbindung zwischen Strandweg und Hafenstraße wurde gesichert.

Nördlich des Geltungsbereichs grenzt der Bebauungsplan Nr. 15 „Lithfeld“ aus dem Jahr 2017 an. Dieser setzt die Flächen nördlich der Elbstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Südwestlich des Geltungsbereichs werden die Flächen um den Schulauer Hafen durch den Bebauungsplan Nr. 20a „Schulauer Hafen“ aus dem Jahr 1989 überplant. Dieser setzt die Flächen westlich der Schulauer Straße als Sondergebiet Hafen fest.

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20f „Hafenstraße“ im Verfahren. Darin sind die Festsetzungen von Mischgebietsflächen entlang der Hafenstraße und westlich daran angrenzend ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

2.6 Archäologie

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht gegeben. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird durch die 7,3m über NN vorhandene Flutschutzwand geschützt.

2.8 Beleuchtungen zur Wahrung der Sicherheit des Schiffsverkehrs

Es dürfen im Planbereich keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt werden oder die Sichtbarkeit von Schifffahrtszeichen beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anders irreführen oder behindern können (§ 34 WaStrG).

2.9 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wedel (Satzung der Stadt Wedel Wedel zum Schutz des Baumbestandes), die seit dem 1. August 2020 in Kraft ist. Danach bedarf es zum Beispiel eine Genehmigung, wenn Bäume mit einem Stammumfang von 60 Zentimetern und mehr – gemessen in einer Stammhöhe von einem Meter - gefällt werden sollen und Ersatzpflanzungen sind zu leisten.

3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Ziel ist es, die zentral innerörtlich gelegenen Flächen zwischen Elbstraße und Strandweg zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Die Wiedernutzung des innerörtlichen Areals ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und im Rahmen der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Freiflächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Der Zielsetzung des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Nachverdichtung im Siedlungsbestand entsprochen.

Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan wurde ein neues städtebauliches Konzept für die Flächen des ehemaligen Gewerbestandortes entwickelt und abgestimmt (siehe Anhang 2). Das Konzept sieht gemäß der Zielsetzung des Rahmenplans „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“ eine Bebauung in Form von sieben Stadtvillen in 4- bis 7-geschossiger Bauweise vor, die zusammen ein Gebäudeensemble bilden. Die neuen Gebäude sind versetzt auf dem Grundstück angeordnet, so dass Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden möglich sind und Sichtachsen bis zur Elbe hin freigehalten werden. Da die Topografie von Norden nach Süden um ca. 6 m abfällt, befinden sich die Häuser stufenartig auf unterschiedlichen Höhen.

Wie bereits bei der Bebauung des Wohnquartiers am Strandweg, wird mit der Bebauung die neue Stadtkante von Schulau zur Elbe definiert. Auch im Wohnquartier am Strandweg wurde die rückwärtige Bebauung zur vorderen Reihe um 1 Geschoss überhöht, um auch von Elbseite den Geesthang kenntlich zu machen. Dieses Prinzip wird hier aufgegriffen und mit dem 7-geschossigen Gebäude weitergeführt. Zudem fungiert das zurückversetzte höhere Gebäude im Südostteil des Plangebietes als eine Art Gelenk, das die Stadtkante entlang des Strandwegs zur Hafenstraße umleitet.

Zwischen den einzelnen Gebäuden verbleibt ein hoher Grünanteil und es entsteht eine lockere Bebauungsstruktur mit städtischem Charakter und hoher Wohnqualität in unmittelbarer Nähe zur Elbe. Mittels einer Fußwegeverbindung für die Allgemeinheit wird eine Durchlässigkeit des Gebietes gewährleistet.

Das städtebauliche Konzept geht von ca. 90 neuen Wohneinheiten aus. Die Wohnungen werden barrierefrei erreichbar sein. Zur Unterbringung der Stellplätze ist die Anlage einer Tiefgarage mit ca. 110 Stellplätzen vorgesehen, in dem der überwiegende Teil der Stellplätze untergebracht wird. Die Zufahrt erfolgt von der Hafenstraße aus.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden auf Grundlage des abgestimmten städtebaulichen Konzepts getroffen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan das geplante Wohngebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Damit soll entsprechend dem Planungsziel ein neues Wohnungsangebot an dem gut erschlossenen Standort zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass das Wohnen die Hauptnutzung bildet. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets schließt zudem nicht aus, dass ein-

zelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer (zum Beispiel als Telearbeitsplatz) ausgeübt werden, im Sinne einer Nutzungsmischung denkbar. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können (z.B. Grafikdesign, Mediation, Coaching etc.) sowie von Telearbeitsplätzen, mit denen Unternehmen es ihren Mitarbeitern ermöglichen, ihre Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rechnung getragen werden. Die freiberufliche Nutzung ist jedoch untergeordnet auf einzelne Räume innerhalb einer Wohnung beschränkt.

Um das abgestimmte städtebauliche Konzept zweifelsfrei planungsrechtlich abzusichern und um Fehlentwicklungen zu verhindern, werden aus dem in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrums die Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1). Diese Nutzungen werden hier ausgeschlossen, da sie den Charakter des Wohngebietes stören könnten, durch Zu- und Abfahrtsverkehr das Wohngebiet beeinträchtigen bzw. durch ihre Flächeninanspruchnahme den Wohnflächenanteil in dieser zentralen Lage stark verringern könnten und damit städtebaulich nicht oder nur schwer in ein Wohnquartier integrationsfähig sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie maximaler Höhen baulicher Anlagen und die Geschossflächenzahl (GFZ). Das vorgesehene Baukonzept mit Mehrfamilienhäusern soll mit Baukörperausweisungen durch Baugrenzen im Zusammenspiel mit der Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Geschosse sowie Höhenfestsetzungen gesichert werden.

Es ist Ziel des Bebauungsplans, ein Wohnquartier zu entwickeln. Die Lagegunst des Plangebiets soll dem benötigten Wohnraumbedarf entsprechend ausgenutzt werden. Die festgesetzte Dichte ist städtebaulich gerechtfertigt, um mit der Konzentration der Baukörper eine möglichst flächensparsame Bebauung zu bewirken, die auch aus gesamtgemeindlicher Sicht erstrebenswert ist, um die bauliche Nutzung weiterer Freiflächen zu begrenzen. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind für ein innerörtliches Wohnquartier städtebaulich angemessen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, welcher rechnerische Anteil eines Baugrundstückes mit Anlagen einer Hauptnutzung und Flächen von Nebenanlagen einschließlich der Anlagen, mit denen das Baugrundstück unterbaut wird, versiegelt werden darf.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,38 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich eng am städtebaulichen Konzept und bleibt damit unterhalb der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze für Wohngebiete von 0,4.

Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) bis zu 50 vom Hundert (höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) überschritten werden. Für das

Plangebiet ergibt sich bei einer festgesetzten GRZ von 0,38 eine Überschreitungsmöglichkeit durch die o.g. Anlagen bis 0,57. Für das Plangebiet wird ergänzend festgesetzt, dass hier bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) die Grundflächen von Tiefgaragen, die mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen sind, nicht mitzurechnen sind (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2). Durch die Sicherstellung der Anlage der Tiefgarage vollständig unter Gelände (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5) und einer ausreichenden Überdeckung wird eine kompensierende Maßnahme hinsichtlich negativer Auswirkungen auf den Boden durch Versiegelung getroffen. Ein 50 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau leistet positive Effekte in Bezug auf die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und sorgt für eine verzögerte Ableitung.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude wird eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse getroffen. Da die Höhe einzelner Geschosse nicht beschränkt ist, wird auch eine maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenmessung ist dabei die Höhe über NHN.

Für die einzelnen Bauflächen werden differenzierte Festsetzungen getroffen, um die Gebäudehöhen des städtebaulichen Konzeptes umsetzen zu können. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse liegt überwiegend bei vier und fünf Geschossen (Haus 1 bis 6 gemäß Lageplan städtebauliches Konzept). Für den im Südosten gelegenen Baukörper (Haus 7) sind bis zu sieben Vollgeschosse zulässig.

Das städtebauliche Konzept sieht in den oberen Geschossen eine Staffelung vor. Um die Gesamthöhe der Gebäude zu begrenzen und die Höhenentwicklung durch weitere Dach- bzw. Nichtvollgeschosse zu steuern, wird zusätzlich die maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Hierzu werden ebenfalls differenzierte Festsetzungen getroffen, die sich aufgrund des nach Süden abfallenden Geländes auch bei gleicher Geschossigkeit unterscheiden. Die Höhen berücksichtigen auch den zusätzlichen Dachaufbau, der für die Anlage der Dachbegrünung erforderlich ist.

Die festgesetzten Gebäudehöhen tragen in Verbindung mit den getroffenen Baugrenzen zur Umsetzung des planerisch gewünschten städtebaulichen Konzeptes bei. Die damit ermöglichte Dichte für die Bebauung der Grundstücke wird in dieser zentralen Lage städtebaulich für sinnvoll und verträglich gehalten.

Ein Überschreiten der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen ist durch Dach- und Technikaufbauten bis zu 2 m zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 1.3). Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit einer gewissen Überschreitung der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Gebäudehöhen für die Anlage von notwendigen technischen Einrichtungen auf der Dachfläche eröffnet werden.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse. Für das Plangebiet wird eine GFZ von maximal 1,6 festgesetzt. Die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 1,2 gemäß § 17 BauNVO wird überschritten. Eine Überschreitung wird erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Entwicklung der Wohngebietsflächen und die Umsetzung des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen. Ziel der Entwicklung ist die Schaffung attraktiven Wohnraums, um dem hohen Bedarf an Wohnraum in Wedel nachzukommen.

Im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Die Wohnungen in den Baukörpern haben entweder eine Nord-Süd- oder Ost-West-Ausrichtung, dadurch ist eine natürliche Belichtung gegeben. Eine Verschattung durch Nachbargebäude ist durch die Einhaltung ausreichender Abstände nicht gegeben. Trotz der städtebaulichen Dichte werden im Baugebiet eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen sichergestellt.

Die Festsetzung begrenzter baulicher Tiefen der Gebäude führt zur Möglichkeit der Realisierung zweiseitig orientierter Wohnungen mit den damit gegebenen Möglichkeiten einer Querlüftung. Zusätzlich wirkt sich dieses positiv auf die Besonnungs- und Belichtungsdauer aus. Innerhalb des Plangebietes bleiben ausreichend Grünflächen sowie Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität erhalten.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch eine umfangreiche Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenflächen und Anpflanzungen von Bäumen auf dem Grundstück vermieden.

Die Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten wird für das Gebiet und seiner Lage im Stadtgebiet als verträglich eingestuft. Die besondere Lage am Schulauer Hafen mit direktem Bezug zum Freiraum der Elbe rechtfertigt und kompensiert die angestrebte Dichte. Westlich der Hafenstraße finden sich ebenfalls höhere Nutzungsdichten bzw. mehrgeschossige (vier- und fünfgeschossige) Wohn- und Bürobebauung in einer zusammenhängenden, weitgehend geschlossenen Bauweise.

Es ist ausdrückliches Ziel des Bebauungsplans, die Fläche ihrer Lagegunst entsprechend auszunutzen. Das vorgesehene Dichtemaß ist zur Realisierung eines verdichteten städtischen Wohnquartiers verträglich, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken. Es ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen Bereich. Mit der beabsichtigten städtebaulichen Dichte kommt die Planung den Grundsätzen des Baugesetzbuches zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innenentwicklung nach.

Innerhalb des Plangebietes werden Frei- und Grünflächen mit vielfältig nutzbaren Aufenthalts- und Begegnungsräume sowie eine öffentlich zugängliche straßenunabhängige Wegeverbindung gesichert.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die baukörperbezogenen Festsetzungen der überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes wird die geplante Grundkonzeption des städtebaulichen Konzeptes gesichert. Die Lagen und Abmessungen der geplanten Gebäude werden durch Baugrenzen bestimmt, die mit geringem Abstand um die Baukörper (Baukörperausweisung) festgesetzt sind. Durch die Baugrenzen wird die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück definiert und die freizuhaltenden Bereiche bereits festgelegt. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind einzuhalten. Nach der Landesbauordnung dürfen Abstandflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen (bis zur Mitte der Straße) liegen.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch nach § 23 BauNVO zugelassen werden. Zur Klarstellung der Beurteilung über das Ausmaß der Überschreitungsmöglichkeiten für einzelne Bauteile wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser, Erker, Loggien und Balkone bis zu 2,5 m und durch ebenerdige Terrassen bis zu 4,0 m zugelassen werden kann (s. textliche Festsetzung Nr. 1.4).

Die Anlagen von Treppenhäusern, Erkern, Loggien, Balkone und Terrassen tragen zur Gliederung der Fassade bei und sollen trotz der engen Baukörperausweisungen ermöglicht werden. Balkone und Terrassen sind bei der Errichtung von Wohnungen nach heutigem Standard erforderlich. Um die Schaffung solcher für die Bewohner gut nutzbarer, wohnungsbezogener Außenwohnbereiche in angemessener Größe trotz der Baukörperausweisungen zu ermöglichen, kann eine Überschreitung der Baugrenzen auch für Balkone und Terrassen im festgesetzten begrenzten Umfang zugelassen werden.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen / Freiraumkonzept

Die bestehende große Eiche an der südöstlichen Grundstücksgrenze ist in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung der gleichen Baumart in ausreichender Qualität (Hochstamm 3x verpflanzt, mindestens 20/25 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe über Erdboden) zu leisten (siehe textliche Festsetzung 1.7).

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind außerdem mindestens 5 hochstämmige standortheimische Laubbäume in ausreichender Qualität (3 x verpflanzt, mind. 18/20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe über Erdboden) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Festsetzung 1.9). Die Festsetzung dient der Bereicherung der Biotopstrukturen und der Gewährleistung eines Mindestanteils an Begrünung auf dem Grundstück. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² herzustellen, damit sich der Baum entsprechend seines arttypischen Habitus entwickeln kann.

Die Oberkante von Tiefgaragen muss vollständig unter Gelände liegen (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5). Außerdem sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon können erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen, Feuerwehrezufahrten und Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 200 cm ausgenommen werden (siehe textliche Festsetzung 1.8).

Mit der Festsetzung, dass nicht überbaute Tiefgaragen zu begrünen sind, wird für den Großteil der Freiflächen auf dem Grundstück eine Begrünung gesichert. Die Andeckung mit Bodensubstraten ermöglicht die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und reduziert so dessen zügige Ableitung. Die Verdunstungswirkung hat zusammen mit dem Bewuchs positive Auswirkungen auf die Temperaturverhältnisse und das Kleinklima. Die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen kann durch die Begrünung für die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen erheblich gesteigert werden. Die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen. In Bereichen, die für die Erschließung und Infrastruktur des Wohngebietes notwendig sind (Terrassen, Wege, Freitreppen, Feuerwehrezufahrten, Kinderspielflächen) und die unmittelbar an Gebäude anschließen (bis 200 cm) kann von der Tiefgaragenbegrünung abgesehen werden.

Außerdem sind auch die Dachflächen der Gebäude extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Dachbegrünungsflächen sind dabei mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen (siehe textliche Festsetzung 1.10). Die Festsetzung zur Dachbegrünung

wird aufgrund der Bedeutung begrünter Dachflächen für das Lokalklima (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche), des Landschaftsbildes und dem Wasserkreislauf (Speicherung und entsprechende Verzögerung der Ableitung von Niederschlägen) getroffen. Im Vergleich zu harten Bedachungen reduzieren begrünte Dächer Reflektion, Wärmeentwicklung und Windverwirbelungen und verbessern die Bindung von Luftstäuben. Durch diese Eigenschaften übernehmen begrünte Dächer klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld. Mit der Begrünung von Dachflächen werden außerdem ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere, insbesondere Insekten und Vögel in versiegelten Baugebieten geschaffen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen (zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Klimatechnik) dienen oder als Dachterrassen genutzt werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass durch die Dachbegrünung die erschließungstechnisch erforderlichen Einrichtungen und Anlagen nicht verhindert werden.

Auch oberirdische Mülltonnenstellplätze sollen eingegrünt werden. Da Standplätze von Containern und Abfallbehältern Wirkungen in den öffentlichen Raum hinein entfalten, sind diese durch eine mindestens 1,20 m hohe Bepflanzungen aus standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen (siehe örtliche Bauvorschrift 2.3).

Als Einfriedungen und als Sichtschutz der privaten Terrassen sind ausschließlich Heckenpflanzungen aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Sie sollen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. (siehe örtliche Bauvorschrift 2.2).

Freiraumkonzept

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurde ein Freiraumkonzept (Hunk+Lorenz Freiraumplanung, Hamburg, Oktober 2020) erarbeitet.

In dem Konzept werden die wichtigen Blickbeziehungen zur Elbe erhalten. Dies wird durch die klare Wegeföhrung und die Auswahl kleinerer Gehölze in der Mittelachse unterstützt. Der Freiraum wird im Osten durch einen dichteren Vegetationssaum gefasst, welcher die Habitate für die heimische Kleinstfauna ermöglicht und gleichzeitig eine Grenze zu angrenzenden Grundstücken bildet. Der westliche Freiraum erhält durch eine Bepflanzung mit Sylt-Rosen und Strandhafer einen eigenständigen Charakter. Die Topografie wird als gestalterisches Element genutzt, so sind neben Bodenmodellierungen auch Treppen, Kanten und Stützmauern vorgesehen, welche die Topografie auffangen und somit nutzbare Räume entstehen lassen. Im östlichen Bereich sollen zwischen den Gebäuden Spiel- und Aufenthaltsflächen angelegt werden. Es werden Flächen für Kinderspiel und Freizeit entstehen, vorgeschlagen südlich Haus 5 und Haus 6. Eine darauf ausgelegte Ausstattung, z. B. mit einer Sandkiste sowie Sitzmöglichkeiten für die Betreuungspersonen, wird vorgesehen.

Die befestigten Flächen wie Zuwege, Zufahrten, Terrassen, Standplätze für Räder und Müll sind mit versickerungsfähigem Pflaster zu belegen.

Die für das Plangebiet im Freiraumkonzept dargestellten freiraumgestalterischen Maßnahmen sind umzusetzen. Dies wird zwischen der Stadt Wedel und dem Investor durch Regelung im städtebaulichen Vertrag (vgl. Kap. 11) gesichert.

4 Erschließung

Motorisierter Verkehr

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über die Hafenstraße. Dort liegt auch die Zufahrt zur Tiefgarage. Eine innere Erschließung des Plangebietes für den Autoverkehr ist nicht vorgesehen.

Die im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 20g zu erwartenden Mehrverkehre können über die Hafenstraße als Sammelstraße abgewickelt werden und führen zu keinen erheblichen Verkehrssteigerungen. Es ist außerdem zu berücksichtigen, dass die gewerblichen Ziel- und Quellverkehre durch Aufgabe der bisherigen Gewerbenutzung vollständig entfallen.

Nach überschlägiger Ermittlung ergeben sich folgende durchschnittliche Fahrten pro Tag (werktags) aus der Neubebauung ergeben: (110 Stellplätze in Tiefgarage x 4 Fahrten/Tag) 440 Fahrten / Tag. Zusätzlich entstehen noch Zu- und Abfahrten zu den geplanten oberirdischen 7 Besucherparkplätzen.

Nach fachlicher Klassifizierung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) kann eine Sammelstraße in der Regel bis zu ca. 800 Fahrzeuge / Stunde problemlos aufzunehmen.

Der Rat der Stadt Wedel hat im November 2020 zudem beschlossen, dass für die Hafenstraße im betreffenden Abschnitt zwischen Mozartstraße und Schulauer Straße die Ausweisung einer Tempo-30-Zone (zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h ganztags [24h]) vorgesehen ist. Diese Maßnahme soll im Frühjahr 2021 umgesetzt werden.

Feuerwehr

Die V-VII geschossigen Häuser müssen angeleitet werden können; hierzu werden im Freiraumkonzept (Hunk+Lorenz Freiraumplanung, Hamburg, Oktober 2020) Feuerwehraufstellflächen nachgewiesen. Für die Trassenführung und Standflächen soll aus optischen Gründen nur Schotterrasen zugelassen werden.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der Stellplätze ist überwiegend in der Tiefgarage vorgesehen, so dass die Freiräume zwischen den Gebäuden von Verkehr und Stellplätzen freigehalten werden. Lediglich im nordwestlichen Bereich ist zwischen den Gebäuden (Haus 1 und Haus 2 gemäß Lageplan) eine kleinere oberirdische Stellplatzanlage geplant. Hier sind Besucherparkplätze, Stellplätze für Menschen mit Behinderung sowie Stellplätze mit E-Ladesäulen vorgesehen. Die Oberkante der Tiefgarage muss vollständig unter Gelände liegen und ist zu begrünen (s. textliche Festsetzungen Nr. 1.5 und 1.10). Da wirtschaftliche Tiefgaragengrundrisse eine mittige Fahrgasse mit beidseitigen Einstellmöglichkeiten erfordern und somit insbesondere im Vergleich zu den Wohngebäuden größere Gebäudetiefen aufweisen, ist eine Realisierung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) erforderlich.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen sind je Wohneinheit mindestens 1,3 Stellplätze herzustellen. Für Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau sind je Wohneinheit mindestens 0,5 Stellplätze herzustellen (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1). Durch die Unterbringung der Stellplätze in ausreichender Zahl in der Tiefgarage soll zum einen ein zusätzlicher Parkdruck auf

das bereits stark belastete Umfeld vermieden werden; zum anderen soll so eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität mit großem Frei- und Grünflächenanteil im Plangebiet ermöglicht werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die HVV-Buslinie 189 an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen, die tagsüber eine Anbindung im 10-Minuten-Takt und in den Abendstunden im 20-30-Minuten-Takt zum S-Bahnhof Wedel und nach Blankenese verfügt. Die nächstgelegene Haltestelle ist „Elbstraße“ und befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet).

Südöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 170 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) am Strandweg die Haltestelle der Buslinie 594 (Schulau Fähre), welche wochentags am Morgen und am frühen Abend stündlich zum S-Bahnhof Wedel verkehrt.

Die Linien knüpfen in ihrem weiteren Verlauf insbesondere am Bahnhof Wedel an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und –Buslinien an. Die Entfernung zum S-Bahnhof Wedel beträgt ca. 1,3 km.

Fußgänger und Radfahrer

Eine fußläufige Durchwegung des Plangebietes zwischen Elbstraße und Strandweg soll für die Öffentlichkeit möglich sein. Dafür wird in Nord-Süd-Verlauf eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6). Hier ist ein mindestens 2,5 m breiter befestigter Weg für Fußgänger herzustellen und zu unterhalten. Sofern die Durchwegung gesichert ist, darf die Lage des Weges geringfügig von der festgesetzten Fläche abweichen. Im Süden schließt der Weg an einen Fußweg an, der bereits im Zuge des Bebauungsplan Nr. 20 b gesichert wurde. Der Weg soll auch eine Beleuchtung erhalten.

Die Gebäude 2, 3, 4, 6 und 7 sind über den westlichen Zugang (Hafenstraße) barrierefrei erschlossen, die Gebäude 1 und 5 sind über den nördlichen Zugang (Elbstraße) barrierefrei erschlossen.

Die rechtliche Absicherung der Durchwegung und eine barrierefreie Ausgestaltung erfolgen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sollen in der Tiefgarage geschaffen werden. An den Hauseingängen werden zusätzlich Abstellflächen für das kurzfristige Abstellen von Fahrrädern vorgehalten. Die Stadt Wedel wird mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag abschließen und dort die Regelungen zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder aufnehmen (vgl. Kap. 11).

5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit **Trinkwasser** und **Gas** kann durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wedel sichergestellt werden.

Zur Versorgung des Plangebietes mit **Elektrizität** wird ein Standort für eine Transformatorkompaktstation (zu sichernde Grundstücksfläche ca. 4m x 6m) im nördlichen Baugebietsrand benötigt.

Gemäß Hinweis der Stadtwerke Wedel, wird zur **Löschwasserversorgung**, bei Nutzung der Hydranten im Versorgungsnetz, eine Löschwassermenge von 48m³/h gewährleistet.

Es wurde für das Plangebiet ein **Siedlungswasserwirtschaftliches Konzept** (Lenk und Rauchfuß, Rellingen, Oktober 2020) erstellt. Die Studie enthält Berechnungen und Aussagen zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser und zur Ableitung des Schmutzwassers.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über das vorhandene Netz in der Hafestraße. Ein Übergabeschacht befindet sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes vor dem Hallengebäude zwischen dem Gebäudeteil mit den Hausnummern 37 und 39. Für die Schmutzwasserableitung kann der bestehende Grundstücksübergabepunkt weiter genutzt werden, der vorhandene Anschlussleitungsquerschnitt ist auch für den zukünftig vermehrten häuslichen Schmutzwasseranfall weiterhin ausreichend.

Bezüglich der **Regentwässerung** ist nach Vorgabe der Stadtentwässerung Wedel eine Einleitmengenbeschränkung für Regenwasser in das städtische Netz von 28,6 l/s zu berücksichtigen. Auf der Grundlage des geplanten städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von 17 m³, welches auf dem Grundstück nachgewiesen werden muss. Für den weitergehenden Überflutungsnachweis sind ca. 71 m³ vorzuhalten (Näheres siehe Siedlungswasserwirtschaftliches Konzept). In einer Baugrundbeurteilung (Büro Eickhoff & Partner, Beratende Ingenieure für Geotechnik, Juli 2020) wurden die Baugrundverhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Bodenverhältnisse für eine Versickerung wenig geeignet sind.

Temporäre Eingriffe in das Grundwasser, z.B. Grundwasserhaltungen/-absenkungen für den Bau einer Tiefgarage sind erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist beim Kreis Pinneberg zu stellen.

Die **Müllbeseitigung** erfolgt gemäß der gültigen Kreisverordnung. Die Aufstellflächen für Müllbehälter sind an den Straßen so anzuordnen, dass sie für den Entsorgungsträger ohne Einschränkungen erreichbar sind. Die Müllfahrzeuge werden nicht in das Plangebiet hineinfahren.

Die den Gebäuden zugeordneten Müllstandorte werden befestigt und eingegrünt (siehe örtliche Bauvorschrift 2.3).

Innerhalb der angrenzenden Straßen befinden sich Telekommunikationsanlagen. Von der Elbstraße aus ist ein Hausanschluss zum Hallengebäude vorhanden. Vom Telekommunikationsunternehmen (Vodafone) wird darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Für eine erforderliche Umverlegung der Telekommunikationsanlagen oder Baufeldfreimachung, ist eine rechtzeitige Beteiligung notwendig (mindestens drei Monate vor Baubeginn), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

6 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten

Das Grundstück wird aufgrund der ehemaligen Nutzung Schiffbau: Laborgebäude (383 qm), Fertigungshallen (2.785 qm) und Chemikalienbunker (Farben, Verdünnungen) als altlastverdächtige Fläche- Altstandort- im Prüfverzeichnis P2 beim Kreis Pinneberg geführt.

Die Nutzung des Plangebietes hat eine lange Vorgeschichte. Ursprünglich war auf dem Gebiet ein Bauernhof. Nach dem 2. Weltkrieg blieb dort eine große Scheune übrig. Die gewerbliche / industrielle Nutzung hat erst Ende der 50er Jahre an diesem Standort begonnen. Wie auf einem Luftbild von 1960 sichtbar, wurden für die Errichtung der gewerblichen Hallen andere Gebäude abgerissen. Die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung wurde eingestellt, ein landwirtschaftlicher Betrieb wurde ausgesiedelt, der andere hat aufgegeben. Von 1957 bis 1989 wurden das Grundstück von der AEG-Schiffbau genutzt. Bis Ende der 60er Jahre wurde das jetzige Gebäude errichtet. Die AEG-Schiffbau hat dort Schiffsausrüstungen sowie Marinekomponenten gefertigt. Das Gebäude wurde in einen Laborbereich (383 m²) ein Bürobereich (1.534 m²) und in einen Fertigungsbereich (2.785 m²) unterteilt. Es wurde eine Lackiererei sowie ein Chemikalienlager (brennbare Flüssigkeiten, Farben, Lacke und Verdüner) betrieben. In den 90er Jahren zog die damalige AEG in die Industriestraße in Wedel bzw. zur Behringstraße nach Hamburg um.

Von 1990 bis 2000 war auf dem Gelände eine Druckerei (Herstellung von Druckereierzeugnissen) ansässig. Weiterhin war von 1989 bis 1993 ein Metallgroßhandel ansässig, die mit Metallwaren für den Import und den Export von Erzeugnissen der Stahlindustrie handelte.

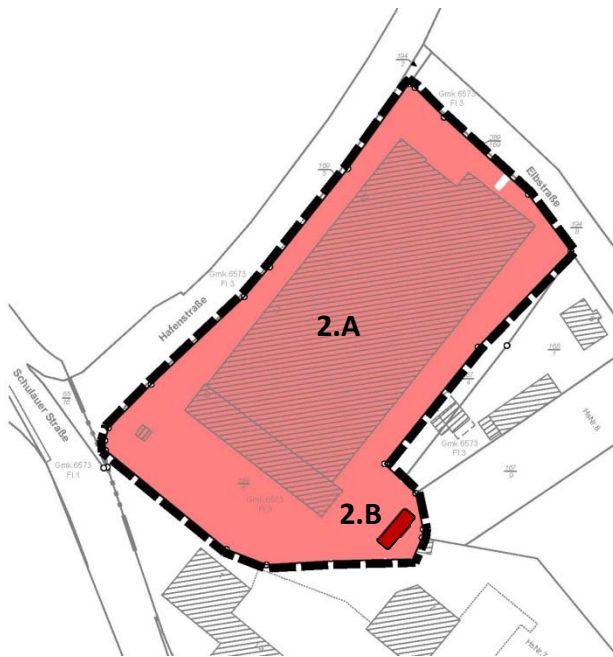


Abb. 7: Vorläufige Verdachtsflächen möglicher schädlicher Bodenverunreinigungen (rot), ohne Maßstab

Eingesehene Unterlagen und Informationsquellen:

- Bauakten zum betreffenden Grundstück (es liegen in den Bauakten Informationen über Nutzungen seit 1965 vor)
- Liste der im Prüfgebiet vorhandenen Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen aufgrund der historischen Nutzung nicht völlig ausgeschlossen werden kann sowie von Standorten mit Altlasten und Standorten, auf denen bereits Sanierungsmaßnahmen zur Minimierung von Gefährdungen für die Nutzung (Wirkpfad Boden-Mensch) und Grundwasser durchgeführt wurden, Untere Bodenschutzbehörde, Kreis Pinneberg, 2009 (Anfrage der Stadt Wedel vom 30.01.2009)

- Zeitzeugenbefragung (zwei frühere Mitarbeiter der AEG) zum Grundstück Hafestraße 35-39, durch Hr. Seggelke (Stadt Wedel), März 2011

Darstellung der historischen Nutzungen Hafestraße 35-39

Nutzung	Zeitraum von - bis	Weitere Angaben zur Nutzung und mögl. Hinweise auf Bodenveränderungen	Bewertung
Schiffbau/ Militärische Sonder- forschung	1965-1989	AEG-Schiffbau (1989 Konkurs), Militärische Sonderforschung im Bereich Marinetchnik (aufgrund von Geheimhaltungsaufgaben eventuell nicht alle Produktionszweige bekannt) Labor- und Bürogebäude mit Fertigungshallen, Chemikalienbunker (siehe unten), bestehen noch heute Betriebsbeschreibung von 1965, vorherige Nutzung nicht belegt Fertigungshalle: Fertigung (überwiegend feinmechanische Arbeiten), Montage elektronischer und mechanischer Bauelemente, Prüffeld, Lager (keine leichtbrennbaren Materialien) und Versand Kopfbau: Planung, Entwicklung, Konstruktion, Rechner, Sozialräume, Verwaltung Umgang mit Chemikalien innerhalb des Gebäudes, Aussagen der Zeitzeugen weisen auf einen sehr gewissenhaften Umgang mit Chemikalien und sonstigen Stoffen hin	Verdachtsfläche 2.A
Chemikalienbunker	1968	Genehmigung der Umwandlung eines Papierbunkers in einen Chemikalienbunker zur Lagerung und Abfüllung von brennbaren Flüssigkeiten bis 3.000 l (Gefahrenklasse A1) (Farben, Verdünnungen, Entfettungsmittel) Lage abseits des Hauptgebäudes, Gebäude besteht noch	Verdachtsfläche 2.B
Maschinenhandlung	09.1989- 09.1999	Im gleichen Gebäude wie die AEG Es liegen hierzu keine näheren Angaben zur Nutzung vor, u.a. Nutzung von Schmierstoffen möglich	Räumlich deckungsgleich mit 2.A
Metallgroßhandel	12.1989- 09.1993	Im gleichen Gebäude wie die AEG Im- und Export von Erzeugnissen der Stahlindustrie Es liegen keine weiteren Angaben zur Nutzung vor Umgang mit Stahlerzeugnissen lässt nicht auf schädliche Bodenveränderungen schließen	Räumlich deckungsgleich mit 2.A

Druckereien	10.1990-06.2000 04.1991-08.1991 10.1991-12.1997	Im gleichen Gebäude wie die AEG Herstellung von Druckerzeugnissen, u.a. Siebdruck Es liegen keine näheren Angaben zur Nutzung vor, u.a. Nutzung von Farben und Verdünnungen anzunehmen	Räumlich deckungsgleich mit 2.A
Apparatebau	05.1997-07.2003	Im gleichen Gebäude wie die AEG Tätigkeiten: Herstellung und Vertrieb von Zerkleinerungsmaschinen, Entwicklung von Anlagen für das Recycling, Abfallaufbereitung und Entsorgung Überwiegender Umgang mit Feststoffen lässt nicht auf schädliche Bodenveränderungen schließen	Räumlich deckungsgleich mit 2.A

Bei der durchgeführten Bauaktenrecherche im Fachbereich Bauen und Umwelt und dem Archiv der Stadt Wedel haben sich keine Hinweise auf den Umgang mit speziellen Stoffen ergeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt, die eine Kontaminationsuntersuchung des Bodens und des Grundwassers umfasst (BEYER Beratende Ingenieure und Geologen, Rellingen, September 2020). Ende 2019 wurden auf dem Grundstück Kleinrammbohrungen für baugrundtechnisch Untersuchungen abgeteuft, Kontaminationsuntersuchungen des Bodens fanden damals nicht statt.

In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg wurden in den Bereichen der Bohrungen von 2019 nun erneut 15 Kleinrammbohrungen zur Gewinnung von Bodenproben für chemische Untersuchungen abgeteuft. Zwei Bohrungen wurden zu Grundwassermessstellen ausgebaut. Da nicht ausreichend Grund- bzw. Schichtenwasser in den Messstellen vorhanden war, konnten keine Untersuchungen des Wassers durchgeführt werden. Wenn in den Pegeln ausreichende Wasserständen vorhanden sind, werden diese Untersuchungen durchgeführt.

Im Zuge der Kleinrammbohrungen wurden in den Bereichen der Grünflächen, die nördlich, östlich und westlich direkt neben dem vorhandenen Gebäude liegen, sowie in den nicht versiegelten Bereichen südlich des Gebäudes, Oberbodenauffüllungen in Mächtigkeiten von maximal 1,0 m angetroffen, die lokal geringe Mengen an Ziegelresten als bodenfremde Bestandteile enthalten. Im Bereich der versiegelten Flächen aus Betonpflastersteinen wurden unterhalb der Versiegelung sandige anthropogene Auffüllungen angetroffen, die als Fremdbestandteile Ziegelreste in unterschiedlichen Mengenanteilen beinhalten. Im Bereich des Bestandsgebäudes folgen unterhalb der Betonsohle sandige Auffüllungen in Mächtigkeiten von max. 0,40 m. Unterhalb der sandigen Auffüllungen folgen in Wechsellagerung gewachsene Sande, Geschiebelehm /-mergel als auch Beckenschluffe. Grund- bzw. Schichtenwasser wurde nur in einer Bohrung (BS 9 gelegen mittig am Westrand des Plangebietes) angebohrt.

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ist das Bodenmaterial folgendermaßen einzustufen:

Das Oberbodenmaterial überschreitet für die Parameter Blei, Quecksilber und Zink die Vorsorgewerte für Böden der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und kann weder für das Aufbringen einer durchwurzelbaren Schicht noch für das Aufbringen auf landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Die bisher untersuchten Parameter unterschreiten die Prüfwerte des Wirkungspfades Boden-Mensch. Sollte Material der Oberbodenauffüllung auf dem Grundstück wieder genutzt werden, sind die fehlenden Prüfwerte des Wirkungspfades Boden-Mensch noch zu untersuchen. Ist eine externe Entsorgung des Oberbodens / der Oberbodenauffüllung notwendig, ist diese gemäß spezifischer Vorgaben durchzuführen, die sich nach den jeweils zugeordneten Einbauklassen richten (Näheres dazu siehe Bodenuntersuchung, Kap. 6.2.2).

Die sandigen Auffüllungen im südwestlichen und südöstlichen Grundstücksbereich sind als Z 2 bzw. als Z 1.2 Material einzustufen und können der entsprechenden Entsorgung zur Verwertung zugeführt werden. Die nördlichen gelegenen sandigen Auffüllungen sind als Z 0 Material einzustufen und können der uneingeschränkten Entsorgung zur Verwertung zugeführt werden.

Der gewachsene Boden (Sand und Geschiebelehm /-mergel) ist als Z 0 Material einzustufen und kann der uneingeschränkten Entsorgung zur Verwertung zugeführt werden.

In der durchgeführten Untersuchung wurden keine Schadstoffe nachgewiesen, die auf die gewerbliche Vornutzung zurückzuführen sind. Die angetroffenen Verunreinigungen haben aus umweltrelevanter Sicht keine Bedeutung, die einen Handlungsbedarf nach sich ziehen. Sie haben ausschließlich entsorgungstechnischen Charakter für Bodenmaterial, welches im Zuge von geplanten Baumaßnahmen ausgehoben und entsorgt werden muss.

Es wird empfohlen, eine Löschung des Grundstückes aus dem Altlastenkataster des Kreises Pinneberg zu beantragen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist am Ende der geplanten Baumaßnahme sicherzustellen, dass die Prüfwerte der BBodSchV, Wirkungspfad Boden- Mensch eingehalten werden. Dieses kann entweder durch eine Beprobung nach dem Aufbringen von Bodenmaterial erfolgen oder durch Nachweise, das angefahrenes aufgebracht Bodenmaterial die Prüfwerte der BBodSchV einhält.

Der folgende Hinweis bleibt dennoch zu beachten:

Der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg – Untere Bodenschutzbehörde – ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Falls während der Erdarbeiten bislang nicht bekannter auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub anfällt, ist dieser bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

Kampfmittel

Eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein hinsichtlich Überprüfung des Flurstückes 169/6 auf Kampfmittelbelastung ist im Dezember 2019 erfolgt.

Nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder und ggf. weiterer historischer Daten konnten keine Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bombenrichter, Zerstörungen) festgestellt werden. Hinweise auf eine militärische Nutzung konnten nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt.

Bei der angefragten Fläche handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Arbeiten besteht somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind.

7 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. In nordöstlicher, östlicher und südlicher Richtung grenzen bestehende Wohnnutzungen an, welche auch im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt werden bzw. durch Bebauungsplanrecht als allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind. Westlich des Plangebietes werden im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dargestellt. Hier besteht auf dem westlich der Hafenstraße angrenzenden Grundstück eine gewerbliche Nutzung, die bereits gegenwärtig in direkter Nachbarschaft zu den umgebenden Wohnnutzungen liegt. Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärmemissionen dieser bestehenden Nutzung sind nicht bekannt. Der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20f plant ebenfalls die Festsetzung eines Mischgebietes westlich entlang der Hafenstraße sowie westlich daran angrenzend ein allgemeines Wohngebiet. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes angrenzend an ein Mischgebiet ist als verträglich anzusehen und stellt eine hinsichtlich der Baunutzungsverordnung vorgesehene Zonierung dar.

Gewerbe

In südwestlicher Richtung des Plangebietes befinden sich der Schulauer Hafen und das Elbufer. Beim Schulauer Hafen handelt es sich um einen als Freizeithafen genutzten Hafenbereich. Im Bebauungsplan Nr. 20a „Schulauer Hafen“ ist dieser Bereich als Sondergebiet Hafen festgesetzt. Dieser Bebauungsplan geht noch von einer gewerblich ausgerichteten Nutzung des Hafenbereichs durch nicht störende Gewerbebetriebe aus. Für den Bereich in einer Tiefe von 70 m gemessen von der Schulauer Straße wird im Bebauungsplan Nr. 20a ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts festgesetzt. Dies entspricht den in der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerten für Mischgebiete. Die Nachbarschaft dieser Nutzung zu einem allgemeinen Wohngebiet ist daher als verträglich einzustufen. Lärmintensive Nutzungen im Hafenbereich sind nicht mehr vorhanden.

Der Bereich des Elbufers dient der Naherholung. Hier entstehen nur geringe Lärmemissionen, die keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Plangebietes bedeuten.

Aus dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet heraus sind keine Störungen für die angrenzenden Nutzungen zu erwarten. Lärmintensive Nutzungen sind nicht zulässig.

Verkehr

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation im Zusammenhang mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt (Lärmkontor, Februar 2021). Diese hat im Ergebnis bestätigt, dass keine schallschutztechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig sind.

Für die Bewertung der zu erwartenden verkehrsbedingten Schallimmissionen konnten unter anderem die Berechnungsergebnisse des im Jahr 2014 untersuchten und gegenüber dem Geltungsbereich des Plans Nr. 20g liegenden des B-Planes Nr. 20f herangezogen werden.

Bei der Bewertung konnte außerdem berücksichtigt werden, dass für die Hafestraße im betreffenden Abschnitt zwischen Mozartstraße und Schulauer Straße die Ausweisung einer Tempo-30-Zone (zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h ganztags [24h]) vorgesehen ist. Dies wurde vom Rat der Stadt Wedel im November 2020 beschlossen. Durch die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit vermindert sich der Beurteilungspegel gegenüber den dargestellten Ergebnissen zum B-Plan Nr. 20f um weitere ca. 3 dB.

Hinzu kommt die Einführung der RLS-19 ab dem 01.03.2021, durch die bei niedrigeren Geschwindigkeiten abermals eine Reduzierung des Beurteilungspegels von 2-3 dB errechnet werden würde. Die Ursache liegt in der Aktualität der verkehrlichen Emissionsdaten, die in den noch bis zum 28.02.2021 anzuwendenden RLS-90 mittlerweile etwa 40 Jahre alt sind und erst mit den neuen RLS-19 auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden.

Beurteilung zum Tagzeitraum (6:00-22:00 Uhr)

Durch das Berechnungsergebnis zum B-Plan Nr. 20f lässt sich für das Planvorhaben ein Beurteilungspegel straßennah von ca. 62 dB(A) ableiten. Für den Tag sind damit unter Berücksichtigung einer Tempo-30-Zone an den direkt an der Hafestraße angrenzenden Gebäudefassaden Beurteilungspegel von etwas weniger als 60 dB(A) zu erwarten. Unter Berücksichtigung der neuen Berechnungsvorschrift RLS-19 würde dieser Beurteilungspegel nach einmal um 2-3 dB zurück gehen. Aus diesem Grund wird aus gutachterlicher Sicht kein Regelungsbedarf in Form einer Festsetzung zum Schallschutz der Außenwohnbereiche oder sonstiger schalltechnischer Belange zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse am Tag gesehen.

Beurteilung zum Nachtzeitraum (22:00-6:00 Uhr)

Durch das Berechnungsergebnis zum B-Plan Nr. 20f lassen sich Beurteilungspegel an der nordwestlichen Plangebietsgrenze von bis zu 53 dB(A) ableiten. Für den Nachtzeitraum sind unter Berücksichtigung einer Tempo-30-Zone an den direkt an der Hafestraße angrenzenden Gebäudefassaden Beurteilungspegel von etwa 50 dB(A) zu erwarten. Dies entspricht dem für die Nachtzeit maßgeblichen Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete. In Mischgebieten wiederum wird regelhaft gewohnt, ohne dass Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden müssen. Die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ist in einem solchen Gebiet damit anzunehmen.

Hinzu kommt auch hier, dass unter Anwendung der neuen RLS-19 sogar Beurteilungspegel von weniger als 50 dB(A) (etwa 47 dB(A)) an der straßenzugewandten Außenfassade zu erwarten sind (dies entspricht etwa der Lautstärke eines normalen, nicht schallreduzierten, Geschirrspülers). Durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) (beinhaltet die frühere Energieeinsparverordnung - EnEV) ist der passive Schallschutz bis zu einem nächtlichen Beurteilungspegel von 54 dB(A) im konventionellen Hochbau sichergestellt. Dadurch sind auch keine zusätzlichen Anforderungen an den passiven Schallschutz für den hier betrachteten Beurteilungsraum notwendig. Daneben kommt es bereits an den Gebäudeseiten, die nicht direkt zur Hafestraße orientiert sind, zu einer weiteren Abnahme des Beurteilungspegels von ca. 3 dB, an den Gebäuderückseiten zu Abnahmen von weiteren 4-7 dB. Damit wird der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten oder sogar unterschritten.

Im Ergebnis wurde kein Regelungsbedarf in Form einer Festsetzung zum Schallschutz der Außenwohnbereiche oder sonstiger schalltechnischer Belange zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse gesehen.

Im Übrigen ist durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der insgesamt etwa 90 Wohneinheiten, die im Plangebiet entstehen können (zur Verkehrsmenge vgl. auch Kap. 4 Erschließung- Motorisierter Verkehr), von keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrslärms auf den bestehenden Straßen auszugehen. Es findet außerdem eine Verteilung des Verkehrs auf die Straßen Strandweg/ Parnaßstraße, Hafestraße und Schulauer Straße statt. Ein Parksuchverkehr wird durch die Anlage einer Tiefgarage mit einer hohen Anzahl an Stellplätzen (ca. 110 Plätze) weitestgehend ausgeschlossen. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage wird von der Hafestraße aus erfolgen, um eine eventuelle Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung möglichst gering zu halten.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass gegenüber der Planung aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Geruch

Geruchsimmissionen durch den Betrieb der Fischräucherei werden aufgrund des Abstandes im Plangebiet nicht befürchtet. Es ist im Übrigen zu erwarten, dass die Nutzung mittelfristig aufgegeben wird.

8 Besonnung

Die mögliche Verschattung der Bestandsgebäude nördlich der Elbstraße durch die geplante Bebauung im Plangebiet wurde überprüft.

Hinsichtlich der für ein gesundes Wohnen und Arbeiten notwendigen solaren Einstrahlung, Anzahl an Sonnenstunden oder Helligkeit existieren keine gesetzlichen Regelungen. Als Bewertungsmaßstab kann die DIN 5034-1 (2011): Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin. herangezogen werden (Bezugsquelle: Beuthverlag GmbH, Berlin). Danach soll die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 23. Sept.) mindestens 4 Stunden und am 17. Januar

mindestens 1 Stunde betragen. In einem Urteil des OVG Berlin wurden hingegen 2 Stunden zur Tag- und Nachtgleiche als ausreichend angesehen.

Im Ergebnis konnte durch die Verschattungsstudie nachgewiesen werden, dass eine Verschattung der nördlich an der Elbstraße gelegenen Häuser Nr. 1, 3 und 5 selbst bei tiefen Sonnenständen (in den Wintermonaten) erst ab mittags erfolgt. Die Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 wird an allen Gebäuden eingehalten. Im Detail haben sich für die betreffenden Gebäude folgende Ergebnisse aus der Verschattungsstudie ergeben:

Elbstraße Nr. 1

17. Januar: Verschattung der Südfassade ab ca. 12:20 Uhr bis ca. 14:10 Uhr (von Haus 5) und wieder ab ca. 14:50 Uhr (von Haus 1).

21. März: Verschattung der Südfassade ab ca.15:00 Uhr (von Haus 1).

Elbstraße Nr. 3

17. Januar: Verschattung der Südfassade ab ca.13:20 Uhr bis ca. 15:50 Uhr (von Haus 5) und ab ca. 16:00 Uhr (von Haus 1 und anderen).

21. März: Verschattung der Südfassade ab ca. 16:30 Uhr (von Haus 1).

Elbstraße Nr. 5

17. Januar: Verschattung der Südfassade ab ca.15:30 Uhr (von Haus 5).

21. März: Verschattung der Südfassade ab ca. 16:00 Uhr (von Haus 5).

9 Naturschutz und Landschaftspflege

9.1 Einleitung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Das am nächsten gelegene FFH-Gebiet „Schleswig-holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ (FFH DE 2323-392) ist ca. 260 m südwestlich entfernt. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind „Neßand“ (Nummer 48) (2.600 m südöstlich) und „Haseldofer Binnenelbe mit Elbvorland“ (Nummer 34) (ca. 3.070 m nordwestlich). Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet „Unterelbe bis Wedel“ (DE232-402) befindet sich etwa 2.600 m südöstlich sowie 3.000 m nordwestlich des Plangebietes. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete sind „LSG des Kreises Pinneberg“ (LSG 01) sowie „Pinneberger Elbmarschen“ (LSG 05) (1.010 m nordwestlich).

Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es kann daher auf eine Umweltprüfung und auf eine Anwendung der Eingriffsrege-

lung verzichtet werden. Unabhängig davon sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann eine Fällung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind daher nicht von vornherein auszuschließen und werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht.

9.2 Bestandbeschreibung

Das Plangebiet mit einer Größe von insgesamt ca. 7.500 m² liegt weder innerhalb noch an der Grenze eines Schutzgebietes. Gewässertypen wie Seen und Flüsse befinden sich nicht im Plangebiet. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wedel als gemischte Baufläche dargestellt. Am 19.05.2020 hat eine Begehung des Plangebietes stattgefunden, bei der sowohl die Flora als auch die Habitatstrukturen bezüglich ihres faunistischen Potenzials zusammenfassend beurteilt wurden. Das Plangebiet wird zu allen Seiten von Siedlungsflächen begrenzt (s. Abb. 1). Nordöstlich verläuft die Elbstraße, westlich die Hafenstraße und im Südwesten die Schulauer Straße. Im Süden grenzt die am Strandweg entstandene Neubebauung an. Mittig im Plangebiet befindet sich ein lang-gestrecktes Hallengebäude mit einem westlich und südlich vorgelagerten drei-bis viergeschossigen Bürokomplex (s. Abb. 8). Am südöstlichen Grundstücksrand befindet sich ein kleines oberirdischer Gebäude für die ehemalige Lagerung von Chemikalien (sog. Bunker, s. Abb. 9).

Im Plangebiet befinden sich drei freistehende Einzelbäume der Arten Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser (in 1 m Höhe) von ca. 120 cm (s. Abb. 9), Flatterulme (*Ulmus laevis*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 100 cm (Abb. 10) und eine Fichte (*Picea spec.*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 20 cm (Abb. 11). Spechtlöcher oder andere Höhlenstrukturen weist der Gehölzbestand nicht auf. Die Eiche ist im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die Erhaltung der Flatterulme wurde im Rahmen der Konzeptentwicklung geprüft, konnte aber aufgrund der Zwangspunkte für die Tiefgaragenzufahrt nicht realisiert werden. Für die Beseitigung der Flatterulme gelten die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wedel. Es sind Ersatzpflanzungen gemäß der Satzung zu leisten. Die Fichte entfällt und an dem Standort erfolgt eine Neuanpflanzung. Es gelten ebenfalls die Regelungen der Baumschutzsatzung.



Abb. 8: Blick in Richtung Nordosten auf den vorgelagerten Bürokomplex südlich und westlich des Hallengebäudes;
Quelle: Elbberg Stadtplanung



Abb. 9: Stiel-Eiche und oberirdisches Lagergebäude (sog. Bunker) an der südöstlichen Plangebietsgrenze,
Blick in Richtung Südosten; Quelle: Elbberg Stadtplanung



Abb. 10: Flatterulme an der Westseite des Bürokomplexes und Blick auf die Hafenstraße in Richtung Süden;
Quelle: Elbberg Stadtplanung



Abb. 11: Fichte am nordwestlichen Grundstücksrand, Blick in Richtung Süden; Quelle: Elbberg Stadtplanung

10 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

10.1 Einleitung

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist der Abriss des Gebäudebestandes vorgesehen. Außerdem sind die Entfernung der Bodenvegetation und die teilweise Beseitigung des Baumbestandes notwendig. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind daher nicht von vornherein auszuschließen und werden in den folgenden Kapiteln untersucht.

10.2 Rechtliche Grundlagen

Auch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Folglich ist eine artenschutzrechtliche Prüfung unentbehrlich.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe können grundsätzlich die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG tangieren. Hiernach ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Abs. 1 Nr. 1),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Abs. 1 Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Abs. 1 Nr. 3),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Abs. 1 Nr. 4).

Der § 44 des BNatSchG bestimmt somit für streng geschützte Arten weitergehende Zugriffsverbote als für besonders geschützte Arten. Die Begriffe besonders und streng geschützte Arten sind in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG geregelt. Grundsätzlich zählen beispielsweise zu den besonders geschützten Arten alle europäischen Vogelarten, alle heimischen Säugetierarten mit Ausnahme einiger Neozoen und einiger „schädlicher“ Nagetierarten sowie alle europäischen Amphibienarten. Streng geschützte Arten sind immer auch besonders geschützt.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriff handelt, ist insbesondere § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Dort heißt es im Wortlaut:

„Für nach § 15 Abs. 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Abs. 1 oder Abs. 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte

Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

- 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei der Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
- 2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
- 3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG¹ aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Der Absatz 5 des § 44 BNatSchG hat für die Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfung bei Eingriffsvorhaben entscheidende und weitreichende Konsequenzen, die im Folgenden kurz genannt werden:

- Die Verbotstatbestände sind zu prüfen in Bezug auf die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten oder Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 des BNatSchG aufgeführt sind. Bei Letzteren wird es sich um Arten handeln, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik in hohem Maße verantwortlich ist. Eine entsprechende Rechtsverordnung ist jedoch bisher noch nicht erlassen worden.
- Das Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gilt nur, soweit deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt wird. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, auch als CEF²-Maßnahmen be-

¹ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (umgangssprachlich kurz FFH-Richtlinie)

² Continuous Ecological Functionality

zeichnet, beispielsweise zur Neuschaffung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten und ihrer ökologischen Funktionen können grundsätzlich anerkannt werden.

- Das Tötungs- und Verletzungsrisiko nach § 44 Abs. 1 gilt bei Eingriffsvorhaben für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder für europäische Vogelarten sofern die Maßnahme nicht im Zusammenhang mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten steht sowie das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Individuen der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht ist und das Vorhaben auch durch Schutzmaßnahmen unvermeidbar ist.
- Das Verbot der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 gilt bei Eingriffsvorhaben für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder für europäische Vogelarten, sofern sich damit der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Alle Anhang IV – Arten sind gleichzeitig streng geschützt.
- Bei Pflanzenarten des Anhangs IV tritt ein Verbot bei der Zerstörung und Beschädigung von Lebensräumen nur ein, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten werden kann.

Ist ein Eintreten der Verbotstatbestände nicht vermeidbar, so sind nach § 45 BNatSchG Ausnahmen möglich. Um eine Ausnahme zu erwirken, müssen die folgenden drei Bedingungen erfüllt sein:

1. Das Eingriffsvorhaben muss aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, die auch wirtschaftlicher Art sein können, notwendig sein.
2. Zumutbare Alternativen dürfen nicht gegeben sein.
3. Der Erhaltungszustand der Populationen einer Art darf sich durch den Eingriff nicht verschlechtern.

10.3 Vorhaben und Wirkfaktoren

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist der Abriss des Gebäudebestandes vorgesehen. Außerdem sind das Entfernen der Bodenvegetation und die teilweise Beseitigung des Baumbestandes notwendig. Die Stieleiche (*Quercus robur*) im Südosten soll erhalten bleiben. Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind somit eine großflächige Entfernung der für die Arten potenziell relevanten Strukturen und eine vollständige Umgestaltung der Bauflächen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Durch das Vorhaben ist im Wesentlichen mit den folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

- Durch das Fällen von Sträuchern und Bäumen sowie durch Abrissarbeiten an Gebäuden und die Baufeldfreimachung besteht bei einer Inanspruchnahme von Lebensstätten ein unmittelbares Risiko des Individuenverlustes verschiedener Arten.
- Durch das Fällen von Bäumen und Sträuchern sowie durch Abrissarbeiten an Gebäuden und die Inanspruchnahme von bestehenden Freiflächen entfällt deren Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte, vor allem Brutstätten für gebäudebrütende Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen können betroffen sein. Ebenso entfällt deren Funktion als potenzielle Nahrungsquelle.

- Störwirkungen können durch die Bauarbeiten (Lärmimmissionen und optische Störungen) und durch die darauffolgende Nutzung des Gebietes eintreten.
- Sperrwirkungen von Gebäudekomplexen können die Wanderbewegungen zwischen den Jagdrevieren bzw. zwischen Tageseinständen und Jagdrevieren behindern.

Um für das vorliegende genehmigungspflichtige Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für planungsrelevante Arten zu prüfen, wurden nachstehende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Habitatstrukturkartierung sowie Prüfung der Gebäude und der Gehölze hinsichtlich einer Quartierseignung für Vögel und Fledermäuse am 19.05.2020, 23.06.2020 und 14.07.2020,
- Darstellung der relevanten Wirkfaktoren,
- Ermittlung planungsrelevanter Arten,
- art- bzw. gruppenbezogene Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG,
- bei Erforderlichkeit Darstellung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Angaben zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse und weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie beruhen auf einer Potenzialanalyse zum möglichen Vorkommen planungsrelevanter Arten. Die Potenzialanalyse erfolgte durch einen Abgleich der strukturellen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Habitats mit der Verbreitung und den ökologischen Ansprüchen der in Schleswig-Holstein verbreiteten, planungsrechtlich relevanten Arten aus den zu betrachtenden Artengruppen. Für die Artgruppe Fledermäuse wurden zusätzlich zwei Begehungen während der Wochenstubezeit durchgeführt.

10.4 Fledermäuse

Sämtliche europäische Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet und demzufolge streng geschützt. Von den heimischen Fledermäusen werden als Sommerquartiere Baumhöhlen, Spalten hinter abstehenden Rinden an alten oder toten Bäumen sowie Fels- und Gebäudespalten (Mauerspalten, Verkleidungen, Fensterläden u.a.) oder große Dachstühle genutzt. Als Winterquartiere werden ebenfalls Baumhöhlen, Fels- und Gebäudespalten, feuchte, frostsichere Keller, Stollen etc. sowie natürliche Höhlen genutzt. Bauliche Anlagen, die für Quartiere dienen könnten, sind im Plangebiet vorzufinden. Auf Grundlage der Potenzialabschätzung von Mai 2020 war eine Eignung für eine Nutzung als Tagesverstecke oder als Sommerquartier (auch als Wochenstube) bei dem Hallengebäude und Bürokomplex grundsätzlich gegeben und eine entsprechende Nutzung durch gebäudebewohnende Fledermäuse insbesondere der weniger anspruchsvollen Arten wie z. B. Zwerg- oder Breitflügel-Fledermaus nicht grundsätzlich auszuschließen. Somit wären die potenziell vorkommenden Arten durch die Planungen direkt betroffen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die teilweise nachgewiesenen und potenziell vorkommenden, weiteren Arten aufgeführt.

Tabelle 1: Potenziell vorkommende Fledermausarten im Plangebiet

Artname	RL SH / FFH-RL	RL D	Quartiere	Bemerkungen
Bechsteinfledermaus <i>Myotis bechsteinii</i>	2 / II, IV	2	SQ: Baumhöhlen, Viehställe WQ: Stollen, Höhlen, Keller, Bunker, ver- einzelt Baumhöhlen	Bevorzugt Wälder, Jagdlebensräume: unterwuchsreiche, eher feuchte Laub- und Mischwälder in naturnaher, strukturreicher Ausprägung, Parks und Wald-Heckenlandschaften werden ebenfalls bejagt, weniger Siedlungsbereiche, Vorkommen aufgrund der Habitatansprüche unwahrscheinlich.
Braunes Langohr <i>Plecotus auritus</i>	V / IV	V	SQ: Baumhöhlen, Dachböden WQ: Keller, Stollen, Höhlen etc.	Jagdlebensräume: reich strukturierte Laub- und Mischwälder (bodennahe Schichten) sowie gehölzreiche, reich strukturierte Landschaften wie Parks oder Obstgärten, Vorkommen aufgrund der Habitatansprüche unwahrscheinlich.
Breitflügel fledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	3 / IV	G	SQ: Gebäudespalten, WQ: seltener Höhlen, Stollen, Keller, Holz- stapel, Gebäudespal- ten	Vorkommen nachgewiesen. Nutzung der Planungsflächen als Jagdgebiet.
Fransenfledermaus <i>Myotis nattereri</i>	V / IV	*	SQ: Baumhöhlen, Gebäude, Nistkästen WQ: Stollen, Höhlen, Keller, Bunker	Jagdlebensräume: reich strukturierte Laub- und Mischwälder (bodennahe Schichten) sowie gehölzreiche, reich strukturierte Landschaften wie Parks, Friedhöfe oder Obstgärten, Vorkommen aufgrund der Habitatansprüche unwahrscheinlich.
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	3 / IV	V	SQ/WQ: Baumhöhlen	Bevorzugt Wälder, Parks, seltener in Siedlungen, Nutzung der Planfläche als Jagdgebiet möglich.
Kleiner Abendsegler <i>Nyctalus leisleri</i>	2 / IV	D	SQ/WQ: Baum- höhlen, Gebäude- spalten	Wälder und Parkanlagen mit alten Baumbeständen, die geeignete Quartiere (Spechthöhlen, Fäulnishöhlen) oder Bäume mit Rissen und/ oder Spalten hinter der Rinde aufweisen, Jagdgebiete: Laubwälder, parkartige Waldstrukturen, intakte Hudewälder, Baumalleen und Baumreihen entlang von Gewässern, Vorkommen aufgrund der Habitatansprüche unwahrscheinlich.
Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	V / IV	D	Gebäude (SQ) Mauerspalten (WQ)	Gebäudeart, an die Nähe von Wald und Gewässer gebunden, Vorkommen eher unwahrscheinlich, Daten defizitär wegen Verwechslung mit Zwergfledermaus.
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	3 / IV	*	SQ/WQ: Baumhöhlen WQ: Felsspalten, Höhlen etc.	Vorkommen nachgewiesen. Bevorzugt Wälder, Parks, seltener in Siedlungen, Nutzung der Planfläche als Jagdgebiet.
Teichfledermaus <i>Myotis dasycneme</i>	2 / II	D	SQ: Gebäude, Baum- höhlen WQ: Stollen, Höhlen, Bunker, Keller	Jagdgebiete: Gewässerläufe, Seen, Vorkommen aufgrund der Habitatansprüche unwahrscheinlich.

Artname	RL SH / FFH-RL	RL D	Quartiere	Bemerkungen
Wasserfledermaus <i>Myotis daubentonii</i>	* / IV	*	SQ: Baumhöhlen, Gebäudespalten WQ: Höhlen, Stollen etc.	Bevorzugt Wälder und Parks mit Teichen und Seen, eine der häufigsten Arten, Vorkommen aufgrund der Habitatsprüche unwahrscheinlich.
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	* / IV	*	SQ: Gebäude, Außenfassade, Mauerspalten WQ: Kirchen, Keller, Stollen, Felsspalten, auch oberirdische Spalten in und an Gebäuden	Vorkommen nachgewiesen. Nutzung der Planungsflächen als Jagdgebiet.
RL SH = Rote Liste Schleswig-Holstein (Borkenhagen 2014), RL D = Rote Liste Deutschlands (Haupt et al. 2009): 1-vom Aussterben bedroht, 2-stark gefährdet, 3-gefährdet, D-Daten unzureichend, G-Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, V-Vorwarnliste, R-extrem selten, *-ungefährdet; (SQ) – Sommerquartier; (WQ) – Winterquartier; FFH-RL: IV bedeutend Anhang IV der FFH-Richtlinie				

9.4.1 Methodik zur Erfassung der Fledermausfauna

Die Erfassung der Fledermausfauna erfolgte im Rahmen zweier Begehungen am 23.06.2020 und 14.07.2020 ab der zweiten Nachthälfte bei Dämmerung bis kurz vor Sonnenaufgang über einen Zeitraum von etwa 2 Stunden, um Hinweise auf Quartiere durch schwärmende Tiere oder rückkehrende Fledermäuse auf Flugrouten zu erfassen. Die Termine decken die Wochenstubezeit ab. Bei den Begehungen wurde der Gebäudebestand auf den Ausflug von Fledermäusen kontrolliert. Mit dem Detektor des Typs Batlogger M (Firma Elekon) wurden dabei Rufe von Fledermäusen im Flugraum aufgezeichnet. Der Baum- und Gebäudebestand wurde auf Spuren von Fledermäusen wie Kot und Fraßreste untersucht. Das Sommer- und Winterquartierpotenzial wurde begleitend eingeschätzt.

Zur Rufanalyse diente das Programm Bat Explorer (Version 2.1.). Die Methodik der Rufanalyse richtete sich u. a. nach Dietz & Kiefer (2014) und Skiba (2009) sowie Middleton (2014). Es wurde zudem kontrolliert, ob zeitgleich mehrere Individuen feststellbar waren und ob die Aufnahmen Soziallaute enthalten.

9.4.2 Ergebnisse Fledermäuse

Gebäude

Aufgrund der fehlenden Ein-/Ausflugöffnungen ist eine Quartiernutzung des Bunkers auszuschließen. Der Dachboden des Bürokomplexes wurde begangen. Es wurde kein aktueller Besatz durch Fledermäuse festgestellt. Auch wurden keine Hinweise für einen zurückliegenden Besatz (z.B. Kot oder Fraßreste) gefunden. Fledermauswinterquartierpotenzial besitzen die Gebäude nicht. Die Innenwände der Gebäude wiesen keine Spuren auf, die auf eine Anwesenheit von Fledermäusen hindeuten. Weder an den Wänden noch auf dem Boden konnten Kotspuren, Urin- oder Körperfettverfärbungen

festgestellt werden. Auch lagen keine typischen Fraßplätze vor, die sich durch Nachtfalterflügel am Boden auszeichnen. Freihängende Tiere, Kot- und Urinspuren von Fledermäusen oder Hinweise auf Fraßstellen (Falterflügel) wurden auch beim Begehen des gesamten Geländes nicht festgestellt. Ebenso konnten mit dem Detektor keine Fledermäuse beim Verlassen der Gebäude beobachtet bzw. verortet werden.

Auf der Außenseite der Halle sowie des Bürokomplexes befinden sich glatte Betonwände und eine schmale Flachdachblende. Die schmale Flachdachblende aus Blech ist als Hangplatz für Fledermäuse ungeeignet. Die Fenster sind dicht und die Spalten hinter den Jalousien sind zu breit, um als Hangplatz genutzt zu werden. Über den Eingangstüren befindet sich ein Vordach, welches potenzielle Quartiermöglichkeiten für die Fledermäuse bietet. Während der Kontrolle waren keine Fledermäuse oder Kotpuren zu sehen.

Die Außenseite des Chemikalienbunkers bietet keine Quartiermöglichkeiten für die Fledermäuse. Fassade und Dachrand sind absolut dicht und bieten keine Hangplatzmöglichkeiten für Fledermäuse. Folgerichtig wurden keine Kotpuren und keine Fledermäuse bei der Untersuchung festgestellt.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wurden demgegenüber vorbeifliegende Fledermäuse außerhalb der Gebäude nachgewiesen. Die Aufnahmen der Detektoren wiesen Rufe der Artgruppe *Pipistrelloide*, der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) auf. Auch die Rufe der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) sind aufgezeichnet worden. Dabei handelte sich nicht um Sozialrufe, sondern um Rufe, die auf Transfer- und Jagdflüge vorbeifliegender Tiere schließen lassen. Ein Ein- oder Ausflug aus dem Gebäude konnte während der Begehungen nicht beobachtet werden.

Bäume

Eine Nutzung von Baumhöhlen als Wochenstube ist ab einem Stammdurchmesser von 30 cm möglich. Eine Nutzung als Winterquartier ist in Norddeutschland in der Regel ab einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm möglich (Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein, LBV-SH, Kiel, 2011). Im Plangebiet befinden sich die drei Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Flatterulme (*Ulmus laevis*) und Fichte (*Picea spec.*). Quartiere in Baumhöhlen (z.B. Spechtlöcher oder Faullöcher) sind bei der Untersuchung der Gehölze vom Boden aus und unter Zuhilfenahme eines Fernglases nicht gefunden worden. Die Stieleiche mit einem Stammdurchmesser > 100 cm ist zum Erhalt festgesetzt. Die Flatterulme mit einem Stammdurchmesser > 100 cm wies keine Höhlen auf, die auf eine Quartiersnutzung schließen lassen. Eine Nutzung des Gebietes als Durchflugsgebiet ist möglich. Allerdings kann eine besondere Bedeutung als essenzielles Jagdgebiet aufgrund der gegebenen Habitatstruktur ausgeschlossen werden.

Im Folgenden werden die potenziell vorkommenden **Fledermausarten** in Bezug auf die nach Artenschutzrecht möglichen Verbotstatbestände betrachtet und soweit erforderlich, nötige Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich dargestellt.

Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Im Rahmen der Baumaßnahmen werden die vorhandenen Gebäude abgerissen und Teile des Baumbestandes beseitigt.

Gebäude

Im Falle einer Quartiersnutzung durch Fledermäuse bergen der Abriss aber auch Umbau von Gebäuden die Gefahr, Individuen zu töten oder zu verletzen. In Gebäudestrukturen können Tagesverstecke oder Zwischenquartiere nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Tagesverstecke und Zwischenquartiere sind weniger an spezielle Strukturen gebunden und daher verbreiteter als Wochenstuben und Winterquartiere.

Die kontrollierten Gebäude erscheinen als ungeeignet hinsichtlich eines potenziellen Winterquartierstandorts. Als Winterquartiere benötigen die meisten Fledermausarten kühle (3 - 7 °C), frostsichere und ungestörte Öffnungen mit hoher Luftfeuchtigkeit (85 - 100 %), die sie in der Regel in unterirdischen Höhlen, Bunkern, Stollen etc. finden. Bei Durchführung der Abrissarbeiten im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28/29. Februar (außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse) oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Besatz und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, wird der Verbotstatbestand vermieden.

Bäume

Bei der Untersuchung der Bäume wurden keine konkreten Hinweise auf Quartiere gefunden. Die Zwischenquartiere und Tagesverstecke in den Spalten von borkiger Rinde, Stammrissen oder in Astgabelungen, die aber nur im Sommerhalbjahr genutzt werden, können nicht ausgeschlossen werden. Bei Fällmaßnahmen im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28/29. Februar (außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse) oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Besatz, wird der Verbotstatbestand vermieden.

Ein Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, wenn die genannten Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Prinzipiell sind die Anlage und der Betrieb von baulichen Anlagen geeignet, Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten von Fledermäusen auszulösen. Temporäre Störungen durch Baumaschinen und Lärmentwicklung können zu gewissen Störungen führen, die jedoch auf einen relativ kurzen Zeitraum beschränkt bleiben. Anlagebedingt können Sperrwirkungen von Gebäudekomplexen die Wanderbewegungen zwischen den Jagdrevieren bzw. zwischen Tageseinständen und Jagdrevieren behindern. Auch kann für die aktuelle Planung nicht ausgeschlossen werden, dass es zur Beeinträchtigung oder zum Verlust von Jagdgebieten kommt. Aufgrund der geringen Größe der Fläche und in Anbetracht der umliegenden Wohnbebauung wird jedoch kein Konfliktniveau erreicht, welches eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen erwirken könnte. Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Ein Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Gebäude

Die aktuelle Planung beabsichtigt den Abriss des aktuellen Gebäudebestands. Aufgrund fehlender Hinweise kann eine Nutzung der Gebäudestrukturen als Winterquartier oder Wochenstuben durch Fledermäuse ausgeschlossen werden. Tagesverstecke oder Zwischenquartiere können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Tagesverstecke und Zwischenquartiere sind weniger an spezielle Strukturen gebunden und daher verbreiteter als Wochenstuben und Winterquartiere. Der Verlust von einzelnen Tagesverstecken oder Zwischenquartieren schränkt in der Regel die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht ein.

Bäume

Es wurden bei der Untersuchung der Bäume keine Hinweise auf Quartiere gefunden. Zudem ist die Stieleiche zum Erhalt festgesetzt. Tagesverstecke und Zwischenquartiere sind weniger an spezielle Strukturen gebunden und daher verbreiteter als Wochenstuben und Winterquartiere. Der Verlust von einzelnen Tagesverstecken oder Zwischenquartieren schränkt in der Regel die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht ein.

Ein Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

10.5 Europäische Vogelarten

Die Potenzialanalyse des Vorkommens europäischer Vogelarten beruht auf einer Ortsbegehung am 19.05.2020. Auf Basis der Habitatstrukturen im Plangebiet werden im Folgenden potenziell vorkommende europäische Vogelarten und ihr Gefährdungsstatus tabellarisch dargestellt. Mögliche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben werden auf der Ebene von Brutgilden nach Südbeck (2005) betrachtet.

In den Gehölzstrukturen können verschiedene Gehölzfreibrüter wie z.B. Amsel, Grünfink, Elster, Buchfink oder Heckenbraunelle vorkommen. Gehölzhöhlenbrüter, welche Baumhöhlen des älteren Baumbestandes beziehen könnten, sind z.B. Blaumeise, Kohlmeise, Gartenbaumläufer oder Feldsperling.

Tabelle 2: Potenziell vorkommende Vogelarten im Plangebiet.

Artname	RL SH	Gilde	Bemerkungen
Amsel <i>Turdus merula</i>	*	Gehölzfreibrüter	nutzt alle vorkommenden Habitate
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	*	Halbhöhlen-/ Nischenbrüter	nutzt Gebäudestrukturen, Nest auch am Boden und auf Bäumen (Halbhöhlen)

Artname	RL SH	Gilde	Bemerkungen
Blaumeise <i>Cyanistes caeruleus</i>	*	Gehölzfreibrüter	nutzt vorwiegend Gehölzstrukturen
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	*	Gehölzfreibrüter	nutzt alle vorkommenden Habitate
Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i>	*	Gehölzfreibrüter	nutzt vorwiegend Gehölzstrukturen
Elster <i>Pica pica</i>	*	Gehölzfreibrüter	nutzt alle vorkommenden Habitate
Feldsperling <i>Passer montanus</i>	*	Höhlenbrüter	nutzt Gehölzstrukturen und Nistkästen
Fitis <i>Phylloscopus trochilus</i>	*	Bodenbrüter	Nest fast ausnahmslos direkt am Boden in dichtem Bewuchs
Gartenbaumläufer <i>Certhia brachydactyla</i>	*	Höhlenbrüter	nutzt vorwiegend Gehölzstrukturen, vor allem alte Bäume
Gartengrasmücke <i>Sylvia borin</i>	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
Gartenrotschwanz <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	*	Halbhöhlen-/ Gehölzfrei-/ Nischenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
Gimpel <i>Pyrrhula pyrrhula</i>	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
Grünfink <i>Chloris chloris</i>	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	*	Gebäude- / Nischenbrüter	Nest in Nischen, Halbhöhlen und auf Sims von Stein-, Holz- und Stahlbauten
Haussperling <i>Passer domesticus</i>	*	Gebäude- / Höhlenbrüter	Nest in Höhlen, Spalten und tiefen Nischen an Gebäuden
Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
Kohlmeise <i>Parus major</i>	*	Höhlenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
Mauersegler <i>Apus apus</i>	*	Höhlenbrüter	nutzt vorwiegend Gebäudestrukturen
Mehlschwalbe <i>Delichon urbicum</i>	*	Fels- bzw. Gebäudebrüter	nutzt vorwiegend Gebäudestrukturen, Kunstnester

Artname	RL SH	Gilde	Bemerkungen
Misteldrossel <i>Turdus viscivorus</i>	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen, halboffene Bereiche
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia aticapilla</i>	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>	*	Gehölzfreibrüter	alle vorkommenden Habitate
Rauchschwalbe <i>Hirundo rustica</i>	*	Nischenbrüter	nutzt vorwiegend Gebäudestrukturen
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	*	Gehölzfreibrüter	alle vorkommenden Habitate
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	*	vorw. Bodenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen und die Umgebung am Boden
Singdrossel <i>Turdus philomelos</i>	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	*	Höhlenbrüter	Gehölz- und Offenlandstrukturen
Straßentaube <i>Columba livia f. domestica</i>	n.b.	Halbhöhlen/Gebäudebrüter	nutzt Gehölz- und Gebäudestrukturen
Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>	*	Bodenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	*	Bodenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
RL SH: Die Brutvögel Schleswig-Holsteins Rote Liste (Knief et al. 2010): 1-vom Aussterben bedroht, 2-stark gefährdet, 3-gefährdet, V-Vorwarnliste, R-extrem selten, *-nicht geführt			

An und in den Gebäuden ist das Vorkommen von Nischen bewohnenden Gebäudebrütern nicht auszuschließen. Schwalben (*Hirundinidae*) nutzen Gebäude als Lebens- bzw. Niststätten (Berndt et al. 2003). Darüber hinaus nutzen auch andere Vogelarten fakultativ bestimmte Gebäudestrukturen für die Anlage des Nistplatzes. Hierzu gehören z. B. Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) oder Haussperling (*Passer domesticus*). Bei der Ortsbegehung wurde ein Nest gesichtet. Ein aktuelles Brutgeschehen konnte nicht ermittelt werden. Es handelt sich mit großer Wahrscheinlichkeit um eine Niststätte der Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*). Bei der Rauchschwalbe handelt es sich um einen Koloniebrüter. Das Nest stammt jedoch aus dem Vorjahr und eine Nutzung des Nestes während der Brutzeit konnte in diesem Jahr nicht nachgewiesen werden. Es handelt sich gemäß der Roten Liste Schleswig-Holsteins um eine ungefährdete Art.

Von einer Betroffenheit bodenbrütender Arten des Offenlandes ist nicht auszugehen. Aufgrund der starken Nutzungsintensität und der Nachbarschaft zum Siedlungsgebiet ist ein Brutvorkommen auch von anpassungsfähigeren Wiesenvögeln wie Goldammer oder Feldlerche nicht zu erwarten.

Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Durch das Fällen von Sträuchern und Bäumen sowie durch Abrissarbeiten an Gebäuden und Baufeldfreimachung besteht die Gefahr von Tötungen der Nestlinge bzw. der brütenden und hudernden Altvögel, weil diese die Gehölze und den Gebäudebestand als Bruthabitate nutzen. Bei Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit ist eine Gefahr der Beeinträchtigung im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht gegeben. Für Altvögel, die fliehen können, besteht die Gefahr nicht. Der Verbotstatbestand „Fang, Verletzung, Tötung“ ist somit durch den Abriss und eine Fällung der Bäume und Strauchbestände außerhalb der Brutzeit zu vermeiden. Die Brutzeit umfasst im Allgemeinen die Periode vom 01. März bis 30. September. Innerhalb dieser Periode sind ein Abriss und/oder eine Fällung der Gehölze nur nach einer Kontrolle auf Besatz durch eine fachkundige Person zulässig.

Ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden, wenn die genannten Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Die potenziell vorkommenden Vogelarten sind verbreitete und ungefährdete Arten, die auch in Siedlungsbereichen brüten soweit geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind. Aufgrund der Lage innerhalb einer dichten Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass es sich überwiegend um störungsunempfindliche, ungefährdete Arten des Siedlungsraums handelt. Durch die geplanten Baumaßnahmen werden daher keine erheblichen Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand von Lokalpopulationen erwartet.

Der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Brutvögel sind alle Nistplätze der Boden-, Gehölz- und Gebäudebrüter anzusehen. Diese fallen allerdings nur während der Brutzeit unter den Schutz des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Eine Ausnahme bilden hierbei mehrjährig genutzte Strukturen wie z. B. Höhlen bei Höhlenbrütern. Solche wurden bei der Begehung des Plangebiets mit Ausnahme des Schwalbennests allerdings nicht vorgefunden.

Durch den Abriss des Gebäudes kommt zu einem Verlust von Fortpflanzungsstätten von einem Brutpaar der Rauchschnalbe. Für die Rauchschnalbe ist das Eintreten des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG durch die Durchführung einer vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zu vermeiden oder zu kompensieren. Für die Beseitigung der Fortpflanzungsstätte sind mindestens zwei Nisthilfen an geeigneter Stelle fachgerecht zu installieren.

Die Maßnahme ist spätestens bis zum 15. März im Jahr des Abriss- / Baubeginns umzusetzen. Bei den übrigen relevanten Arten kann der Verlust einzelner zur Brut geeigneter Strukturen in einer siedlungsgeprägten Umgebung mit hohem Ausweichpotenzial und Vorkommen von ausschließlich ungefährdeten Vogelarten generell als ein Eingriff verstanden werden, der die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Der Verbotstatbestand tritt jedoch nur dann ein, wenn auch die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang verloren geht. Im näheren Umfeld befinden sich Gebäude und Häuser mit teils größeren Gärten, so dass ausreichend Habitatfläche vorhanden ist, um die Fortpflanzung zu gewährleisten. Die Entnahme von Strukturen, die zur Brut durch ubiquitäre Arten mit jährlich wechselnden Brutstätten und Revieren genutzt werden, löst außerhalb der Brutzeit den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG nicht aus.

Ein Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden, wenn die genannten Maßnahmen berücksichtigt werden.

10.6 Weitere Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Tierarten

Aufgrund der Zusammensetzung der Habitatstrukturen und des darauf liegenden Nutzungsdrucks im Plangebiet ist mit Ausnahme von Fledermäusen (s.o.) ein Vorkommen von Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie nicht zu erwarten.

Die Reptilienarten (Schlingnatter und Zauneidechse) sind z. B. auszuschließen, da sie wärmeliebend sind und ausgedehnte Magerbiotope benötigen. Ein Vorkommen der Blatthornkäferart Eremit kann aufgrund des Verbreitungsareals nahezu ausgeschlossen werden. Auch die Haselmaus kommt in der Region in der Regel nicht vor. Zudem benötigt die Haselmaus strukturreiche Wälder. In Gehölzen, Hecken oder Knicks kann sie nur vorkommen, wenn diese nicht isoliert vorkommen, sehr strukturreich sind und eine gewisse Breite aufweisen. Dieses ist im Plangebiet nicht gegeben.

Weitere in der Region prinzipiell verbreitete FFH-Arten sind an die Nähe von Feuchtbiotopen gebunden. Da sowohl im Geltungsbereich als auch direkt angrenzend keine für anspruchsvolle Arten geeigneten Oberflächengewässer vorkommen, ist er als Lebensraum von wassergebundenen Säugetieren, Libellen, Amphibien, Wasserkäfern, Muscheln und Wasserschnecken der FFH-Richtlinie nicht geeignet.

Pflanzenarten

Biotopstrukturen, in denen sich anspruchsvolle Pflanzenarten etablieren können, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Entsprechend wurden bei der Begehung keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten (Anhang IV FFH-Arten) gefunden.

10.7 Fazit

Für die Rauchschnalbe ist das Eintreten des Verbotstatbestands nach § 44, Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG durch die Durchführung einer vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zu vermeiden oder zu kompensieren. Für die übrigen relevanten Arten ist das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeidbar. Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

sind aus gutachtlicher Sicht nicht erforderlich. Die folgende Tabelle fasst die Maßnahmen zusammen, die sich als Konsequenz aus dem speziellen Artenschutzrecht ableiten.

Tabelle 3: Übersicht über die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Arten- gruppe	Abs. 1 Nr. 1 (Verletzung, Tötung etc.)	Abs. 1 Nr. 2 (erhebliche Störung)	Abs. 1 Nr. 3 u. 4 (Entnahme oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten / Entnahme von Pflanzen und Zerstörung ihrer Standorte)
Brutvögel	Vermeidung erforderlich: Baufeldräumung, Beseitigung von Gehölzen und Abrissarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.9.) oder zu anderen Zeiten nach erfolgter fachkundiger Kontrolle auf Niststätten und wenn ggf. durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, durchzuführen.	Verbotstatbestand nicht erfüllt.	Rauchschwalbe: Ausgleichsmaßnahme (CEF) erforderlich: Schaffung von Ersatzhabitaten (2 Kunstnester an geeigneter Stelle) Übrige Arten: Verbotstatbestand nicht erfüllt.
Fledermäuse	Vermeidung erforderlich: Baumfällungen und Gebäudeabbrissarbeiten im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28./29. Februar (außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse) oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Besatz und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.	Verbotstatbestand nicht erfüllt.	Verbotstatbestand nicht erfüllt.
Weitere Tierarten	Verbotstatbestände nicht erfüllt, da kein Vorkommen weiterer Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie		
Pflanzenarten	Verbotstatbestände nicht erfüllt, da kein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten		

10.8 Literatur

- Grüneberg, C., Bauer, H.-G., Haupt, H., Hüppop, O., Ryslavy, T., Südbeck, P. (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. Ber. Vogelschutz 52: 19-67.
- Knief, W., Berndt, R.K., Hälterlein, Jeromin, K., Kieckbusch, J.J. & Koop, B. (2010): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins – Rote Liste, 5. Fassung. - Herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, erarbeitet durch das Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, Flintbek.

- Koop, B. & Berndt, R.K. (2014): Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 7, Zweiter Brutvogelatlas - Auswertung der Brutbestandsaufnahmen im Rahmen des bundesweiten Projektes ADEBAR von 2005 - 2009, - Neumünster
- Südbeck, P. Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T., Schröder, K. & Sudfeld, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH) (Hrsg.) (2011): Fledermäuse und Straßenbau – Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein, Kiel.

11 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 7.500 m². Es erfolgt eine Festsetzung insgesamt als allgemeines Wohngebiet (WA).

Kosten

Die Stadt Wedel wird die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans dem Grundstückseigentümer übertragen.

12 Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag mit den folgenden wesentlichen Inhalten geschlossen:

- Nachweis und Herstellung von öffentlich geförderten Wohnungen (teilweise im Bebauungsplangebiet und teilweise in der Pinneberger Straße).
- Zu sicherndes Gehrecht für die Öffentlichkeit und entsprechende Grunddienstbarkeit
- Umsetzung der abgestimmten Fassadengestaltung
- Umsetzung der im Siedlungswasserwirtschaftlichen Konzept genannten Maßnahmen
- Umsetzung der im Freiraumkonzept genannten Maßnahmen
- Umsetzung der Maßnahmen zum Umgang mit möglichen Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen
- Einhaltung eines erhöhten KFW-Energiestandards (Errichtung der Gebäude in der Effizienzklasse KFW 55)
- Regelungen zur Förderung des Fahrradverkehrs (Lage und Anzahl von Fahrradstellplätzen)
- Vorrüstung von Stromanschlüssen für private Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- Regelung zur Verwendung von insektenfreundlichen LED-Lampen zur Außenbeleuchtung
- Nachweis eines Bodenmanagements sowie einer Beweissicherungsprobe.

Diese Begründung wurde in der Sitzung durch den Rat der Stadt Wedel am 20.05.2021 gebilligt.

Wedel, den 07.09.2021



(Bürgermeister)

Anhang 1

Übersicht der verwendeten Gutachten

Folgende Gutachten und Stellungnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beauftragt und sind bei Bedarf bei der Stadt Wedel, Fachbereich Bauen und Umwelt, Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung einsehbar:

1. Kontaminationsuntersuchungen des Bodens und des Grundwassers, BEYER Beratende Ingenieure und Geologen, Rellingen, September 2020
2. Siedlungswasserwirtschaftliches Konzept, Lenk und Rauchfuß, Rellingen, Oktober 2020
3. Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Büro Eickhoff & Partner, Beratende Ingenieure für Geotechnik, Rellingen, Juli 2020
4. Qualitative Beratung zum Schallschutz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 20g der Stadt Wedel, Lärmkontor, Hamburg, Februar 2021

Anhang 2

Städtebauliches Konzept- Lageplan des Vorhabens



ARCHITEKT
me di um Architekten
 Roloff Ruffing + Partner

BAUHERR

PROJEKT

Hafensstraße Wedel
Lageplan M 1:1000

PROJEKT
 NUMMER
A 171

PHASE
VE

M 1:1000
 13.10.2020



ARCHITEKT
me di um Architekten
 Roloff Ruffing + Partner

BAUHERR

PROJEKT

Hafenstrasse Wedel
Lageplan M 1:500

PROJEKT
 NUMMER
A 171

PHASE
VE

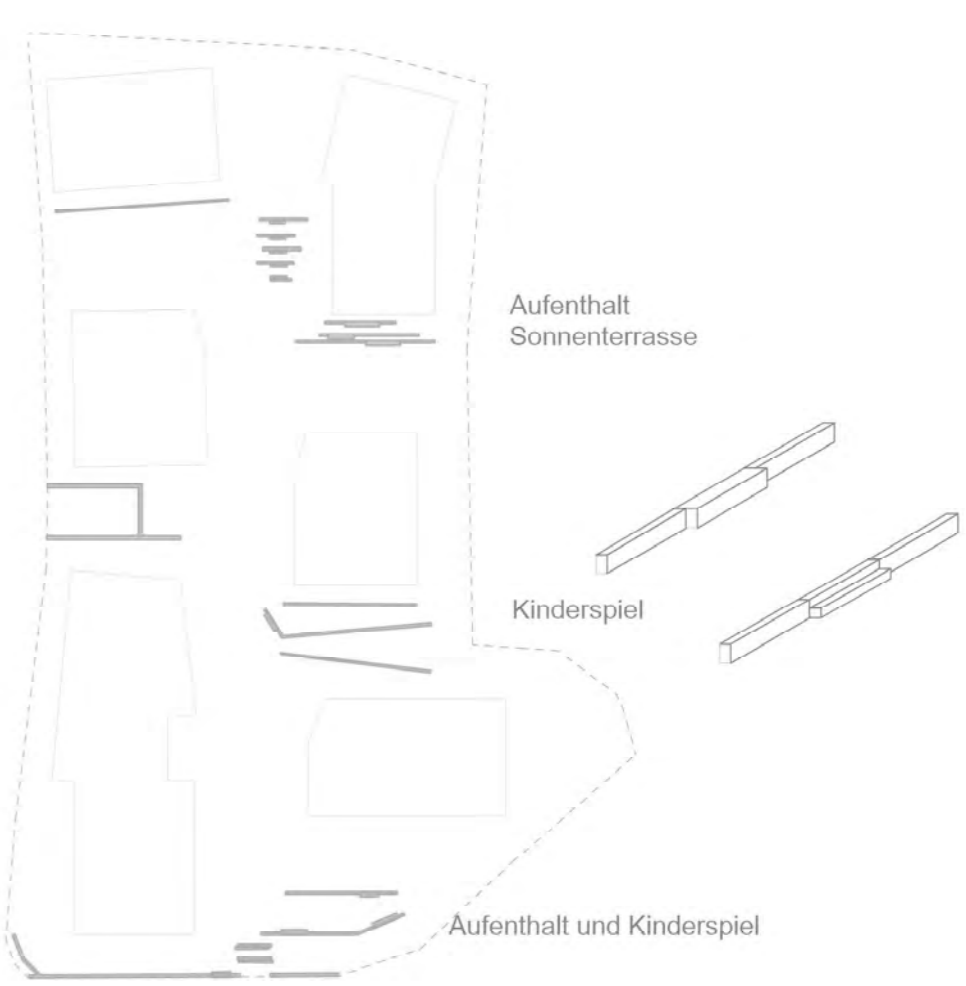
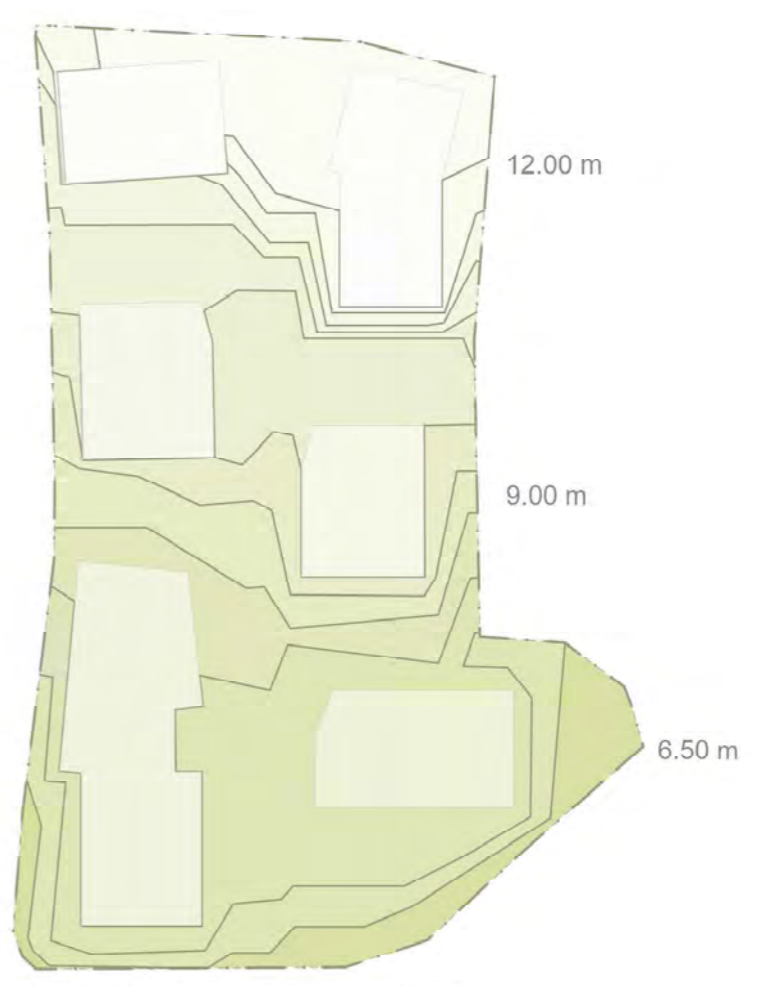
M 1:500
 13.10.2020

Anhang 3

Freiraumkonzept, Hunk+Lorenz Freiraumplanung, Hamburg, Oktober 2020



- Legende**
- Baum, Bestand
 - 5 Stk heimische Bäume, vgl. B-Plan
 - Sträucher
 - Terrassen/ Balkone
 - befestigte Flächen, Pflasterbelag
 - Rasen/ Wiese
 - Gräser, Bodendecker, Stauden
 - Dachbegrünung, vgl. B-Plan
 - Stufen, Mauern
 - Pollerleuchten



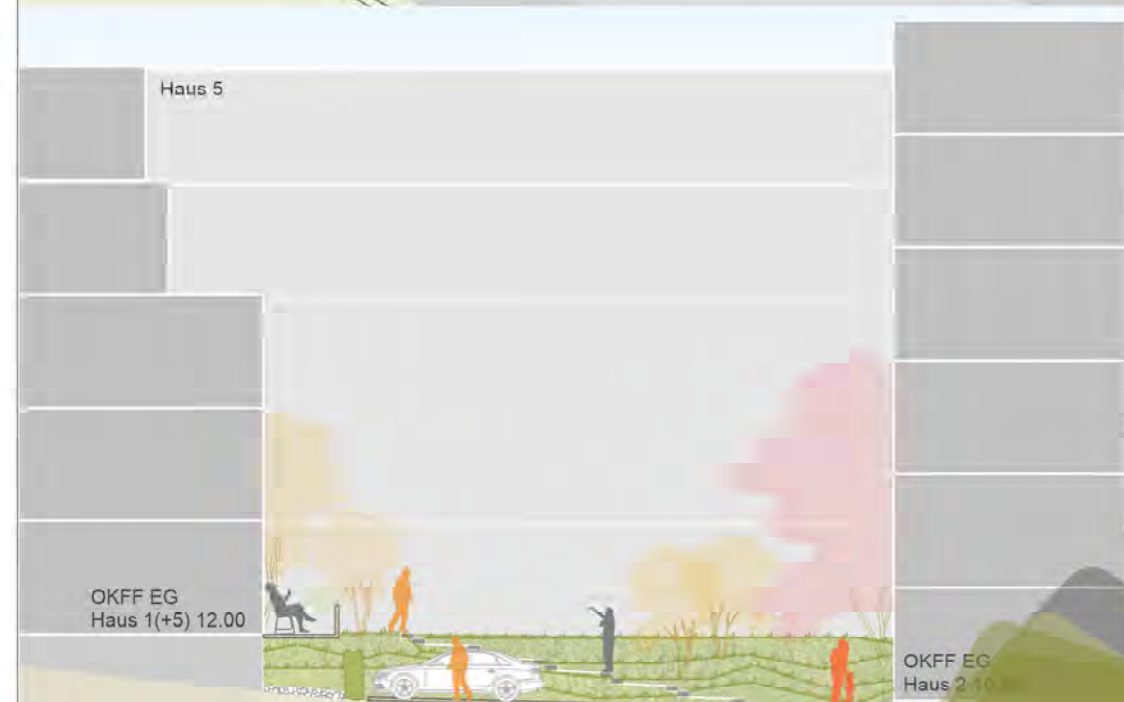
Für sämtliche Konstruktionen ist durch den Auftragnehmer eine Statik zu erstellen. Die dargestellten Bauteile sind hinsichtlich der statischen Dimensionierung zu prüfen. Eventuell erforderliche Änderungen sind mit den Landschaftsarchitekten abzustimmen. Sämtliche Maße dieser Planzeichnung sind am Bau vor Ausführung zu überprüfen.



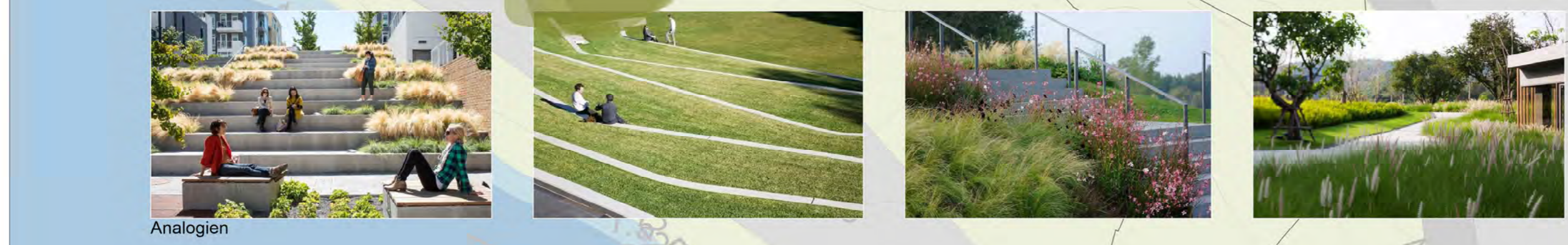
VORABZUG

PLANÄNDERUNGEN

Datum	Index	Gez.	Änderungen
BAUVORHABEN			
'Strandweg' Teilbereich Treppenviertel			
Hafenseite 22880 Wedel			
Planinhalt	Außenanlagen		
Plantitel	DIN A1		
Maßstab	1:250		
Plangröße	ISO A1		
Datum	07.10.2020		
Datename	20372_201.vwx		
Gez.	es_hl		
BAUHERR			
Rehder Wohnungsbau GmbH			
Industriestraße 27a 22880 Wedel Tel: 04103 915110			
			Datum Unterschrift
ARCHITEKTUR			
medium Tel: 040 420 50 24			
			office@medium.de
TGA			
NN			
VERMESSUNG			
NN			
FREIRAUMPLANUNG			
Hunck+Lorenz Freiraumplanung			
Kirchentwiete 4 22765 Hamburg Tel: 040 / 55 89 303 70 Fax: 040 / 55 89 303 90			
www.hl-freiraum.de info@hl-freiraum.de			Datum Unterschrift
LP 2			Plannummer Index 20372_201



Schnittansicht zwischen Haus 1+2 von der Hafenseite 1:200



Erläuterungsbericht

Festsetzung Bebauungsplan

Hafenstraße

Aufgestellt: 15.10.2020/es

Hunck+Lorenz Freiraumplanung

Freiraumkonzept | Gestaltungsidee

Das Freiraumgesamtkonzept reagiert auf die geplante Bebauung, welche aus 7 Gebäuden besteht, die sich stufenartig auf unterschiedlichen Höhen befinden. Die Topografie fällt von Norden nach Süden um ca. 6 m.

Der Entwurf zeichnet sich durch eine klare Wegestruktur, welche die Eingänge sinnvoll miteinander verbindet, den Umgang mit der Topografie und den Blickbeziehungen aus.

Der Höhenunterschied wird größtenteils barrierefrei überwunden. Um die Topografie als gestalterisches Element zu nutzen, entstehen neben Bodenmodellierungen auch Kanten, welche die Topografie auffangen und somit nutzbare Räume entstehen lassen. So ist im nördlichen Bereich eine großzügige Treppe vorgesehen, welche neben ihrer Funktion auch zum Aufenthalt einlädt. Neben der Treppe entsteht eine Terrassierung mit südlicher Ausrichtung, welche als Tribüne für die anschließende Fläche dient. Die unterhalb der Fläche entstehende notwendige Feuerwehraufstellfläche ist gleichzeitig als freie Spielfläche genutzt werden. Eine weitere Spielfläche wird im südlichen Bereich vorgeschlagen, auf welcher unterschiedliche Flächen entstehen, die zum Bewegungsspiel einladen und durch Spielbeläge ergänzt werden. Südlich der Häuser 4 und 7 werden weitere Kanten und Sitzmauern vorgeschlagen, welche eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

In dem Freiraumkonzept werden die wichtigen Blickbeziehungen zur Elbe erhalten. Dies wird durch die klare Wegeführung und die Auswahl kleinerer Gehölze in der Mittelachse unterstützt. Der Freiraum wird im Osten durch einen dichteren Vegetationssaum gefasst, welcher die Habitate für die heimische Kleinst-Fauna ermöglicht und gleichzeitig eine Grenze zu angrenzenden Grundstücken bildet. Der westliche Freiraum erhält durch eine Bepflanzung mit Sylt-Rosen und Strandhafer einen eigenständigen Charakter.

Tiefgarage

Durch die Tiefgarage werden zahlreiche Stellplätze geschaffen, sodass im Freiraum nur 7 Stellplätze vorgesehen werden müssen, diese befinden sich unterhalb Haus 1. Davon sind zwei Stellplätze für Menschen mit Behinderung vorgesehen und zwei Stellplätze werden mit E-Ladesäulen ausgestattet. Die Tiefgaragenüberdeckung muss in allen Bereichen eine durchwurzelbare Schicht von min. 50 cm aufweisen.

Kinderspiel

Es werden zwei Flächen für Kinderspiel und Freizeitflächen vorgeschlagen - ein Spielbereich südlich Haus 5 und ein weiterer südlich Haus 6. Eine darauf ausgelegte Ausstattung, z. B. mit einer Sandkiste sowie Sitzmöglichkeiten für die Betreuungspersonen, wird vorgesehen.

Feuerwehr

Die V-VII geschossigen Häuser müssen angeleitet werden können; hierzu werden Feuerwehraufstellflächen nachgewiesen. Für die Trassenführung und Standflächen ist aus optischen Gründen nur Schotterrasen zugelassen.

Müll

Für den Hausmüll werden Tonnen für Restmüll, Duales System, Papier und Bioabfälle vorgesehen. Je nach Lage wird jedem oder jedem zweiten Haus ein Müllstandort zugewiesen. Jeder Standort ist eben, wird befestigt und eingegrünt.

Fahrradabstellmöglichkeiten

Fahrradabstellmöglichkeiten befinden sich in den Kellern/Tiefgarage. Zusätzlich wird jedem Hauseingang die Möglichkeit zugeordnet 4-6 Fahrräder für den Tagesgebrauch und für Besucher anzuschließen. Durch die Formsprache der Wegeführung entstehen Flächen für die Fahrradbügel, somit ist keine weitere Betonung dieser notwendig. Es werden schlichte Fahrradlehnbügel aus Flachstahl vorgeschlagen.

Erschließung, befestigte Flächen

Die Erschließung wird auf das notwendige Maß zurückgenommen. Die befestigten Flächen wie Zuwege, Zufahrten, Terrassen, Standplätze für Räder und Müll sind mit versickerungsfähigem Pflaster zu belegen. Die Wohnhäuser 2, 3, 4, 6 und 7 sind über den westlichen Zugang (Hafenstraße) barrierefrei erschlossen, die Wohnhäuser 1 und 5 sind über den nördlichen Zugang (Elbstraße) barrierefrei erschlossen.

Öffentliche Durchwegung | Beleuchtung

Pollerleuchten illuminieren die Wege.

Aufgestellt: 15.10.2020/es

Hunck+Lorenz Freiraumplanung