

Stadt Wedel Bebauungsplan Nr. 37 „Am Redder“, 2. Änderung „Teilbereich Nord“

Begründung

Auftraggeber/in

Stadt Wedel
Rathausplatz 3-5
22880 Wedel

Bearbeiter/in

Dipl.-Ing. Wiebke Becker / Stadtplanerin
Dipl.-Geogr. Kai-Uwe Grünberg / Landschaftsplanung
Elmshorn, den 26.11.2013



**Ingenieurgemeinschaft
Reese+Wulff GmbH**

Kurt-Wagener-Str. 15
25537 Elmshorn
Tel. 04121· 46915 - 0
www.ing-reese-wulff.de

Inhalt

O:\Daten\106105_1\Stadtplanung\5_Genehmigung\Begründung_Wedel_B37_Aend1_131126.doc

1	Planungsanlass und -ziele	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Plangeltungsbereich	3
4	Übergeordnete Planungen	4
5	Änderungen	6
6	Erschließung	7
7	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	8
7.1	Rechtliche Grundlagen	8
7.2	Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild in der bestehenden Planung	9
7.3	Artenschutz	12
7.4	Ziele der Landschaftsplanung und der Grünordnung	13
7.5	Auswirkungen des Bebauungsplanes	13
8	Kosten	14

1 Planungsanlass und -ziele

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Am Redder“ der Stadt Wedel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den „Teilbereich Nord“, der bisher durch eine Baumschule genutzt wurde, entsprechend einem vorliegenden städtebaulichen Konzept baulich zu entwickeln.



(Quelle: eigene Darstellung.)

Abbildung 1: Städtebauliches Konzept - Stand 01.02.2013 (ohne Maßstab)

Ziel der Änderung ist es, in diesem Bereich zwei- und dreigeschossigen Wohnungsbau zu realisieren, um zur Deckung des akuten Wohnraumbedarfs in der Stadt Wedel beizutragen. Dabei ist gegenüber dem bisher wirksamen B-Plan Nr. 37 (Stand der 1. Änderung) eine Nachverdichtung vorgesehen, indem die Zahl der zulässigen Vollgeschosse erhöht und die teilweise Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser aufgehoben werden. Außerdem soll eine als „Fläche für Baumschulen“ festgesetzte Teilfläche in das allgemeine Wohngebiet einbezogen werden.

2 Rechtsgrundlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, geändert 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S.6) sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 2003 (GVOBl Sch.-H. S. 57) alle jeweils in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung aufgestellt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 dient der Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Wedel und wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Der Plangeltungsbereich umfasst Bauflächen (allgemeines Wohngebiet) von rd. 15.000 m², für die sich bei einer GRZ 0,3 eine maßgebliche Grundfläche von rd. 4.500 m² ergibt. Damit sind die Vorgaben des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten, wonach für entsprechende Bebauungspläne bis zu 20.000 m² Grundfläche dieses Verfahren gewählt werden kann, ohne dass eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Umweltauswirkungen erforderlich wird.

Für den B-Plan der Innenentwicklung ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes.

3 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich bezieht sich auf den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 37. Er umfasst eine Fläche von rd. 2,36 ha und wird begrenzt durch

- die „Wiedestraße“ im Norden,
- die Straße „Steinberg“ und das Grundstück der Steinberghalle (Mehrzwecksporthalle) im Westen,
- den geplanten Grünzug auf der heutigen Baumschulfläche bis zur „Wiede“ im Süden,
- sowie durch die vorhandene Bebauung nördlich der „Wiede“ sowie südlich der „Wiedestraße“ im Osten.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Flur 12, Gemarkung Wedel und wird derzeit von einer Baumschule genutzt.

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung besteht aus einer gewachsenen, überwiegend als Wohnraum genutzten ein- bis dreigeschossigen Bebauung. Südwestlich des Änderungsbereiches befinden sich am Steinberg die baulichen Anlagen des Baumschulbetriebes (Wohnhaus, Hallen- und Bürogebäude), im angrenzenden Quartier sind vereinzelte Gewerbebetriebe anzutreffen. Westlich an den Änderungsbereich grenzt die Mehrzwecksporthalle Ecke Steinberg / Wiedestraße an.



(Quelle: Stadt Wedel)

Abbildung 2: Luftbildaufnahme Plangebiet und Umgebung (ohne Maßstab)

4 Übergeordnete Planungen

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ist die Stadt Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt und wird dem siedlungsstrukturellen Ordnungsraum Hamburg zugeordnet. Die Ordnungsräume sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung im Land gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben. Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen, die im LEP als Grundrichtung dargestellt werden und im Regionalplan gebiets-scharf darzustellen sind (vgl. Kap. 1.3 LEP).

Die Stadt Wedel bildet mit ihrer zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums einen Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung. Daher sollen hier über den örtlichen Bedarf hinaus Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, um zur Deckung des regionalen Bedarfs beizutragen (dezentrale Konzentration). Aktuelle regionale Wohnungsbedarfsprognosen sind für den Umfang zugrunde zu legen, die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung und es sind vorrangig neue Wohnungen auf bereits erschlossenen Flächen zu errichten. (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).

Das **Regionale Entwicklungskonzept 2000** der Metropolregion Hamburg (REK 2000) formuliert für die Metropolregion ein gemeinsames räumliches Leitbild einer axialen Entwicklung, Zentraler Orte sowie Entwicklungs- und Entlastungsorte und dem Prinzip der innerregionalen Vernetzung. Die Stadt Wedel wird dabei dem Ordnungsraum Hamburg und dem Verdichtungsraum zugeordnet. In Fortsetzung Hamburger Entwicklungsachsen bildet die Stadt den Endpunkt der Entwicklungsachse Wedel.

In der Fortschreibung des Regionalplanes **für den Planungsraum I 1998 Schleswig-Holstein Süd** (RROPI.) wird die Stadt Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Als dringliches Ziel für die Stadt Wedel wird die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete formuliert. Dabei kann die weitere Siedlungsentwicklung nur nördlich der Wedeler Au auf dem Geestrücken stattfinden, die gliedernde Grünzäsur des Autales und eine weitere bauliche Nutzung des landschaftsprägenden Geesthanges (B 431) sollen vermieden werden. In Fortsetzung der innerstädtischen Elbachse ist Wedel als gut ausgestatteter, äußerer Achsenswerpunkt weiterzuentwickeln (vgl. Kap. 5.3 und 5.6 RROPI.).

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Wedel ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt einschließlich eines die Bauflächen gliedernden Grünzugsystems. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Wedel stellt das Plangebiet analog zum Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dar und steht damit im Einklang mit den geplanten Festsetzungen.

Sonstige übergeordnete Vorgaben und Informationen

Das Plangebiet liegt im Bereich der Trinkwassergewinnung des Hamburger Wasserwerkes Haseldorfer Marsch und ist als **Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B** ausgewiesen.

In dem Plangebiet sind **Kampfmittel** nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, SG 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können. Im Plangebiet sind bislang keine **Altablagerungen** bekannt.

In der Archäologischen Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein ist auf der geplanten Freifläche/Grünfläche ein **archäologisches Kulturdenkmal** nach §1 DSchG eingetragen. Mehrere Berichte erzählen von einem Großsteingrabmal, das hier ehemals gestanden hat und dessen Bestandteile noch im Boden erhalten sein sollen. Die benannten Flächen sind wissenschaftlich nicht näher untersucht. Auf den Flächen, in den durch den Bau von Gewässern und Grabenstrukturen in den Boden eingegriffen werden soll, ist daher im Zuge einer archäologischen Voruntersuchung zu prüfen, ob dieses Denkmal noch vorhanden ist und durch die Maßnahme beeinträchtigt wird. Wenn dieses der Fall sein sollte, ist das Denkmal entweder zu schützen, indem der Denkmalbereich von den Bauarbeiten ausgenommen wird, entsprechend ist dann die Planung zu ändern, oder das Denkmal ist durch Ausgrabungen zu sichern, zu bergen und zu dokumentieren und der Bereich kann dann anschließend bebaut werden.

Bei den archäologischen Untersuchungen handelt es sich um eine kostenpflichtige Maßnahme und die für die Prospektion und ggf. Bergung und Dokumentation von archäologischen Denkmälern notwendigen Kosten sind gemäß Art. 6 des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes vom Verursacher – also vom Vorhabenträger – zu übernehmen.

5 Änderungen

Der mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 37 festgesetzte Grünzug wird grundsätzlich beibehalten, er wird in seinen Abgrenzungen an das neu abgestimmte städtebauliche Konzept angepasst (vgl. Kap.1). Die öffentliche Grünfläche erhält im nördlichen und westlichen Bereich eine Breite von mindestens 12,10 m, wobei das letzte Teilstück am Steinberg auf 10,00 m reduziert wird, da hier keine Grabenflächen für das Oberflächenwasser erforderlich sind. Im westlichen Teilabschnitt wird ein Spielplatz vorgesehen, im östlichen und südöstlichen Verlauf ist die Grünfläche mindestens 16,50 m breit. Die Wegeverbindungen im Grünzug werden auch in der 2. Änderung als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt, die Flächen für die entsprechenden Gräben werden als „Flächen für die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt.

Der bisher als Baumschulfläche festgesetzte Bereich angrenzend an die Steinberghalle wird als allgemeines Wohngebiet (WA) überplant. Zur Erschließung dieses Bereiches wird die Planstraße B festgesetzt.

Für dieses Quartier wird die überbaubare Grundstücksfläche anstelle der ursprünglich festgesetzten Baukörperfestsetzungen durch ein großes Baufenster bestimmt. Dieses Baufenster wird hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in zwei Teilbereiche gegliedert. Dabei sind entlang der Wiedestraße drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss zulässig, im rückwärtigen Bereich reduziert sich dieser Wert auf zwei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss.

Im östlichen Quartier wird die Planstraße A entsprechend dem Bebauungskonzept verkürzt. Die Baukörperfestsetzungen werden ebenfalls durch ein großes Baufenster ersetzt, dabei wird für das außerhalb des Vorhabens liegende Flurstück 6/6 (Wiedestraße 9) an der östlichen Plangebietsgrenze die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung eines separaten Baufensters angepasst. Auch in diesem Quartier wird das Baufenster hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in zwei Teilbereiche gegliedert mit drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss entlang der Wiedestraße und zwei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss im rückwärtigen Bereich. Die überwiegende Beschränkung der offenen Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser wird, mit Ausnahme des Flurstück 6/6, aufgehoben.

Für den geplanten Geschosswohnungsbau sind im Vergleich zu der ehemals für Teilbereiche vorgesehenen Einfamilienhausbebauung Nebenanlagen und zugeordnete Einrichtungen in größerem Umfang erforderlich. Dabei handelt es sich u.a. um oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Terrassen, Zuwegungen und Standplätze für Mülleimer.

Die Anzahl der entsprechenden Anlagen richtet sich nach den tatsächlich realisierten Wohneinheiten und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die für die späteren Bewohner sinnvollste Lage für diese baulichen Anlagen ist dabei abhängig von der endgültigen Positionierung der Hauptgebäude. Um hinsichtlich Anzahl und Lage einen ausreichenden Handlungsspielraum zu eröffnen, werden die bisher wirksamen textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 (Ausschluss von Nebenanlagen im Vorgartenbereich) und Nr. 3.1 (Ausschluss von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) gestrichen.

Die textliche Festsetzung Nr. 4.1, in der eine Mindestdachneigung von 20° vorgesehen war wird ebenfalls gestrichen. Damit wird dem Vorhaben zur Realisierung von Flachdachgebäuden entsprochen. Außerdem befinden sich auch in der näheren Umgebung bereits Wohngebäude mit geringerer Dachneigung.

Da im WA-Gebiet jetzt zwei Planstraßen vorgesehen sind, wird die textliche Festsetzung Nr. 6.2 entsprechend korrigiert. Baumpflanzungen sind im Geltungsbereich der 2. Änderung nicht vorhanden, daher wird die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 5.1 gestrichen.

6 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Flächen im Plangebiet werden über die Planstraßen A und B an die Wiedestraße angebunden. Die Planstraßen werden mit einem Gesamtquerschnitt von 5,75 m ausgebildet (4,75 m Fahrbahn und beidseitig 0,5 m Seitenstreifen) und erhalten jeweils eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m, der für die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen geeignet ist.

Das südöstlich gelegene Flurstück 3/9 wird über ein 3,5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Da die Planstraße A nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche sondern als Privatstraße hergestellt werden soll, wird dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Klärstellung der Erschließungsfunktionen über die Planstraße bis an die Wiedestraße geführt.

Das Flurstück 6/6 ist an der Wiedestraße gelegen, über das Bestandsgrundstück kann der im südöstlichen Plangebiet befindliche Teilbereich erschlossen werden („Pfeifenstiel-Grundstück“).

Ver- und Entsorgungsmedien, Abfallentsorgung

Die Strom- und Gasversorgung, sowie die Trinkwasserversorgung werden durch die Stadtwerke Wedel GmbH sichergestellt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Wiedestraße.

Die Abfallentsorgung für Wedel erfolgt im Auftrag des Kreises Pinneberg durch die Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbh (GAB) im Verbund mit anderen Unternehmen. Der Sitz befindet sich in Tornesch mit einem Müllheizkraftwerk, einer Bioabfall-Kompostierungsanlage und einer DSD-Sortieranlage.

Das Flurstück 3/9 wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Wiedestraße angebunden.

Entsorgung des Oberflächenwassers

Als Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt. Es berücksichtigt auch den im städtebaulichen Konzept vorgesehenen 2. Bauabschnitt südlich des Plangebietes. Vorgesehen ist, in dem öffentlichen Grünzug ein offenes Oberflächenentwässerungssystem anzuordnen. Dazu werden parallel zu den Wegen naturnah gestaltete Gräben angeordnet, die der Retention und gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers dienen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der anstehenden bindigen Böden nicht möglich. Aufgrund der Höhensituation des anstehenden Geländes weisen die Gräben unterschiedliche Sohlhöhen auf und werden in einzelne abgestufte Abschnitte unterteilt. Die Sammlung des Oberflächenwassers in den anzubindenden Wohnquartieren an den Planstraßen A und B erfolgt über Pflastermulden, Erdmulden, Linienentwässerungen. Die Flächen für die entsprechenden Gräben und Überflutungsflächen sind in der Planzeichnung als „Flächen für die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt.

7 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

7.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, so dass auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. Abs. 8 BauGB sind aber grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und es ist zu überprüfen, ob bei der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) oder ob gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m § 21 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) betroffen sind.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nach § 18 BNatSchG Abs. 2 ist auf Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) nach § 34 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Somit wird das hier geplante Vorhaben nicht als Eingriff gewertet.

7.2 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild in der bestehenden Planung

Der Bestand in dem Planungsbereich der 2. Änderung wird durch die in diesem Änderungsbereich festgesetzten Darstellungen der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 bestimmt.

Hier sind drei Teilbereiche abzugrenzen:

- Allgemeines Wohngebiet im Nordosten an der Wiedestraße mit der Planstraße A,
- Baumschulflächen westlich davon und
- entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereiches Öffentliche Grünfläche / Grünzug, von dem eine Achse nach Norden abzweigt und durch das Wohngebiet zur Wiedestraße verläuft. In den Achsen des Grünzuges verlaufen Rad- und Fußwege. Darüber hinaus sind Gräben und zwei Rückhaltebecken zur Ableitung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers integriert.

Die folgende Tabelle fasst für den Änderungsbereich die Beschreibung und Bewertung des Zustandes der Schutzgüter zusammen. In Anlehnung an den Runderlass des Innenministeriums und der Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten 1998: „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ wird im Bestand für jedes Schutzgut die ökologische Bedeutung bzw. die Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen mit einer 3-stufigen Skala bewertet: "besonders", "allgemein" oder "gering".

Tabelle 1: Zustand der Schutzgüter im Änderungsbereich

Schutzgut Arten und Lebensräume	
Bestand/ Bewertung	<p>Biotope der gemischten Bauflächen/ Stadtgebiete (SB): Einzel- und Reihenhausbauung, Hausgärten; geringe bis allgemeine Bedeutung für Natur und Umwelt</p> <p>Gartenbaufläche (AG): Intensive Nutzung; geringe Bedeutung für Natur und Umwelt</p> <p>Öffentliche Grünanlage (SP): gepflegte Siedlungsbiotope mit naturnahen Elementen; allgemeine Bedeutung für Natur und Umwelt</p> <p>Gräben (FG) und Regenrückhaltebecken (FXr): künstlich, mit naturnahen Elementen; allgemeine Bedeutung für Natur und Umwelt</p> <p>Tierwelt: allgemeine Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen im betrachteten Bereich (s. Kap. 1.3 Artenschutz)</p>
Gesamtbewertung	Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit
Schutzgüter Boden und Grundwasser	
Bestand/ Vorbelastungen	<p>Hortisol auf ursprüngl. Pseudogley</p> <p>Schichtung*: 30 bis 40 cm Mutterboden über einer 110 bis 160 cm starken Geschiebelehmsschicht; z.T. Sandeinlagerungen; ab einer Tiefe von 180 bis 200 cm Geschiebemergel</p> <p>Für Baumschulnutzung optimierte Standorteigenschaften; potenziell durch Überdüngung/ Schadstoffanreicherung gefährdet</p> <p>keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegend</p> <p>* Quelle: Bodengutachten Dipl.-Ing. P. Neumann, 2007</p> <p>Aufgrund der Bindigkeit der Böden geringe Versickerungsrate</p> <p>Grundwasserferner Standort (> 8m unter Gelände); Innerhalb bzw. oberhalb der bindigen Schichten Stau- bzw. Schichtwasser möglich</p>
Bewertung	Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit
Schutzgut Oberflächenwasser	
Bestand/ Vorbelastungen	<p>Keine natürlichen Gewässer vorhanden</p> <p>Naturnahe Gräben und Rückhaltebecken zur Ableitung des Regenwassers und zur Drosselung des Abflusses; positive Wirkung auf den Gebietswasserhaushalt</p>
Bewertung	Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit

Schutzgut Klima/Luft	
Bestand/ Vorbelastungen	Es herrscht ein Siedlungsklima vor. Die allgemeine Neigung zur Wärmebildung wird durch Gartenbauflächen und Grünzüge als Luftaustauschbahnen reduziert
Bewertung	Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit
Schutzgut Landschafts-/Ortsbild	
Bestand/ Vorbelastungen	Vorhandene Bebauung an der "Wiedestraße" wird ergänzt; das Bild (Blick auf Baumschulflächen) wird völlig verändert; Art und Maß der Bebauung sind mit Ortsbild verträglich Die Grünzüge bedeuten eine Aufwertung des Ortsbildes und Landschaftserlebens.
Bewertung	Besondere Bedeutung / Empfindlichkeit
Schutzgut Mensch	
Bestand/ Vorbelastungen	Erholung: Die Grünzüge haben Bedeutung für Erholung/ Landschaftserleben Gesundheit: Aus zu erwartenden Verkehrsbelastungen bestehen keine zusätzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schutzes vor Verkehrslärm. Es sind keine Altablagerungen im Plangebiet bekannt.
Bewertung	Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand/ Vorbelastungen	Im Bereich des Grünzuges ist lt. Begründung zur 1. Änderung von der archäologischen Landesaufnahme ein archäologisches Kulturdenkmal nach §1 DSchG vermerkt (ehemaliges Großsteingrab). Vor Eingriffen in den Boden sind archäologische Voruntersuchungen durchzuführen. Laut Landschaftsplan (Fortschreibung 2006) liegt der Geltungsbereich des B-Planes in einem archäologischen Interessensgebiet. Hier ist mit archäologischer Substanz zu rechnen und bei Planungen und Bauvorhaben ist das Archäologische Landesamt zu beteiligen.
Bewertung	Allgemeine bis besondere Bedeutung / Empfindlichkeit

7.3 Artenschutz

Es ist gem. § 44 BNatSchG zu überprüfen, ob bzw. inwieweit sich das geplante Vorhaben auf besonders und auf streng geschützte Arten sowie auf die europäischen Vogelarten auswirkt (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten).

Laut Begründung / Umweltbericht zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 37 wurden in dem gesamten Plangebiet oder dessen unmittelbarem Einzugsgebiet keine geschützten Arten festgestellt und es liegen keine Hinweise auf streng geschützte Arten vor. Die Aussagen stützen sich auf die Ergebnisse von faunistischen Untersuchungen und einer faunistischen Potenzialabschätzung, die im Jahr 2006 im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes der Stadt Wedel durchgeführt wurden (Büro Eggers Biologische Gutachten; Stadt Wedel). Demnach sind in den intensiv bewirtschafteten Baumschulflächen allenfalls häufige und ungefährdete Tierarten zu erwarten und auch beobachtet worden. Die Bestände gleichen denen in städtischen Siedlungsgebieten, in denen sich ebenfalls nur noch eingeschränkte Lebensgemeinschaften finden.

Hinsichtlich der **Vogelarten** sind im Änderungsbereich aufgrund der einfachen Gehölz- bzw. Habitatstrukturen nur solche zu erwarten, die als störungsunempfindlich und als relativ flexibel in Bezug auf den Brutplatz zu bezeichnen sind. Bei Umsetzung der Planung wird nicht in dauerhafte Gehölzbestände mit Lebensraumfunktion und somit nicht in potenzielle Habitate oder Teilhabitate geschützter Arten eingegriffen. Es kommt zu keinem Konflikt mit dem Tötungsverbot. Das Störungsverbot kommt bei Durchführung der Planung nicht zum Tragen, da der Vorhabensbereich durch die betriebliche Nutzung bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufigen Störungen unterliegt. Möglicherweise von einer Zunahme von Störereignissen betroffene Arten haben die Möglichkeit, in gleichwertige Biotope der Umgebung auszuweichen. Streng geschützte Arten, die in der Regel empfindlicher auf Störungen und Beeinträchtigungen reagieren, sind im Vorhabensbereich nicht zu erwarten.

Alle europäischen **Fledermausarten** gehören zu den streng geschützten Arten. Im Änderungsbereich sind keine Gehölzstrukturen, Bäume oder Gebäude vorhanden, die eine Bedeutung als Lebensstätte für potenziell auftretende Fledermausarten haben könnten. Es sind keine geeigneten Plätze für Sommer- oder Winterquartiere zu erkennen. Es ist kein Konflikt mit dem Tötungsverbot zu erwarten. Der Vorhabensbereich könnte möglicherweise Fledermäusen als Jagdhabitat dienen. Hier kommt als Gast die weit verbreitete Breitflügelfledermaus in Frage (Landschaftsplan Wedel 1997/2006). Störungen während der Bauzeit sind zeitlich begrenzt und finden nicht zur Aktivitätszeit der Fledermäuse statt.

Aufgrund der bestehenden Habitatstruktur und der zu erwartenden Artenvorkommen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung der Planung **keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.**

7.4 Ziele der Landschaftsplanung und der Grünordnung

Im **Landschaftsplan** der Stadt Wedel (Fortschreibung 2009) wird der Änderungsbereich als Baufläche (geplante Wohngebiete) dargestellt. Er wird im Süden begrenzt und in Nord-Süd-Richtung durchquert durch Grünstreifen mit Hauptfuß-, Wander-, Radweg.

In der Begründung zum Landschaftsplan werden mit Bezug auf das Plangebiet u.a. folgende Aussagen getroffen:

- Speziell die bestehenden Baumschulen, Gärtnereien und landwirtschaftliche Höfe im Innenbereich eignen sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten für eine Verlagerung in den Außenbereich; eine entsprechende Nachnutzung zu Wohnzwecken ist als sinnvoll anzusehen.
- Mit der Darstellung der größeren Gebiete Wieden, den beiden Baumschulflächen an der Aastwiete und Wiedestraße, und der Gärtnerei am Ansgariusweg als Wohnbauflächen sind die Voraussetzungen für eine Flächennutzung zu Wohnzwecken im innerstädtischen Bereich eingeleitet worden.
- Die mit der Ausweisung von Stadterweiterungsflächen einhergehende Bebauung bzw. Versiegelung stellt eine erhebliche Umweltauswirkung auf das Schutzgut Wasser dar. Im Vorgriff zu der Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten für die Erweiterungsflächen wurde von Seiten der Stadtentwässerung ein Konzept zur Oberflächenentwässerung ausgearbeitet, um diesen Aspekt frühzeitig bei der städtebaulichen Planung berücksichtigen und um kostengünstige Entwässerungslösungen entwickeln zu können. Vorgesehen ist ein vernetztes System von offenen Gräben und Regenrückhalteräumen. Aus Gründen eines flächensparenden Umgangs mit Boden wird die Integration des Oberflächenwassersystems in das Netz der Grünflächen und -wege angestrebt.

Ein wesentliches Ziel der **1. Änderung zum B-Plan Nr. 37** war die Einrichtung und Gestaltung eines vernetzenden Grünzuges. Dieser ist an vorhandene Grünachsen im Norden ("Wieden") und Westen ("Lülanden-Nord") sowie an die vorhandene Grünanlage im Südosten anzubinden. Der Grünzug sollte neben Grünflächen auch einem Fuß- und Radweg sowie Regenwassergräben und -rückhalteräumen Raum bieten. Diese Zielstellung bleibt mit der 2. Änderung erhalten.

7.5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der 2. Änderung zum B-Plan Nr. 37 werden im Geltungsbereich gegenüber der wirksamen 1. Änderung folgende Veränderungen vorbereitet:

- Zusätzliche Bauflächen an der "Wiedestraße" (im Bereich von Baumschulflächen)
- Zwei Planstraßen mit Anbindung an die "Wiedestraße" zur Erschließung der zwei Wohngebiete im Osten und Westen
- Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze
- leichte Änderung der Grenzen des Grünzuges (Anpassung an das städtebauliche Konzept)

Bei der Durchführung des geplanten Vorhabens sind Veränderungen unumgänglich. Dies sind im Einzelnen:

- Änderung der Nutzung (Teilbereiche)
- Bodenabtrag und Versiegelung.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung (s.o. Kap. Artenschutz) kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass Verbote des § 44 BNatSchG nicht berührt werden.

8 Kosten

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend im Eigentum eines privaten Investors, der sich durch einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der entstehenden Planungskosten verpflichtet. Zu großen Teilen werden auch die Kosten für die Herstellung der Straßenverkehrsflächen und des Grünzuges vom Investor getragen, dieses wird ebenfalls über den städtebaulichen Vertrag geregelt.

Diese Begründung wurde in der Sitzung durch den Rat der Stadt Wedel am 21.11.2013 gebilligt.

Wedel, den

.....

(Bürgermeister)