

Stadt Wedel

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20b „Strandweg – Teilbereich Treppenviertel, Süd“

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessorin Stephanie Thies

Dipl.-Ing. Volker Rathje

INHALT:

Allgemeines	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Planungsverfahren.....	3
1.3 Lage des Plangebietes und Bestand.....	3
1.4 Archäologie.....	4
2 Planungsvorgaben.....	4
2.1 Regionalplan.....	4
2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	5
2.3 Rahmenplan „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“	5
2.4 Bestehende Bebauungspläne	6
3 Städtebauliches Konzept	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	7
3.3 Freiraumgestaltung und Bepflanzungen.....	7
4 Erschließung	9
5 Ver- und Entsorgung	9
6 Immissionsschutz	11
7 Hochwasserschutz.....	11
8 Altlasten	12
9 Natur und Landschaft	16
9.1 Bestandsbeschreibung	17
9.2 Bäume	17
9.3 Artenschutz.....	18
10 Hinweise	18
11 Städtebaulicher Vertrag.....	19
12 Flächen und Kosten.....	19

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 2: Lageplan medium-Architekten

Anlage 3: Baugrundgutachten

Anlage 4: Siedlungswasserwirtschaftliche Studie

Anlage 5: Freiraumgestaltungskonzept

Allgemeines

1.1 Planungsanlass

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 an der Elbe soll hier eine hochwertige mehrgeschossige Wohnbebauung entstehen, die eine neue Stadtkante zur Elbe bildet.

Eingebettet ist die Planung in die Entwicklung der Maritimen Meile in Wedel, deren Mittelpunkt der umgebaute Schulauer Hafen und sein Umfeld werden sollen. Hierzu werden auf Basis des Rahmenplans „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“ verschiedene Entwicklungen verfolgt, die insgesamt zu einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung und Belebung des Hafengebietes und des Elbufers führen sollen.

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Stadthafen Wedel“. Durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen vorliegende städtebauliche Missstände beseitigt und das Gebiet umgestaltet und aufgewertet werden.

1.2 Planungsverfahren

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich der Stadt Wedel. Für die Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Die Bebauungsaufstellung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möglich, da hierdurch ein Vorhaben der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² zulässige Grundflächen vorbereitet wird, das nicht der UVP-Pflicht unterliegt. Es ist keine Umweltprüfung notwendig. Im beschleunigten Verfahren kann die Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der nachträglichen Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

Die öffentliche Auslegung der Planung erfolgte mit einem größeren Geltungsbereich, die auch das nördlich angrenzende Flurstück 169/6 umfasste. Da eine zeitnahe Realisierung der Planung im südlichen Bereich vorgesehen ist, auf dem nördlichen Flurstück aber gegenwärtig von einer kurzfristigen Umsetzung der Planungen nicht ausgegangen werden kann, wird der Bebauungsplan geteilt und zunächst nur der südliche Bereich als Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20b zum Satzungsbeschluss geführt. Für den nördlichen Bereich soll das Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt werden. Durch den geteilten Geltungsbereich werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass von einer erneuten Auslegung im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB abgesehen wird.

1.3 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt am Strandweg und an der Hafenstraße in Wedel-Schulau, östlich des Hafens und hat eine Größe von insgesamt etwa 7.000 m². Die Fläche liegt direkt am Strandweg und ist derzeit gemischt genutzt. Im Osten steht ein dreigeschossiges Wohngebäude mit rückwärtigen Nebengebäuden. Die Freiflächen werden als Stellplätze bzw. als Lagerfläche genutzt und sind überwiegend versiegelt. Im westlichen Bereich befindet sich eine größere Grünfläche, die keiner Nutzung unterliegt. Neben einigen Einzelbäumen bestehen zwei zusammenhängende Gehölzstrukturen am nordwestlichen und am östlichen Grundstücksrand.

Entlang des Strandweges verläuft die Flutschutzmauer zunächst im östlichen Bereich entlang der Grundstücksgrenzen und verspringt dann in Höhe des Hafenmeisterhauses auf die

Westseite der Straße. Dort befindet sich ein Flutschutztor. Durch die westlich des Strandweges gelegene Flutschutzmauer wird die Beziehung zwischen dem Elbufer und der Stadt stark beeinträchtigt. Die Mauer bildet hier eine Barriere, die sich sowohl auf Wege- und Sichtbeziehungen, als auch auf das städtebauliche Gefüge insgesamt negativ auswirkt.

1.4 Archäologie

Im Plangebiet sind zurzeit 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 Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

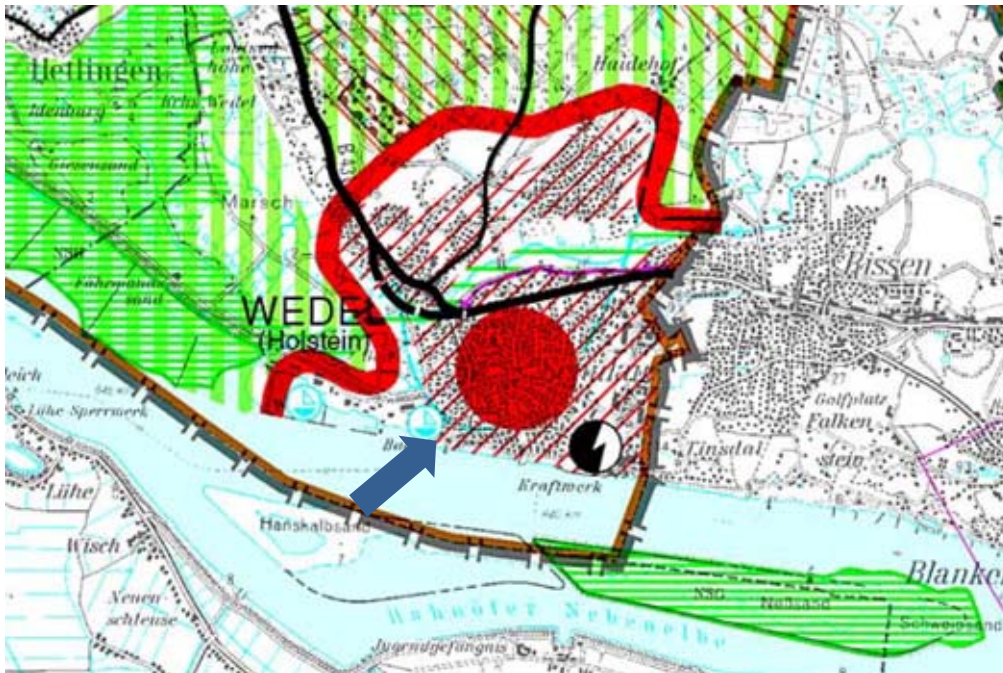


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998), mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein und im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) beschrieben.

Der Geltungsbereich liegt im Regionalplan für den Planungsraum I wie auch im Landesentwicklungsplan 2010 im Mittelzentrum Wedel, welches Teil des Verdichtungsraums ist. Der Regionalplan stellt diesen Bereich außerdem als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet im Bereich einer Siedlungsachse dar. 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.

2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wedel stellt den Planbereich bisher als gemischte Bauflächen dar (siehe Abbildung 2). Damit weicht die Planung mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Im beschleunigten Verfahren kann die Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der nachträglichen Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen. Zukünftig soll die Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen erfolgen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan, M. 1 : 5.000, mit Geltungsbereich des B-Plans 20b (schwarz)

Der Landschaftsplan der Stadt Wedel (Karte Entwicklung, 2009) muss ebenfalls geändert werden. Er stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar und muss in die Darstellung Wohngebiet geändert werden.

2.3 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 Neu-

ordnung des Bereiches um den Schulauer Hafen und die angrenzenden Bereiche vorsieht. Seit Dezember 2010 gibt es außerdem eine 1. Fortschreibung des Rahmenplans „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist Bestandteil dieses Rahmenplangebiets.

Im Zuge der Rahmenplanung „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“ wurde für das Plangebiet und das nördlich daran angrenzende Grundstück ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf sieht für diesen Bereich („Quartier Strandweg“) eine lockere Stadthausbebauung mit 4 bis 5 Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss sowie Tiefgaragen vor, die sich an der umgebenden Bebauungsstruktur orientiert. Diese Bauform wurde als „übergeordnetes Ziel des Rahmenplanes“ (siehe Rahmenplan „Stadthafen Wedel“ 2008, S. 21) in diesen aufgenommen.

Es ist vorgesehen, dieses städtebauliche Konzept des Rahmenplanes im gesamten „Quartier Strandweg“, mit einigen Modifikationen vorrangig bezüglich der tatsächlichen Gebäudestellung, umzusetzen. Dieser Bebauungsplan umfasst zunächst nur dessen südlichen Teilbereich.

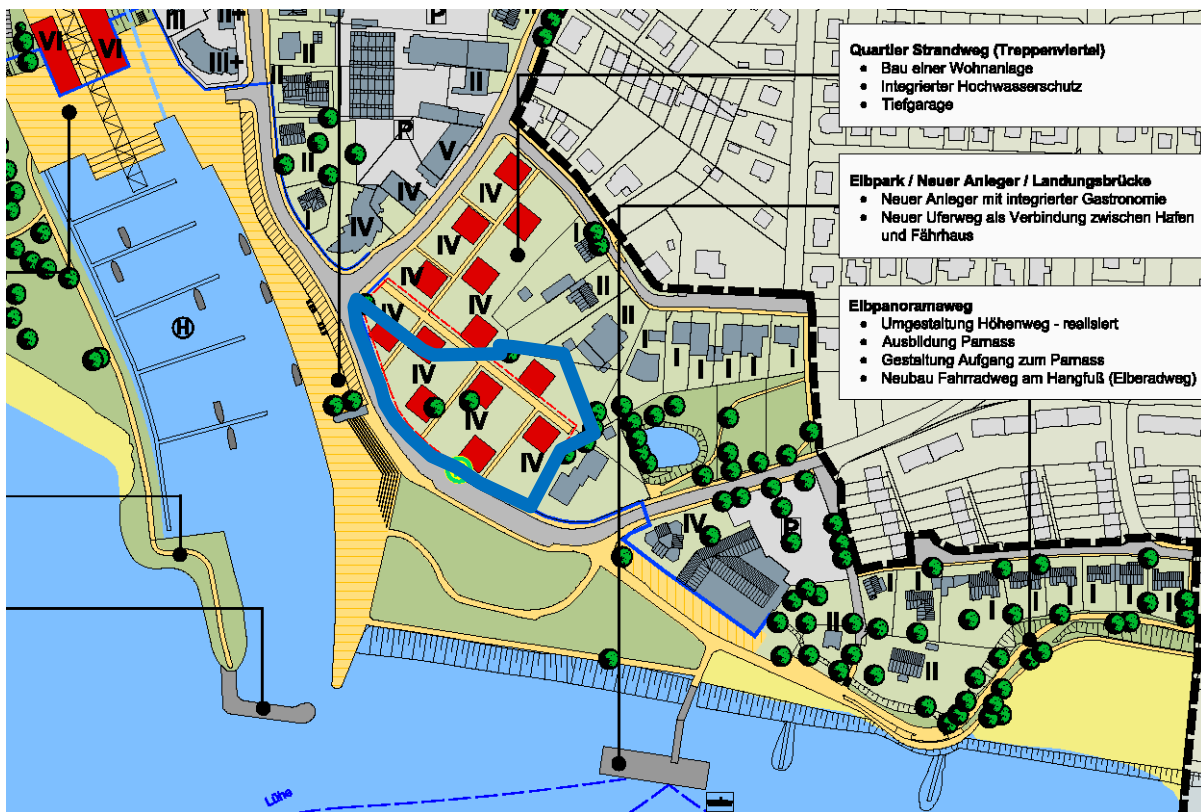


Abbildung 3: Ausschnitt aus der 1. Fortschreibung des Rahmenplans „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“, unmaßstäblich, mit Geltungsbereich des B-Plans 20b (blau)

2.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich bestehen bislang keine Bebauungspläne.

Westlich des Geltungsbereichs grenzt der Bebauungsplan Nr. 20a „Schulauer Hafen“ aus dem Jahr 1989 an. Dieser setzt die Flächen westlich der Schulauer Straße als Sondergebiet Hafen fest.

3 Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Planung wird diese 4-5-geschossige Stadthausbebauung ohne Staffelgeschosse umgesetzt, die von der Elbe in Richtung Geesthang aufsteigt und durch die Berücksichtigung von Sichtachsen Blickbeziehungen der Neubebauung, als auch der hinterliegenden Bestandbebauung, zur Elbe ermöglicht. Durch einen hohen Grünanteil zwischen den einzelnen Gebäuden entsteht eine lockere Bebauungsstruktur mit städtischem Charakter und hoher Wohnqualität am Wasser. Mittels Fußwegeverbindungen für die Allgemeinheit wird eine Durchlässigkeit des Gebietes gewährleistet.

Eine Geländeerhöhung ermöglicht zum einen die Realisierung eines integrierten Hochwasserschutzes, und bietet zum anderen die Möglichkeit der Anlage einer Tiefgarage und die Verbesserung der Blickbeziehungen aus dem Quartier auf den Hafen und die Elbe.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, da für das Plangebiet eine vorwiegende Wohnnutzung vorgesehen ist. Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dies ermöglicht eine lockere Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil. Außerdem wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,05 festgesetzt. Durch die Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2).

Die festgesetzte Anzahl der zulässigen Vollgeschosse variiert zwischen den Baufeldern. Sie beträgt vier bis fünf Geschosse. Durch den Ausschluss von Staffelgeschossen und Dachterrassen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1) und die Festsetzung einer maximalen Höhe der Oberkante des Gebäudes je Baufenster wird die Höhenentwicklung der Gebäude beschränkt.

Es wird überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt. Für das Baufeld am westlichen Rand des Plangebiets wird aus städtebaulichen Gründen eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können die Abstandsflächen gemäß § 6 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) unterschritten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Freiraumgestaltung und Bepflanzungen

Die im beigefügten Freiraumgestaltungskonzept (Anlage 5) für das Plangebiet dargestellten freiraumgestalterischen Maßnahmen sind umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe textliche Festsetzung 1.12).

Eine Durchwegung des Plangebiets für die Allgemeinheit ist vorgesehen, die am westlichen Ende eine platzartige Aufweitung erhält, die von Mauern mit Sitzauflagen begleitet wird und als Verweilmöglichkeit mit Blick auf die Elbe dient. Unterleuchtete Bänke, Bodeneinbauleuchten oder Pollerleuchten illuminieren diese Wegeverbindung.

Die Bepflanzung soll zurückhaltend erfolgen. Um die Blickachsen zwischen den Häusern freizuhalten und den offenen Charakter zu betonen, soll von höheren Strauchpflanzungen abgesehen werden. Es sollen lediglich Bodendecker, Gräser und niedrige Gehölze die Gestaltung dominieren, aus denen sich einzelne Solitärsträucher und Kleinbäume erheben.

Eine bestehende große Eiche mit einem Stammdurchmesser von 70 cm und eine Rosskastanie mit einem Stammdurchmesser von 50 cm werden als zu erhalten festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie mit der gleichen Baumart in der Qualität 3 x verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm, zu ersetzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 10 m² herzustellen und zu begrünen. Für eine Begrünung sollen nur niedrige Bepflanzungen wie Rasenflächen, Gräser, Bodendecker und niedrige Gehölze vorgesehen werden. (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.13)

Bei vier weiteren bestehenden Bäumen, die aufgrund der Planung nicht erhalten werden können, handelt es sich um zu schützende Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Wedel. Für diese Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm, vorzunehmen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.15).

Für die Anpflanzung von Hecken im privaten Bereich als Sichtschutz sind nur Pflanzen der Pflanzliste für Hecken zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.14).

Oberirdische Mülltonnenstellplätze sind zu befestigen und sowohl mit einem Stabgitterzaun einzufassen und mit Hecken einzugrünen. Hierfür sind überwiegend Gemeiner Liguster in der festgesetzten Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2).

Oberirdische Fahrradabstellanlagen sind ebenfalls mit Hecken einzugrünen. Hierfür sind überwiegend Hainbuchen in der festgesetzten Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3).

Als Einfriedungen der privaten Gartenflächen sind auf den südlichen Gebäudeseiten nur Gabionen zulässig. Diese dienen als Begrenzung der Gärten und zum Überbrücken der Höhendifferenzen, sowie als ergänzender Schwellenschutz. Als sonstige Einfriedungen und als Sichtschutz zwischen den privaten Gärten sind nur Hecken der Pflanzliste (textliche Festsetzung 1.14) mit einer Höhe von bis zu 1,50 m gegenüber der Oberkante der neu zu schaffenden Geländeoberfläche zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4).

Die nicht überbauten Tiefgaragenbereiche sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu überdecken und zu begrünen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6).

Befestigte Flächen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Für Zuwege, Terrassen, Standplätze für Räder und Müll sollen versickerungsfähige Pflasterplatten verwendet werden.

4 Erschließung

Motorisierter Verkehr

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

Ruhender Verkehr

Stellplätze für Kfz sind nur in Tiefgaragen zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.5). Zur Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze herzustellen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.4). Durch die Unterbringung aller Stellplätze einschließlich der Besucherstellplätze 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 hohem Grünflächenanteil im Plangebiet ermöglicht werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Direkt südlich des Geltungsbereiches befindet sich am Strandweg die Haltestelle der Buslinie 594 (Schulau Fähre), welche wochentags am Morgen und am frühen Abend stündlich zum S-Bahnhof Wedel verkehrt. In einer Entfernung von ca. 400 m liegt die Haltestelle der Buslinie 189 (Elbstraße), 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 Entfernung zum S-Bahnhof Wedel beträgt ca. 1.000 m. Von dort aus besteht die Anbindung durch die S-Bahnlinie S1 im 10- bis 20-Minuten-Takt über die Elbvororte im Westen zum Hamburger Hauptbahnhof an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg und die Hamburger City angebunden.

Fußgänger und Radfahrer

Eine fußläufige Durchwegung des Plangebietes soll auch für die Öffentlichkeit möglich sein. Aus diesem Grund werden mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festgesetzt ((A), siehe textliche Festsetzung Nr. 1.7). Auf diesen sind Wege für Fußgänger mit einer Breite von mindestens 2,50 m herzustellen. Sofern die Durchwegung gesichert ist, darf die Lage der Wege geringfügig von der festgesetzten Fläche abweichen. Der Zugang zu den Gebäuden und die Durchwegung sollte auch barrierefrei ausgestaltet werden. Die rechtliche Sicherung dieser Durchwegungen auf den privaten Wegen und eine barrierefreie Ausgestaltung müssen noch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erfolgen.

5 Ver- und Entsorgung

Die **Ver- und Entsorgung** ist durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sicherzustellen.

Es wurde für das Plangebiet eine **Siedlungswasserwirtschaftliche Studie** erstellt (siehe Anlage 2). Diese bezieht sich auch auf das nördlich angrenzende Grundstück. Da die Studie eine eigenständige Entwässerungslösung für das Plangebiet vorsieht, kann die Studie für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unverändert angewandt werden.

Die Siedlungswasserwirtschaftliche Studie beschränkt sich in ihren Berechnungen auf den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser, da die vorhandenen Schmutzwasserkanäle

noch ausreichend Kapazitäten aufweisen. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers liegt in der Zuständigkeit der Stadtentwässerung Wedel.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über das vorhandene Netz im Strandweg, sowie über den zu verlegenden Schmutzwasserkanal im Süd-Osten des Bebauungsplanes mit Anschluss im Strandweg.

Die **Regenwasserentwässerung** der vier Baufelder im Südosten des Bebauungsplans und der vorhandenen Häuser Strandweg 9 bis 11, sowie Elbstraße 10 erfolgt über einen vorhandenen bzw. zu legenden Kanal mit Anschluss an das städtische Netz im Strandweg. Die Stadtentwässerung Wedel weist darauf hin, dass eine Anpassung der Einleitungsgenehmigung für die Einleitstelle E5 in die Elbe gegebenenfalls erforderlich wird.

Die Regenwasserentwässerung des weiteren Baufeldes im Westen des Plangebiets erfolgt durch anzulegende Rigolenversickerungen bzw. durch Rückhaltungen mit Notüberlauf in das städtische Netz. Das Oberflächenwasser aus den geplanten Wegen und Grünflächen versickert auf den Grundstücken. Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Regenwasserversickerung bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig beantragt werden muss. Es ist nachzuweisen, dass der im Planungsgebiet anstehende Boden eine ausreichende Durchlässigkeit besitzt und die Grundwasserverhältnisse die Durchführbarkeit dieser Planung gestatten.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes verlaufen gegenwärtig ein Schmutzwasserkanal und ein Regenwasserkanal aus nordöstlicher Richtung in Richtung Strandweg und dann auf dem Grundstück in nordwestlicher Richtung, parallel zum Strandweg. Der **Schmutzwasserkanal** muss in der gesamten Länge an die südöstliche und südwestliche Grundstücksgrenze verlegt werden. Vom **Regenwasserkanal** wird nur das nördliche Teilstück an die südöstliche Grundstücksgrenze verlegt. Hierfür werden im Bebauungsplan mit Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 167/13 der Flur 3 der Gemarkung Schulau-Spitzerdorf zu belastenden Flächen festgesetzt (siehe textliche Festsetzung 1.8), in denen Leitungen zur Abwasserbeseitigung der betreffenden Flurstücke verlegt und dauerhaft betrieben werden dürfen. Bei der Anlage der Leitung ist auf die dort bestehenden Bäume Rücksicht zu nehmen. Die Leitungen müssen durchwurzelungssicher hergestellt werden.

Die Stadtentwässerung Wedel weist darauf hin, dass temporäre Eingriffe in das Grundwasser, z.B. Grundwasserhaltungen/-absenkungen gegebenenfalls erlaubnispflichtig sind.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich außerdem eine **Pumpstation**, die der hochwassersicheren Abwasserentsorgung dient. Sie wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Pumpstation für Regenwasser festgesetzt. Die Pumpstation wird über einen Niederspannungsanschluss eingespeist. Für Betrieb und Wartung der Pumpstation werden auf deren Fläche und in ihrem Umfeld mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zugunsten der Stadt Wedel zu belastende Flächen festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen 1.9 bis 1.11). Diese Rechte müssen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durch Eintragung von Dienstbarkeiten in das Grundbuch rechtlich gesichert werden.

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.

6 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. In nordöstlicher und östlicher Richtung grenzen daran bestehende Wohnnutzungen an, welche auch im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt werden. Direkt nördlich und westlich des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan ein Mischgebiet dargestellt. Hier besteht auf dem an das Plangebiet 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. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes angrenzend an ein Mischgebiet ist als verträglich anzusehen.

In westlicher und südlicher Richtung des Plangebietes befinden sich außerdem der Schulauer Hafen und das Elbufer. Beim Schulauer Hafen handelt es sich um einen in erster Linie 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 Schallleistungspegel 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.

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

Aus dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind keine Störungen für die angrenzenden Nutzungen zu erwarten.

Die Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen ist mit einem Wohngebiet verträglich.

Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der insgesamt etwa 42 Wohneinheiten, die im Plangebiet entstehen können, ist von keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrslärms auf den bestehenden Straßen auszugehen. Es findet außerdem eine Verteilung des Verkehrs auf die Straßen Strandweg/ Parnaßstraße, Hafenstraße und Schulauer Straße statt. Ein Parksuchverkehr wird durch die Anlage einer Tiefgarage mit einer hohen Anzahl Stellplätze weitestgehend ausgeschlossen. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage wird vom Strandweg aus erfolgen, um eine eventuelle Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung möglichst gering zu halten.

Aufgrund der geringen bestehenden Lärmbelastung im Umfeld des Plangebiets und keine zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen durch die geplante Wohnnutzung ist die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen nicht notwendig.

7 Hochwasserschutz

Es besteht eine Flutschutzmauer, die im südöstlichen Bereich des Plangebietes direkt an der Grundstücksgrenze zum Strandweg verläuft. Sie verspringt auf Höhe des Hafenmeisterhauses auf die Westseite des Strandweges und wird durch ein Flutschutztor ergänzt. Diese Hochwasserschutzanlage steht in der Unterhaltungspflicht der Stadt Wedel.

Es ist zukünftig beabsichtigt die Flutschutzmauer vom südlichen Rand des Strandweges auf die Nordseite zu verlegen, um so eine Öffnung des Hafenbereichs gegenüber der Stadt und

damit eine bessere Einbeziehung des Hafens und der Elbe in das städtische Gefüge zu ermöglichen. Im Vorgriff dessen soll im Plangebiet ein integrierter Flutschutz durch Anhebung der Geländehöhe realisiert werden, um so im westlichen Bereich des Grundstücks am Strandweg auf ein neues Teilstück einer Flutschutzmauer verzichten zu können.

Laut Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein sind für bauliche Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Elbe die entsprechenden Höhen im Einzelfall zu ermitteln. Als Maßstab ist dabei mindestens der Bemessungswasserstand der Landesschutzdeiche heranzuziehen. Da dieser Bereich Wedels nicht durch einen Landesschutzdeich gesichert wird, ist hier die im § 62 Abs. 2 LWG festgelegte Gleichstellung des Uferbereiches anzusetzen. Bei Zugrundelegung des Referenzwasserstandes ist für diesen Bereich daher eine Geländehöhe von 6,80 m über NN notwendig.

Eine Umlegung der Flutschutzmauer von der Südseite des Strandweges auf seine Nordseite ist nur möglich, sofern eine hochwassersichere Zufahrt für die Rettungsdienste zum Plangebiet über das nordwestlich angrenzende Flurstück 169/6 ermöglicht und rechtlich gesichert wird.

8 Atlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen bzw. von Altlasten vor. Aufgrund dessen wurde eine Recherche der früheren Nutzungen und der Lage potentieller Verdachtsflächen möglicher Bodenverunreinigungen durchgeführt.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Recherche können gegenwärtig die in Abbildung 4 dargestellten Teilbereiche benannt werden.

Das betreffende Grundstück Strandweg 5-7 umfasst die Flurstücke 176/1, 178/1 und 178/2 (zuvor 321/178, 320/178 und 319/176) der Flur 3, Gemarkung Schulau-Spitzerdorf. Es wurde früher auch geführt unter den Adressen Strandweg 3 und Hafenstraße 43.

Eingesehene Unterlagen und Informationsquellen:

- Bauakten zum betreffenden Grundstück
- 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
- „Baugrundbeurteilung und generelle Gründungsempfehlung für die geplante Neubebauung - Strandweg 3-5, Wedel“, Enders/ Dührkop Ingenieurgesellschaft mbH, Hamburg, 2006
- Ortstermin mit Zeitzugebefragung (Hr. J.-P. Lüchau (Eigentümer)) zum Grundstück Strandweg 5-7, durch Fr. Weik (uBB, Kreis Pinneberg)/ Fr. Thies (Elbberg), 30.03.2011

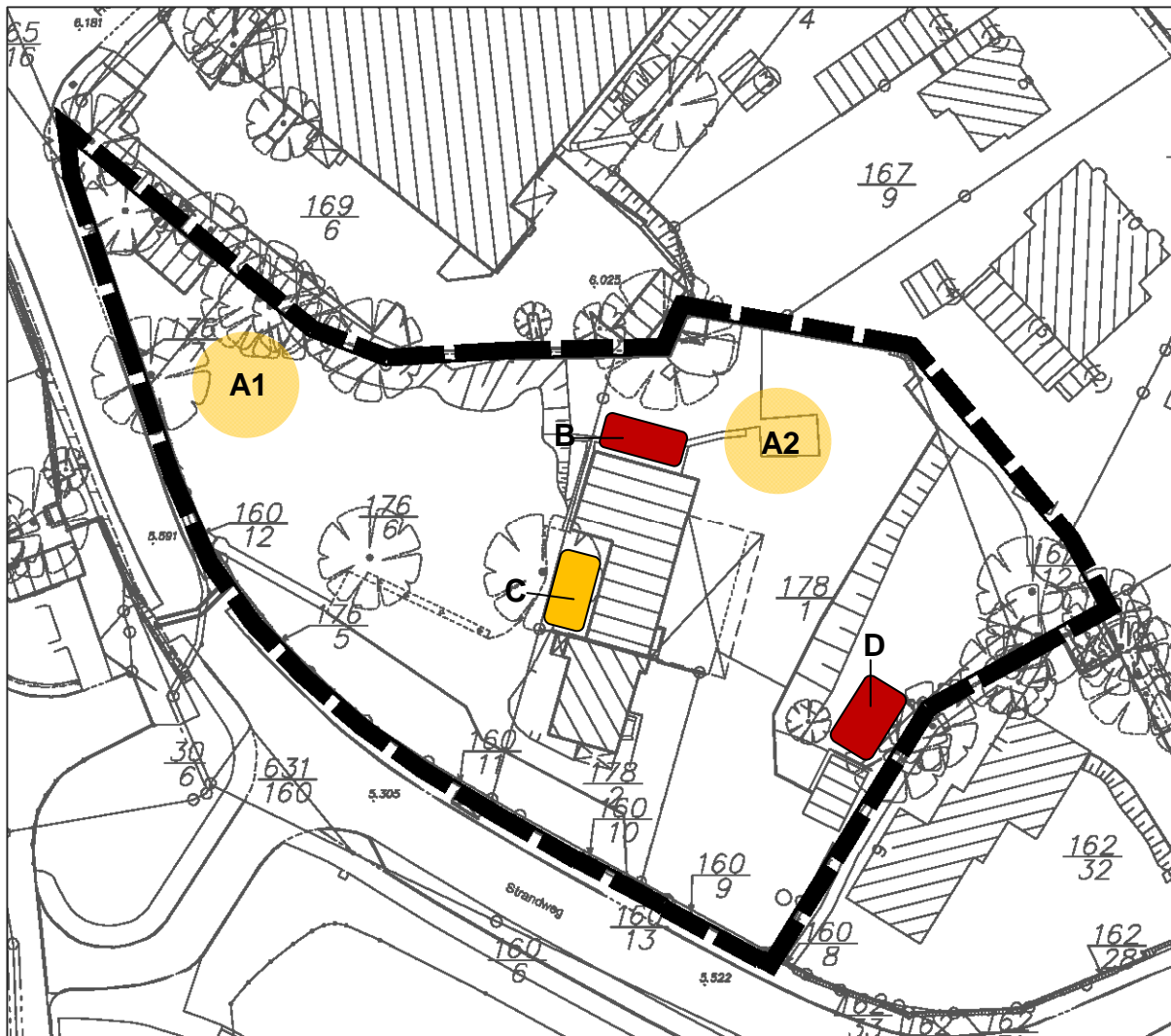


Abbildung 4: Vorläufige Verdachtsflächen möglicher schädlicher Bodenverunreinigungen (rot) und Hinweisflächen (gelb), M 1:1.000

Darstellung der historischen Nutzungen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen

Tabelle 1: Liste der historischen Nutzungen Strandweg 5-7

Nutzung	Zeitraum von - bis	Weitere Angaben zur Nutzung und mögl. Hinweise auf Bodenveränderungen	Bewertung
Landwirtschaftlicher Betrieb	1908 und 1935	Genehmigungen über den Bau und die Erweiterung Bau des Wohn- und Stallgebäudes, Dauer des landwirtschaftlichen Betriebs unbekannt Hinweis durch Zeitzeugen auf zwei Bereiche mit gelöschtem Kalk im Untergrund (genaue Lage unbekannt, ungefähre Lage siehe Abbildung 3)	Hinweisflächen A1 und A2
Bauunternehmen	1913-1932	Bauunternehmen Lüchau Die gewerbliche Nutzung des Grundstücks Strandweg 3 ist nicht eindeutig belegt	Kein Verdacht

Schiffbau- unterneh- men	1932-1962	Schiffsschraubenfabrik Becker Befand sich auf dem Nachbargrundstück, direkt am Schulauer Hafen, wurde aber mangels Adresse aufgenommen unter Hafenstraße 43 Es fehlen eindeutige Angaben zum Betriebszeitraum und zur Betriebsgröße	Kein Verdacht auf diesem Grundstück
Baustoff- handlung	1938-1976	Laut Zeitzeugen wurden überwiegend Feststoffe gelagert, ein Eintrag wird daher nicht vermutet	Kein Verdacht
Öltank	1963	Bauantrag über den Einbau eines 30.000 l Öltanks für spätere Ölheizung Laut Lageplan nördlich des Büro- und Lagergebäudes (Bauschein von 1962), Lage ungenau, da Gebäude nicht entsprechend Bauschein lagegenau gebaut wurde Unbekannt, ob tatsächlich Einbau an dieser Stelle erfolgt ist Für diesen Bereich wurde bislang keine Bodenuntersuchung vorgenommen	Verdachts- fläche B
Öltank	? - heute	20.000 l unterirdischer Lagerbehälter für Heizöl (Öltank) für Ölheizung, in Nutzung jährliche Wartung, hierbei gab es bislang keinen Hinweis auf Bodenverunreinigungen	Hinweis- fläche C
Eigenver- brauchstank stelle mit 7000 l ober- irdischen Tank	1963- 1974/ 75	Bauschein über eine Eigenverbrauchstankstelle mit 7.000 l oberirdischen Tank für Dieselkraftstoff, Betrieb durch Fa. Bliefernich/ Esso AG Auskunft des Zeitzeugen: Lage stimmt etwa mit der Lage laut Bauschein überein, Tankstelle und Tank befanden sich auf Betonplatte, Tankstelle und Tank wurden Mitte der 70er Jahre zurückgebaut, Betonplatte ist im Untergrund verblieben, Aufschüttung des Bereichs in den nachfolgenden Jahren um ca. einen Meter Keine Dokumentation des Rückbaus Keine Dokumentation, ob schädliche Bodenveränderungen während der Betriebszeit eingetreten waren Eine Bodenuntersuchung wurde in der Nähe des früheren Standortes, nicht aber am genauen Standort der oberirdischen Eigenverbrauchstankstelle, durchgeführt (siehe Baugrundgutachten, Bohrung BS 15c). Hierbei wurden keine Hinweise auf umweltrelevante Verunreinigungen festgestellt (siehe Baugrundgutachten, S. 3).	Verdachts- fläche D

Aussagen des Baugrundgutachtens vom Büro Enders & Dührkop (Hamburg) (s. Anlage 3)

Im Jahre 2006 wurde für das Grundstück Strandweg 3-5 ein Baugrundgutachten vom Büro Enders & Dührkop (Hamburg) erstellt, in dem auf dem Grundstück an insgesamt 15 Stellen Bodenuntersuchungen vorgenommen wurden. Das Gutachten wurde ohne Bezug zu den

Verdachtsflächen durchgeführt. Die Bodenhorizonte wurden sensorisch geprüft. Chemische Analysen wurden nicht vorgenommen.

Das Baugrundgutachten hat dokumentiert, dass auf große Bereiche des Grundstücks **Auffüllungsböden**, bestehend aus unterschiedlichen Materialien, insbesondere Bauschutt, aufgebracht wurden. Für alle Bohrungen trifft das Gutachten folgende Aussage: „Hinweise auf etwaige umweltrelevante Verunreinigungen in den Auffüllungsböden wurden nicht festgestellt.“ (siehe S. 3). Da über die Qualität oder Schadstoffgehalte keine Untersuchungen angestellt wurden, kann hierzu zurzeit noch keine Aussage getroffen werden.

Notwendige Maßnahmen werden diesbezüglich unter dem Punkt **Bodenmanagement** beschrieben.

Maßnahmen

Zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die öffentliche Sicherheit sind, in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde, die ermittelten Verdachtsbereiche auf mögliche Bodenbelastungen durch geeignete Untersuchungen fachkundig zu überprüfen.

Erfordern die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen weiteren Handlungsbedarf, so sind die erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden verbindlich zu regeln.

▪ **Hinweisflächen A1 und A2**

Der befragte Zeitzeuge hat darüber Auskunft gegeben, dass in zwei Bereichen des Grundstücks Kalk abgelagert wurde. Es handelt sich dabei nicht um eine umweltrelevante Bodenverunreinigung.

Im Rahmen der Bauarbeiten auf dem Grundstück ist der Kalk entsprechend der unter dem Punkt Bodenmanagement genannten Maßnahmen zu behandeln.

▪ **Verdachtsfläche B**

Es wurde ein Bauschein über den Einbau eines 30.000 l Öltanks ausgestellt ohne Angabe auf ober- oder unterirdischen Einbau. Es ist nicht dokumentiert, ob eine entsprechende Nutzung an dieser Stelle stattgefunden hat. Ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist für den Bereich des potentiellen Öltanks durch einen geeigneten Gutachter mittels einer Bodenuntersuchung auszuschließen, dass hier ein Eintrag von Schadstoffen stattgefunden hat. Die Untersuchung soll im Zuge der Rückbauarbeiten auf dem Grundstück erfolgen.

▪ **Hinweisfläche C**

Die jährlichen Wartungen des aktuell genutzten Heizöltanks waren bislang mängelfrei. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen daher nicht vor. Es handelt sich um keine Verdachtsfläche.

Im Zuge des Rückbaus des Heizöltanks ist allerdings die Behältergrube durch einen geeigneten Gutachter oder die untere Bodenschutzbehörde überprüfen und abnehmen zu lassen. Durch eine Inaugenscheinnahme des Tanks und des umliegenden Untergrundes und ergänzend durch eine Bodenuntersuchung ist nachzuweisen, dass kein Eintrag von Schadstoffen in den Boden erfolgt ist.

▪ **Verdachtsfläche D**

Ein Rückbau der Betriebstankstelle hat Mitte der 70er Jahre stattgefunden, hierüber liegen allerdings keine Dokumentationen vor. Eine Bodenuntersuchung in der Nähe des früheren Kraftstofftanks, nicht am tatsächlichen Standort dessen, hat keine Bodenveränderungen festgestellt. Ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen kann aufgrund der Ungenauigkeit der Bohrung nicht ausgeschlossen werden.

Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist für den Bereich der früheren Tankstelle durch einen geeigneten Gutachter mittels einer Bodenuntersuchung festzustellen, ob hier ein Eintrag von Schadstoffen stattgefunden hat. Die Untersuchung soll im Zuge der Rückbauarbeiten auf dem Grundstück erfolgen.

Bodenmanagement

Die Bewertung von Boden, der auf den Grundstücken wiederverwendet werden soll oder eine externe Verwertung / Entsorgung ist mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde bzw. der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

Sonstige Maßnahmen

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 zur Entscheidung 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

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Der Vorhabenträger sollte sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

9 Natur und Landschaft

Die Erstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und einige weitere Bedingungen erfüllt sind. Dieser Grenzwert von 20.000 m² versiegelter Fläche wird durch diesen Bebauungsplan nicht erreicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Das beschleunigte Verfahren kann daher genutzt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Eine evtl. Festsetzung von Ersatzmaßnahmen entfällt.

Davon unabhängig müssen die Belange des Artenschutzes (siehe Anlage Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) beachtet werden.

9.1 Bestandsbeschreibung

Im Hinblick auf den Naturhaushalt ist das Plangebiet gegenwärtig geprägt von bebauten und versiegelten Flächen, sowie gärtnerisch angelegten und gepflegten Rasenflächen. Mit Ausnahme der älteren Bäume (s.u.) ist der naturschutzfachliche Wert des Plangebietes eher gering einzuschätzen.

9.2 Bäume

Der Baumbestand ist heterogen, teilweise höheren Alters. Zusammenhängende, baumheckenartige Gehölzstrukturen mit einzelnen Sträuchern bestehen am nordwestlichen und am östlichen Rand des Plangebietes, wobei dort jeweils einige Bäume außerhalb des Plangebietes stehen. Es kommen die Baumarten, Eiche, Blaufichte, Berg- und Spitzahorn, Rosskastanie, Berg-Ulme, Walnuss sowie Apfelbaum vor. Hervorzuheben sind:

- eine Eiche (*Quercus robur*) in der östlichen Ecke des Plangebietes, Stammdurchmesser 70 cm, Kronendurchmesser 15,0 m, Stammfußhöhe 4,76 m üNN,
- eine alte Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) am Strandweg im Westteil des Plangebietes. Stammdurchmesser 70 cm, Kronendurchmesser 16, Stammfußhöhe 5,74 m üNN,
- eine doppelstämmige Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) in der östlichen Ecke des Plangebietes, Stammdurchmesser 50 cm, Kronendurchmesser 14 m, Stammfußhöhe 4,36 m üNN.

Mit ihrem Kronenraum ragt eine nördlich stehende Eiche (*Quercus robur*, Stammdurchmesser 120 cm, Kronendurchmesser 19,0 m, Stammfußhöhe 6,57 m üNN) in das Plangebiet hinein.

Besonders ältere Bäume sind in der Regel als Lebensraum von Insekten, Spinnen, Vögeln und Fledermäusen von Bedeutung. In der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Prüfung wird darauf näher eingegangen.

Bis auf die Eiche und die Rosskastanie, die als zu erhalten festgesetzt werden, müssen die vorhandenen Bäume aufgrund ihrer Lage im Bereich der geplanten Tiefgarage und ihrer Zufahrt oder in der Nähe zu den geplanten Baugrenzen voraussichtlich entfernt werden.

Bei der Eiche im östlichen Teil wird die neu zu schaffende Geländehöhe von 6,80 m üNN auf der Tiefgarage und auch der Gebäudekörper den Kronenbereich des Baumes knapp tangieren. Hier sind besondere Maßnahmen wie z.B. ein vorzeitiger Kronenentlastungsschnitt angemessen. Bei der Verlegung von Leitungen im Umfeld dieser Bäume sind die Wurzelbereiche entsprechend zu schützen. Zu berücksichtigen ist auch, dass diese Eiche Bestandteil einer Baumgruppe ist die sich nach Osten und Süden auf den angrenzenden Grundstücken entwickelt hat.

Das Neuanpflanzen von Bäumen nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Wedel wird in Kapitel 3.3 beschrieben.

9.3 Artenschutz

Der vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

Tabelle 2: Zusammengefasste Prüfung der Verbotstatbestände, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Art, Artengruppe	§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Verletzung, Tötung etc.)	§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (erhebliche Störung)	§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Fledermäuse: Breitflügel-Fledermaus und Zwergfledermaus	Vermeidung: Vor den Abrissmaßnahmen Prüfung auf Besatz von Gebäuden. Da damit keine vollständige Vermeidung möglich ist, ist der Erhalt der ökologischen Funktion der Quartiere im räumlichen Zusammenhang erforderlich (s. rechte Spalte)	nicht betroffen	Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich: Schaffung von Ersatzquartieren bei Abriss von Gebäuden: Anbringung von 2-3 Fledermaus-Ganzjahresquartieren an den neu errichteten Gebäuden
Gehözhöhlenbrüter (Blaumeise, Gartenbaumläufer, Kohlmeise, Feldsperling, Star)	Vermeidung Baufeldräumung, Abschieben des Oberbodens, Fällen von Bäumen und Strauchbeständen sowie Abriss von Gebäuden außerhalb des Brutzeitraumes zwischen 1. März und 30. September. Innerhalb des Brutzeitraums sind die Maßnahmen nur zulässig, wenn fachkundig sichergestellt werden kann, dass die entsprechenden Gehölze oder Gebäude nicht von brütenden Individuen besetzt sind.	nicht betroffen	Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme erforderlich: Anbringen von 4-5 an die Ansprüche der betroffenen Arten angepasste Nistkästen
alle übrigen Brutvogelarten			Schaffung von Ersatzhabitaten ist durch Anwendung der Baumschutzsatzung sichergestellt

Aus Sicht des Artenschutzes ist das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG entweder vermeidbar oder kann durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden. Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind aus gutachtlicher Sicht nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bereits vor Durchführung des Bebauungsplanes und die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Durchführung umzusetzen sind und die zuständige untere Naturschutzbehörde darüber zu informieren ist.

10 Hinweise

Kabel Pegel Schulau

Für den Pegel Schulau der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes verläuft im Strandweg außerhalb der Plangebietsgrenze im Bereich des Fußweges eine Kabeltrasse.

Die Sicherung dieser Kabeltrasse ist vor dem Beginn der Baumaßnahme mit dem Fachbereich Nachrichtentechnik der WSV abzustimmen.

Beleuchtungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen keine Beleuchtungseinrichtungen angebracht werden, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt werden oder die Sichtbarkeit von Schifffahrtszeichen beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder andere Weise irreführen oder behindern können.

11 Städtebaulicher Vertrag

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

- Herstellung der Erschließungsanlagen, insbesondere:
 - Umsetzung der im Entwässerungskonzept (siehe Anlage 4) genannten Maßnahmen für den Teilbereich dieses Bebauungsplans,
 - Umsetzung der im Freiraumgestaltungskonzept (siehe Anlage 5) genannten Maßnahmen,
- Zu sichernde Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und entsprechende Grunddienstbarkeiten,
- Herstellung des Flutschutzes durch den Vorhabenträger,
- Umsetzung der Maßnahmen zum Umgang mit möglichen Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen im Bereich der Hinweis- und Verdachtsflächen, und
- Umsetzung der CEF-Maßnahmen und der artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

12 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 0,7 ha. Davon entfallen auf (Circa-Werte):

Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.970 m ²
Flächen für die Abwasserentsorgung	40 m ²
<hr/> Gesamt	<hr/> 7.010 m ²

Kosten

Die Stadt Wedel hat mit dem Eigentümer des südlichen Grundstücks einen Kostenübernahmevertrag über die Erstellung des Bebauungsplans abgeschlossen. Weiterhin schließt die Stadt Wedel mit dem Eigentümer des südlichen Grundstückes einen städtebaulichen Vertrag ab. Der Stadt Wedel entstehen damit durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Wedel, den

.....