

Stadt Wedel
Bebauungsplan Nr. 37 „Am Redder“,
4. Änderung „Teilbereich Süd“
für das Gebiet östlich des Steinbergs, südlich der Steinberghalle und
der neuen Bebauung an der Wiedestraße sowie nördlich der Wiede

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 22.02.2018



Ingenieurgesellschaft
Reese+Wulff GmbH

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

Inhalt

O:\Daten\16013\Stadtplanung\5_Genehmigung\Endfassung_180222\Begrueundung_Wedel_B37_Aend4_180222.docx

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Planungsanlass | 3 |
| 2 | Rechtsgrundlagen | 5 |
| 3 | Plangeltungsbereich | 6 |
| 4 | Übergeordnete Planung | 7 |
| 5 | Landschaftsplanerischer Fachbeitrag | 11 |
| 5.1 | Rechtliche Grundlagen | 11 |
| 5.2 | Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild in der bestehenden Planung | 11 |
| 5.3 | Artenschutz | 13 |
| 5.4 | Ziele der Landschaftsplanung und der Grünordnung | 14 |
| 5.5 | Auswirkungen des Bebauungsplanes | 15 |
| 6 | Festsetzungen | 16 |
| 6.1 | Art und Maß der Nutzung | 16 |
| 6.2 | Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Wohneinheiten | 17 |
| 7 | Grünordnung | 18 |
| 8 | Verkehrliche Erschließung | 19 |
| 9 | Ver- und Entsorgung | 20 |
| 10 | Örtliche Bauvorschriften | 22 |
| 11 | Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben | 22 |
| 12 | Kosten | 24 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|---|----|
| Abbildung 1 | Plangebiet B-Plan Nr. 37, 1. Änderung (ohne Maßstab) | 3 |
| Abbildung 2 | Planzeichnung B-Plan Nr. 37, 2. Änderung (ohne Maßstab) | 4 |
| Abbildung 3 | V+E-Plan Stand 12.04.2017 (ohne Maßstab) | 5 |
| Abbildung 4 | Luftbild Plangebiet und Umgebung (ohne Maßstab) | 7 |
| Abbildung 5 | Ausschnitt aus dem LEP (ohne Maßstab) | 8 |
| Abbildung 6 | Ausschnitt aus dem RegPl. I (ohne Maßstab) | 8 |
| Abbildung 7 | Ausschnitt FNP Wedel (ohne Maßstab) | 9 |
| Abbildung 8 | Ausschnitt LP Wedel – Lageplan Entwicklung (ohne Maßstab) | 9 |
| Abbildung 9 | Stellplatznachweis Stand 13.04.2017 (ohne Maßstab) | 20 |
| Abbildung 10 | Regenwasserkonzept (Stand 23.12.2016, ohne Maßstab) | 21 |
| Abbildung 11 | Ausschnitt Wasserschutzgebiete Kreis Pinneberg (ohne Maßstab) | 23 |

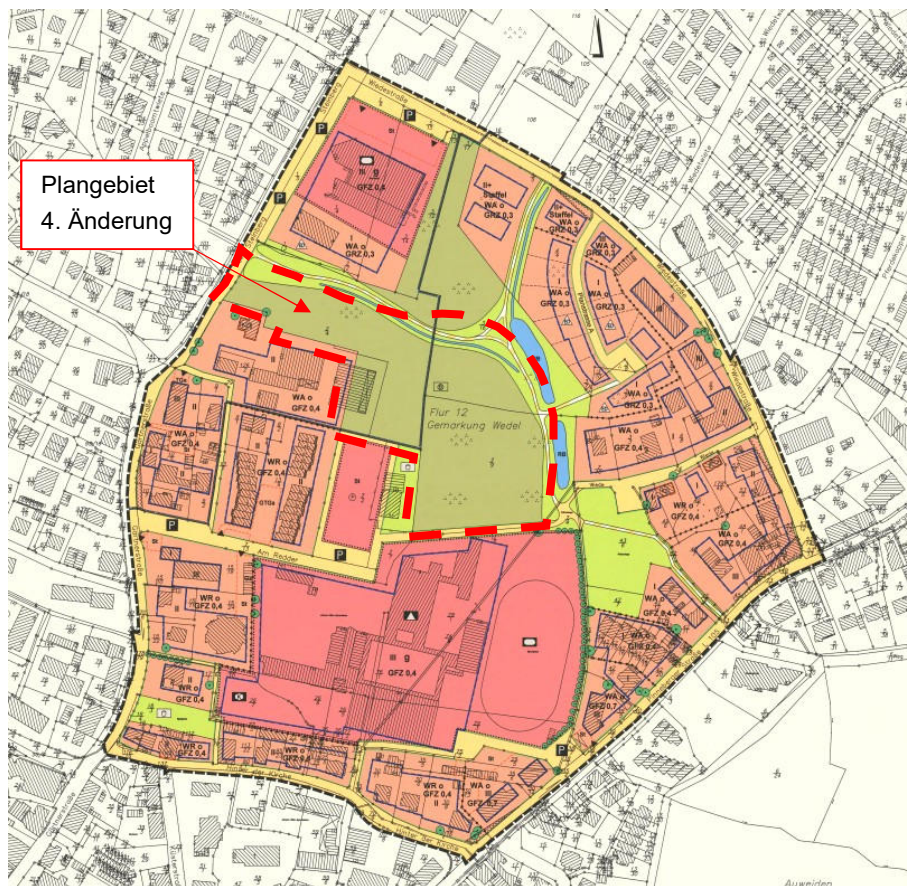
Tabellenverzeichnis

| | | |
|-----------|---|----|
| Tabelle 1 | Zustand der Schutzgüter im Änderungsbereich | 12 |
|-----------|---|----|

1 Planungsanlass

Der B-Plan Nr. 37 der Stadt Wedel wurde am 21.06.1985 rechtsverbindlich. Die darin getroffenen Festsetzungen waren auf ein bestimmtes Bebauungskonzept ausgerichtet, das nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen entspricht. Dieses zeigt sich auch darin, dass der B-Plan bereits mehrfach in Teilbereichen geändert wurde.

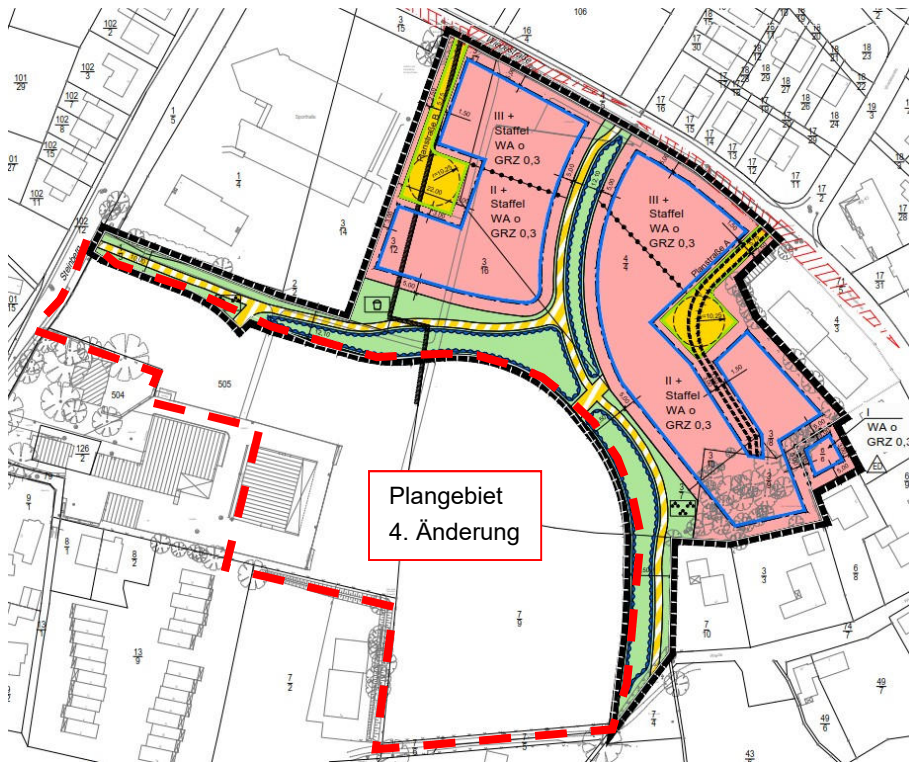
Die 1. Änderung trat am 31.08.2010 in Kraft. Dabei erfolgte im Wesentlichen die Ausweisung eines das Gebiet gliedernden Grünzuges, der die im Westen und Norden anbindenden Grünzüge weiterführt und neben naturnah gestalteten Gräben zur Regenwasserableitung und Rückhaltung als Rad- und Fußweg fungiert.



(Quelle: Geoportal Kreis Pinneberg)

Abbildung 1 Plangebiet B-Plan Nr. 37, 1. Änderung (ohne Maßstab)

Mit seiner 2. Änderung (rechtskräftig 09.09.2014) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um entsprechend einem vorliegenden städtebaulichen Konzept eines Vorhabenträgers zwei- und dreigeschossigen Wohnungsbau zu realisieren und damit zur Deckung des akuten Wohnraumbedarfs in der Stadt Wedel beizutragen (Nachverdichtung durch Erhöhen der Zahl der Vollgeschosse, Aufheben der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser und Erweitern des allgemeinen Wohngebietes).



(Quelle: Geoportal Kreis Pinneberg)

Abbildung 2 Planzeichnung B-Plan Nr. 37, 2. Änderung (ohne Maßstab)

Im **Aktualisierten Wohnungsmarktkonzept Wedel** (GEWOS 2016) wurde festgestellt, dass insbesondere kurz- bis mittelfristig ein erhöhter Neubaubedarf im Stadtgebiet besteht. Rund 900 Wohnungen, davon 300 im Ein- und Zweifamilienhaussegment und rund 600 im Mehrfamilienhaussegment, sind bis zum Jahr 2020 in der Basisvariante zu errichten. Im Zeitraum von 2020 bis 2030 müssen mit weiteren 900 Wohneinheiten nur etwa halb so viele Wohnungen pro Jahr errichtet werden. Diesem Bedarf entsprechend werden dort u.a. folgende Handlungsempfehlungen formuliert:

- Der Wohnungsmarkt in Wedel ist angespannt. Insbesondere im preisgünstigen Mietwohnungssegment übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Die Preisentwicklung der letzten Jahre deutet darauf hin, dass die Versorgung mit angemessenem Wohnraum für Bezieher geringer Einkommen zunehmend schwieriger wird.
- Ist das Wohnungsangebot zu knapp, wie derzeit in Wedel, steigen Kaufpreise und Mieten. Der Schlüssel, um die Mietenentwicklung zu dämpfen, ist der Wohnungsneubau. Nur wenn sich Angebot und Nachfrage annähern, sind preistreibende Effekte zu vermeiden. Die schnelle Bereitstellung von Bauflächen muss oberste Priorität haben, da akuter Bedarf besteht, der gerade in den kommenden Jahren nochmals steigen wird.
- Aufgrund der Zunahme von kleinen, älteren Haushalten mit geringen Einkommen in Wedel sollten im geförderten Segment verstärkt kleine barrierearme Wohnungen errichtet werden. (...) Große, geförderte, familiengerechte Wohnungen werden für die Wedeler Nachfrage ebenfalls benötigt.

- Ein Schwerpunkt der Entwicklung sollte die Innenentwicklung sein. Die Schließung von Baulücken und die Nachverdichtung stehen dabei im Vordergrund. Es ist zu prüfen, wo ggf. die bauliche Dichte erhöht werden kann. Bestehende Bebauungspläne sollten dahingehend überprüft und ggf. angepasst werden.

Diesen Ergebnissen und Empfehlungen wird mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 37 Rechnung getragen und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im innerstädtischen Bereich planungsrechtlich vorbereitet. Mit diesem Verfahren wird die bauliche Entwicklung nordöstlich des Grünzuges (2. Änderung) fortgesetzt.

Ziel der 4. Änderung ist die Umsetzung des dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegenden Baukonzeptes eines Vorhabenträgers. Darin sind 14 Mehrfamilienhäuser (135 Wohneinheiten, davon 29 Sozialwohnungen), 2 Doppelhäuser und ein Reihenhaus (3 Hausscheiben) vorgesehen. Das Baukonzept ist als Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Baukonzeptes.



(Quelle: W2A Architekten Partnerschaft)

Abbildung 3 V+E-Plan Stand 24.04.2017 (ohne Maßstab)

2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird als Satzung aufgestellt auf den Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. S. 369) sowie
- Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2017 (GVOBl. S. 140).

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Die 4. 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“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. 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.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für das beschleunigte Verfahren werden erfüllt (vgl. auch Kap. 0):

- keine Umweltverträglichkeitsprüfung für Vorhaben ✓
- keine Beeinträchtigung von Schutzgütern - Natura 2000 ✓
- zulässige Grundfläche < 20.000 m² ✓

| | 2. Änderung | 4. Änderung | kumuliert |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO | rd. 4.500 m ² | rd. 6.200 m ² | rd. 10.700 m ² |
| zzgl. Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO | rd. 6.750 m ² | rd. 9.300 m ² | rd. 16.050 m² |

Da mit der Planung die Realisierung eines konkreten Vorhabens vorbereitet wird, erfolgt das Änderungsverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Dessen Bestandteil ist neben Teil A – Planzeichnung und Teil B – Textliche Festsetzungen auch der Vorhaben- und Erschließungsplan (Bebauungskonzept) des Vorhabenträgers. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich dieser gegenüber der Stadt Wedel zur Umsetzung des Vorhabens in einem festgelegten Zeitraum.

3 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 „Am Redder“, 4. Änderung, Teilbereich Süd beinhaltet Teilflächen der Flurstücke 513, 505 sowie 7/9, Flur 12, Gemarkung Wedel.

Die zu überplanende Fläche liegt östlich des Steinbergs, südlich der Steinberghalle und der neuen Bebauung an der Wiedestraße - „dem Wiedepark“ - sowie nördlich der Wiede. Die zu überplanende Fläche wird zurzeit noch als Baumschulfläche genutzt und umfasst eine Fläche von rd. 2,15 ha.

Der in der 1. Änderung festgesetzte Grünzug wurde in seinem Verlauf bereits im Rahmen der 2. Änderung präzisiert und befindet sich nördlich dieses Änderungsbereichs. Mit der 4. Änderung erfolgt lediglich eine kleine Anpassung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, indem der Anschluss des Fuß- und Radwegs im Grünzug begradigt wird (vgl. Abbildung 2).



(Quelle: Google Earth Pro)

Abbildung 4 Luftbild Plangebiet und Umgebung (ohne Maßstab)

4 Übergeordnete Planung

Die folgenden übergeordneten Planungen sind relevant:

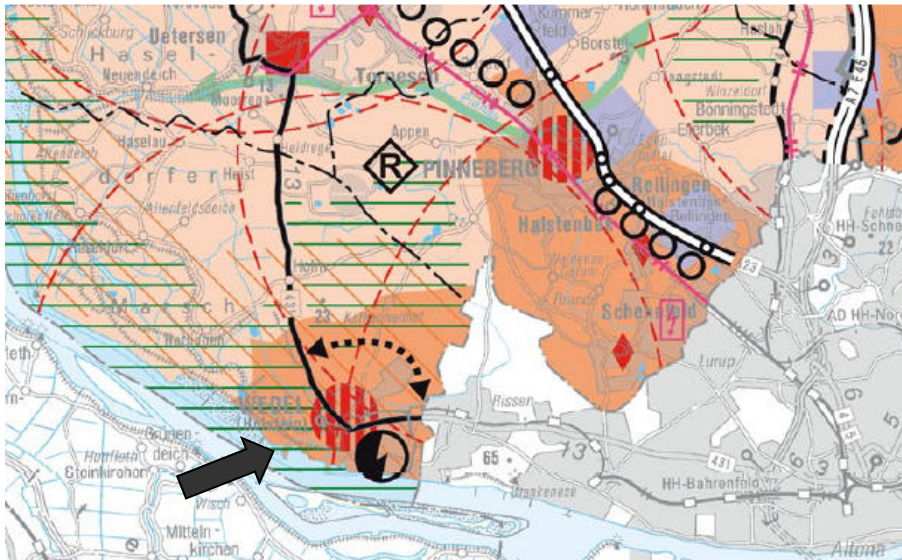
- Regionales Entwicklungskonzept 2000 der Metropolregion Hamburg (REK 2000),
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP),
- Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I 1998 Schleswig-Holstein Süd (RegPl. I),
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wedel,
- Landschaftsplan der Stadt Wedel,
- Lärmaktionsplanung.

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 (vgl. Kap. D.1. REK).

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).

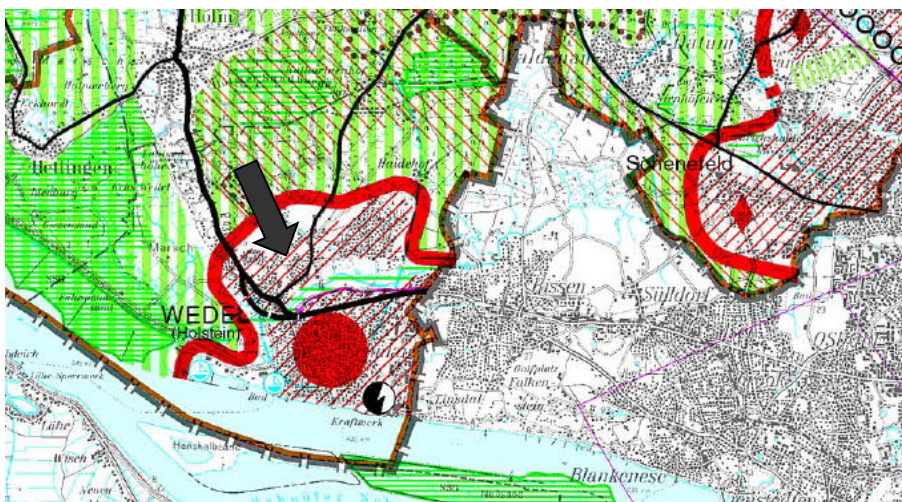
Aktuelle regionale Wohnungsbedarfsprognosen sind für den Umfang zugrunde zu legen, die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, es sind vorrangig neue Wohnungen auf bereits erschlossenen Flächen zu errichten (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).



(Quelle: Staatskanzlei / Landesplanung)

Abbildung 5 Ausschnitt aus dem LEP (ohne Maßstab)

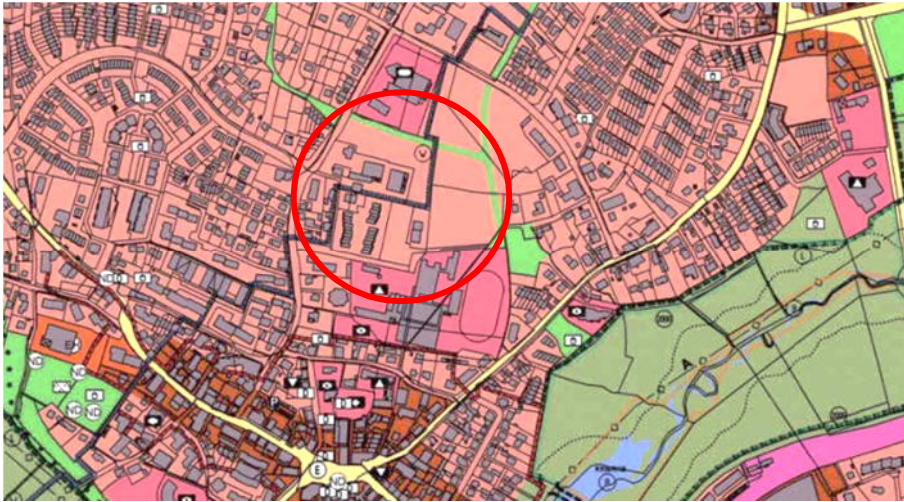
In der Fortschreibung des **Regionalplanes für den Planungsraum I 1998** Schleswig-Holstein Süd (RegPl.) wird die Stadt Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Als dringliches Ziel für die Stadt Wedel wird die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete formuliert. Dabei kann die weitere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



(Quelle: Staatskanzlei / Landesplanung)

Abbildung 6 Ausschnitt aus dem RegPl. I (ohne Maßstab)

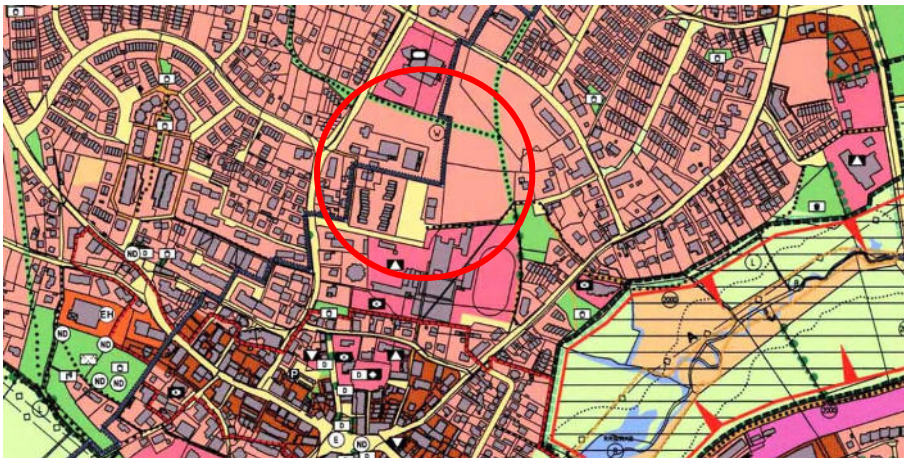
Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Wedel ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt einschließlich eines die Bauflächen begrenzenden Grünzugsystems. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



(Quelle: Stadt Wedel)

Abbildung 7 Ausschnitt FNP Wedel (ohne Maßstab)

Analog zum FNP stellt der **Landschaftsplan** (LP) der Stadt Wedel das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.



(Quelle: Stadt Wedel)

Abbildung 8 Ausschnitt LP Wedel – Lageplan Entwicklung (ohne Maßstab)

Im Jahr 2002 verabschiedeten die Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft im Einvernehmen mit dem Europäischen Parlament die Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Ziel dieser Richtlinie ist unter anderem eine EU-weite Bestandsaufnahme der Lärmbelastung durch verschiedene Lärmquellen. Dazu sind von allen Kommunen Lärmkarten für die Hauptlärmquellen (Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken, Großflughäfen) auszuarbeiten. Für die Stadt Wedel liegt eine **Strategische Lärmkartierung 2017** (Stand 22.09.2017) vor (vgl. www.umweltdaten.landsh.de).

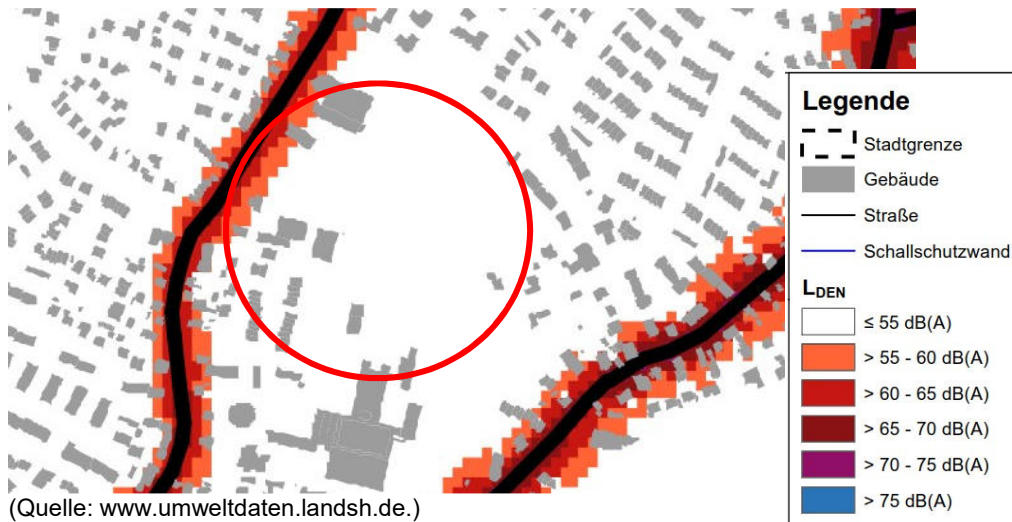


Abbildung 9 Lärmkartierung 2017 (Strategische Lärmkarte L_{DEN}, ohne Maßstab)

Die Ermittlung der Lärmpegel in den der Lärmaktionsplanung zugrunde liegenden Lärmkarten basiert auf neuen EU-harmonisierten Berechnungsverfahren. Ein direkter Vergleich mit in Deutschland vorhandenen Grenz- und Richtwerten ist daher nur eingeschränkt möglich, da hier abweichende Berechnungsverfahren maßgeblich sind. Für eine Bewertung der Lärmsituation können die Werte zur Orientierung herangezogen werden, ein gesetzlicher Anspruch auf Lärminderung entsteht dadurch jedoch nicht (vgl. MLUR, Leitfaden für die Aufstellung von Aktionsplänen zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie). In den Lärmkarten sind für das Plangebiet an der Straße Steinberg Werte von >55-60 dB(A) L_{DEN} (= Lärmbelastung, gemittelt über Tag, Abend und Nacht) und >50-55 dB(A) L_{night} (= Lärmbelastung, gemittelt über Nacht) dargestellt.

Dieser potenziell von Verkehrslärm beeinträchtigte Bereich umfasst lediglich den westlichen Teilbereich auf rd. 20-30 m Breite. Davon ist ein einziges Grundstück im Einmündungsbereich der Planstraße A betroffen, das für Einzel-/ Doppelhausbebauung vorgesehen ist. Nach DIN 4109 wäre bei entsprechenden Außenlärmpegeln für passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Be- und Entlüftungen) von einem Lärmpegelbereich II (Außenlärmpegel 56-60 dB(A)) auszugehen. Die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II und sogar des Lärmpegelbereichs III werden bereits bei Standard-Bauteilen aus Wärmeschutzgründen eingehalten. Beispielsweise erfüllen Fenster der Schallschutzklasse 2 gem. VDI 2719 (Baumark-Standard) in der Regel die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III.

5 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

5.1 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 Biotop- tope 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. Somit wird das hier geplante Vorhaben nicht als Eingriff gewertet.

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

Der Bestand in dem Planungsbereich der 4. Änderung wird durch die in diesem Änderungsbereich festgesetzten Darstellungen der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 bestimmt. Nördlich und östlich an den Geltungsbereich grenzende Flächen sind mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 überplant.

Im Geltungsbereich der 4. Änderung sind zwei Teilbereiche abzugrenzen:

- Baumschulflächen, die den weit überwiegenden Teil des Bereiches einnehmen
- Im Nordwesten, entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches ein schmaler Teil einer öffentlichen Grünfläche (Grünzug).

Die folgende Tabelle fasst für den Änderungsbereich die Beschreibung und Bewertung des Zustandes der Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft, Ortsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter zusammen.

Grundlage der Beschreibung und Bewertung der im Plangebiet bestehenden Biotop- und Nutzungstypen (siehe Tabelle 1, Schutzgut Arten und Lebensräume) ist eine Kartierung (Ingenieurgesellschaft Reese + Wulff GmbH, April 2016).

Die möglichen Auswirkungen auf diese Schutzgüter sind als Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Planung zu berücksichtigen. Die Bewertung (ökologische Bedeutung bzw. die Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen) erfolgt gemäß Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013 über das „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht.“

Tabelle 1 Zustand der Schutzgüter im Änderungsbereich

| Schutzgut Arten und Lebensräume | |
|---|---|
| Bestand/ Bewertung | <u>Biotop- und Nutzungstypen</u> <ul style="list-style-type: none"> • Baumschule (AB): Intensive Nutzung; geringe Bedeutung für Natur und Umwelt • Öffentliche Grünanlage (SP): gepflegte Siedlungsbiotope mit naturnahen Elementen; allgemeine Bedeutung für Natur und Umwelt <u>Tierwelt</u> <ul style="list-style-type: none"> • allgemeine Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen im betrachteten Bereich (s. Kap. 5.3 Artenschutz) |
| Gesamtbewertung | Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit |
| Schutzgüter Boden und Grundwasser | |
| Bestand/ Vorbelastungen | <u>Boden</u> Hortisol auf ursprüngl. Pseudogley Schichtung*: 80 bis 100 cm Mutterboden über einer 60 bis 130 cm starken Geschiebelehmsschicht; z.T. Sandeinlagerungen; ab einer Tiefe von 150 bis 210 cm Geschiebemergel. Für Baumschulnutzung optimierte Standorteigenschaften; potenziell durch Überdüngung/ Schadstoffanreicherung gefährdet. Die Analyse des Bodens (1 Mischprobe) auf evtl. schädliche Veränderungen kommt zu folgenden Ergebnissen*: <ul style="list-style-type: none"> • Auf Grund erhöhten Humusanteils ist die Entsorgung/Verwertung eingeschränkt möglich (Zuordnungswert Z1 gemäß LAGA) • Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch bestehen für den Boden keine Nutzungseinschränkungen (Prüfwerte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung). Keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegend. Im Änderungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. |
| * Quelle: Bodengutachten Dipl.-Ing. P. Neumann, 2007 | |
| Bewertung | Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit |
| Schutzgut Oberflächenwasser | |
| Bestand/ Vorbelastungen | Keine natürlichen Gewässer vorhanden |
| Bewertung | / |

| Schutzgut Klima/Luft | |
|------------------------------------|--|
| Bestand/ Vorbelastungen | Es herrscht ein Siedungsklima vor. Die allgemeine Neigung zur Wärmebildung wird durch Baumschulflächen und angrenzende Grünzüge als Luftaustauschbahnen reduziert. |
| Bewertung | Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit |
| Schutzgut Landschafts-/Ortsbild | |
| Bestand/ Vorbelastungen | Der Änderungsbereich wird geprägt von Baumschulflächen. Sie stellen einen von Siedlung umgebenen, offenen Bereich dar. Vom Steinberg aus ist ein weiter Einblick möglich (rd. 250 m). Der (überwiegend angrenzende) Grünzug bedeutet eine Aufwertung des Ortsbildes und Landschaftserlebens. |
| Bewertung | Allgemeine bis besondere Bedeutung / Empfindlichkeit |
| Schutzgut Mensch | |
| Bestand/ Vorbelastungen | <u>Erholung:</u> Der (überwiegend angrenzende) Grünzug hat Bedeutung für Erholung/ Landschaftserleben <u>Gesundheit:</u> 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 Geltungsbereich der 4. Änderung sind keine Kulturdenkmale vorhanden. |
| Bewertung | Allgemeine bis besondere Bedeutung / Empfindlichkeit |

5.3 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).

Diese artenschutzrechtliche Betrachtung stützt sich auf eine Potenzialanalyse. Es wird die Bedeutung der im Änderungsbereich vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopstrukturen (siehe Tabelle 1, Schutzgut Arten und Lebensräume) als Lebens- bzw. Teillebensraum für Tierarten eingeschätzt und auf mögliche Vorkommen geschlossen. Hintergrundinformationen bieten hier auch 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).

Die intensiv bewirtschafteten Baumschulflächen haben allenfalls Potenzial für häufige und un gefährdete Tierarten. Die Bestände dürften denen in städtischen Siedlungsgebieten gleichen, in denen sich ebenfalls nur noch eingeschränkte Lebensgemeinschaften finden.

Es liegen keine Hinweise auf streng geschützte Arten vor.

Es sind hier planungsrelevante Tierarten zu betrachten, also solche, die Habitate im Bereich von Eingriffen nutzen können. Dies sind in diesem Fall die europäischen Vogelarten und die Fledermausfauna.

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 Vorhabenbereich 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 Änderungsbereich 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 Vorhabenbereich könnte möglicherweise Fledermäusen als Jagdhabitat dienen. Hier kommt als Gast die weit verbreitete Breitflügelfledermaus in Frage. 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**.

5.4 Ziele der Landschaftsplanung und der Grünordnung

Im **Landschaftsplan** der Stadt Wedel (Fortschreibung 2009) wird der Änderungsbereich als Baufläche (geplante Wohngebiete) dargestellt. Er wird im Norden und Osten begrenzt durch Grünzüge mit Hauptfuß-, Wander- und 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 Oberflächenwasser-Systems 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 blieb für den Bereich der 2. Änderung zum B-Plan Nr. 37 erhalten und wird auch für diesen, direkt angrenzenden Änderungsbe- reich (4. Änderung) übernommen.

5.5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der 4. Änderung zum B-Plan Nr. 37 werden im Geltungsbereich gegenüber der wirksamen 1. Änderung folgende Veränderungen vorbereitet:

- Zusätzliche Bauflächen durch Umwandlung der Fläche für Baumschule in Wohngebiet,
- Tiefgaragen,
- Planstraße und Stichstraßen mit Anbindung an die Straße Steinberg zur Erschließung des Wohngebietes,
- Oberflächennahe Ableitung des Oberflächenwassers von den privaten Grundstücksflächen und von den Straßenverkehrsflächen,
- 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 Art der Nutzung
- Bodenabtrag und Versiegelung.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung (s.o. Kap. 5.3) kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass Verbote des § 44 BNatSchG nicht berührt werden.

6 Festsetzungen

Die Festsetzungen im Plangeltungsbereich entsprechen im Wesentlichen denen im nördlich angrenzenden Plangebiet (2. Änderung B-Plan Nr. 37), so dass die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen gegeben sind, um ein harmonisches Wohnquartier beiderseits des Grünzuges entstehen zu lassen.

6.1 Art und Maß der Nutzung

Im bisher als Baumschulfläche festgesetzten Plangebiet wird die **Art der Nutzung** entsprechend dem zugrunde liegenden und im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Vorhaben als „Wohnen“ festgesetzt. Die Gebietskategorien der BauNVO werden entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB nicht angewendet. Gem. § 12 Abs. 3a BauGB wird die Art der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes dahingehend eingeschränkt, dass nur solche Wohnbauvorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. Kap. 1).

Das **Maß der Nutzung** wird im Plangebiet über die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Analog dem nördlich angrenzenden Quartier wird dabei überwiegend eine **Grundflächenzahl** (GRZ) 0,3 festgesetzt. Lediglich im südlichen Plangebiet wird für zwei Teilbereiche eine GRZ 0,35 festgesetzt, um eine Bebauung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu ermöglichen. Insgesamt fügt sich die neue Bebauung in den durch die Bestandsgebäude vorgegebenen Rahmen ein. Das bedeutet, dass 30 % bzw. 35 % der Grundstücksflächen durch bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen. Die GRZ bleibt damit unterhalb dem maximal möglichen Ausnutzungsgrad gem. § 17 BauNVO für reine und allgemeine Wohngebiete, der bei GRZ 0,4 liegt. Durch den reduzierten Versiegelungsgrad wird die Inanspruchnahme von Grund und Boden im Plangebiet minimiert.

Eine **Überschreitung** der zulässigen Grundflächen um 50 % durch versiegelte Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Müllstandorte) ist dabei grundsätzlich zulässig (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO). Unter Berücksichtigung der angestrebten Anzahl von Stellplätzen im Plangebiet wird festgesetzt, dass bei der **Ermittlung der Grundflächenzahl** (GRZ) bestimmte Grundflächen nicht mitgerechnet werden müssen, wenn dort definierte Maßnahmen zum Boden- bzw. Naturschutz getroffen werden. Es handelt sich um Carports, Garagen und Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung und mindestens 8 cm Substrataufbau und Tiefgaragen mit mindestens 50 cm Substrataufbau. Teilversiegelte Wege, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigem Aufbau (Versiegelungsgrad < 60 %), die z.B. aus Rasengittersteinen oder Schotterrasen bestehen, können zur Hälfte angesetzt werden.

Wie auch im nördlich angrenzenden Quartier sind im Plangebiet überwiegend maximal zwei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss zulässig. Im südlichen Plangebiet erhöht sich dieses Maß auf drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss.

Gem. § 2 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) sind oberirdische Geschosse **Vollgeschosse**, wenn sie über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Um ein **Staffelgeschoss** handelt es sich bei einem obersten Geschoss, wenn es gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt ist und über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m hat.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Wohneinheiten

Entsprechend dem nördlich angrenzenden Quartier werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von **Baugrenzen** definiert, nur in diesen Bereichen dürfen Hauptgebäude errichtet werden. Dabei beträgt der Grenzabstand zu den öffentlichen Straßenflächen, und zu den Nachbargrundstücken je 3 m. Zu den als Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten privaten Erschließungswegen und zum öffentlichen Fuß- und Radweg wird ein reduzierter Abstand von 1,50 m festgesetzt. Der tatsächlich erforderliche Grenzabstand der Gebäude ist im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu überprüfen.

Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nicht durch die Hauptgebäude überschritten werden, allerdings ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß möglich. Unter Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird diese Regelung dahingehend präzisiert, dass die Baugrenzen durch **Terrassen und untergeordnete Teile von Hauptgebäuden** wie z.B. Vordächer, Balkone und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise überschritten werden dürfen, wenn dabei zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten wird. **Tiefgaragenzufahrten** sind auch darüber hinaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, befestigte Wege, Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es wird die offene **Bauweise** festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind dabei die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (gemäß LBO mindestens 3 m) und einer Länge von jeweils maximal 50 m zulässig. Im nordwestlichen Plangebiet wird die offene Bauweise entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan dahingehend eingeschränkt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Hausgruppen zulässig sind.

*Ein **Einzelhaus** ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und einer maximalen Länge von 50 m. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen ist unerheblich. Mehrere aneinandergebaute Wohngebäude mit getrennten Eingängen (umgangssprachlich als Doppelhaushälften- oder Reihenhausscheiben bezeichnet) bilden insgesamt ein Einzelhaus, wenn sie auf einem gemeinsamen Grundstück stehen. Ein **Doppelhaus** entsteht, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden, die wechselseitig verträglich und aufeinander abgestimmt sind. Eine **Hausgruppe** besteht aus mindestens drei aneinander gebauten Gebäuden, jeweils getrennt durch Grundstücksgrenzen.*

***Gebäude** sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen (§ 2 Abs. 3 LBO). Merkmal der selbständigen Benutzbarkeit ist in der Regel ein Abschluss durch Umfassungswände, ein eigener Eingang sowie bei mehrgeschossigen Gebäuden ein eigener Treppenraum.*

Hier wird die Anzahl der zulässigen **Wohneinheiten** dahin gehend eingeschränkt, dass je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte, sowie in **Hausgruppen** je Gebäude maximal eine Wohnung zulässig.

7 Grünordnung

Analog dem nördlich angrenzenden Quartier (2. Änderung des B-Plans Nr. 37) wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, dass das **Regenwasser** grundsätzlich oberflächlich in das Graben- und Rückhaltesystem im angrenzenden Grünzug einzuleiten ist, außerdem sollen Wege, Fahrgassen und ebenerdige Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Unter- und Aufbau hergestellt werden. Eine rohrgebundene Ableitung oder ein abweichender Unter- und Aufbau sind ausnahmsweise nach Zustimmung der Stadtentwässerung zulässig, wenn eine offene Ableitung technisch nicht möglich bzw. der Boden im entsprechenden Bereich nicht versickerungsfähig ist.

Die Festsetzung zur Grüngestaltung, dass als Umzäunung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen nur lebende **Hecken** zulässig sind, entspricht ebenfalls dem nördlichen Quartier und trägt zu einer einheitlichen Gestaltung dieser Bereiche bei. Analog den Regelungen zu Einfriedungen in der Landesbauordnung wird dabei festgesetzt, dass die Höhe der Hecken max. 1,50 m beträgt.

Ergänzend werden für das Plangebiet **Baumpflanzungen** festgesetzt. Sie dienen zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Gliederung bzw. Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes. Innerhalb der Planstraße A oder straßenbegleitend auf den grenzenden Privatgrundstücken sollen insgesamt 9 Straßenbäume gepflanzt werden. Außerdem ist für je vier oberirdische private Stellplätze ein Baum auf den Privatgrundstücken zu pflanzen. Die genauen Baumstandorte werden in der Planzeichnung nicht festgesetzt, um ausreichende Flexibilität in der Baumsetzung zu gewährleisten. Dabei sind die notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und freizuhaltenen Sichtbereiche zu berücksichtigen. Die Bäume sind im Vorhaben- und Erschließungsplan in entsprechender Anzahl dargestellt. Unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte und zur Vermeidung von unerwünschten Verschattungen der privaten Außenwohnbereiche werden für diese Anpflanzungen die folgenden kleinkronigen Laubbäume empfohlen:

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ | Säulen-Hainbuche |
| Quercus robur ‚Fastigiata‘ | Säuleneiche |

8 Verkehrliche Erschließung

Die Flächen im Plangebiet werden über die **Planstraße A** an die Straße Steinberg angebunden. Vorgesehen ist, sie als Tempo 30-Zone auszubauen. Die Planstraße wird daher mit einem Gesamtquerschnitt von mindestens 6,05 m im Mischprinzip ohne separaten Gehweg ausgebildet (5,55 m Fahrbahn und beidseitig 0,25 m Seitenstreifen). Um einen gefahrlosen Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Pkw im Bereich der S-Kurve zu gewährleisten, wird die Gesamtbreite in deren nördlichen Abschnitt auf 7,10 m und im weiteren Verlauf auf 6,30 m erhöht (6,60 m bzw. 5,80 m Fahrbahn und beidseitig 0,25 m Seitenstreifen). Der Flächenbedarf wurde anhand von entsprechenden Schleppkurven für Pkw und Müllfahrzeuge ermittelt.

Zur Erschließung des südwestlichen WA-Gebietes außerhalb des Plangeltungsbereichs wird ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** von der Planstraße A vorgesehen (in der Planzeichnung mit (1) gekennzeichnet). Dieser insgesamt 4,30 m breite, private Stichweg (3,80 m Fahrbahn zzgl. je 0,25 m Seitenstreifen) wird nach derzeitigem Planungsstand keine Wendeanlage erhalten und ist daher durch Müllfahrzeuge nicht befahrbar. Daher ist im Einmündungsbereich an der Planstraße A für die Wohnungen außerhalb des Plangebietes eine Müllsammelstelle zur Bereitstellung der Müllbehälter am Tag der Abholung vorzusehen. Das in der Planzeichnung mit (2) gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist als Privatweg primär zur fußläufigen Anbindung der angrenzenden Geschosswohnungen vorgesehen. Er dient außerdem als öffentlicher Fuß- und Radweg zwischen der Planstraße A und dem östlich angrenzenden Grünzug. Daher wird hier auch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen. Dieser Privatweg hat ebenfalls eine Gesamtbreite von 4,30 m (3,80 m Fahrbahn zzgl. je 0,25 m Seitenstreifen).

Die Festsetzung von **Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten** im Bebauungsplan hat lediglich Hinweischarakter für die Grundstücksnutzer, bei der Bebauung und Nutzung des Grundstücks die sich aus der Leitungsführung ergebenden Anforderungen wie Mindestabstände zu berücksichtigen. Dadurch wird verhindert, dass die Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können. Die Festsetzung allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht, sondern weist lediglich auf eine erforderliche Duldungspflicht des Grundstückseigentümers gegenüber dem / den Begünstigten hin. Für die Absicherung entsprechender Nutzungsrechte bedarf es nachfolgend der Eintragung im Grundbuch.

Die Planstraße erhält eine **Wendeanlage** mit einem Durchmesser von 22 m, der für die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen geeignet ist.

Als Verbindung des neuen Wohnquartiers nach Süden wird im Anschluss an die Wendeanlage ein 3,0 m breiter kombinierter **Fuß- und Radweg** vorgesehen.

Für die geplanten Reihenhäuser und Geschosswohnungen werden im Plangebiet vorrangig **private Stellplätze** in Tiefgaragen geplant, so dass das Quartier weitgehend von parkenden Fahrzeugen und Versiegelungen für Stellplätze freigehalten und durchgrünt werden kann. Dazu ist geplant, die Tiefgaragenbereiche, die nicht unterhalb der Gebäude angeordnet sind, mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Ergänzend sind einige oberirdische Stellplätze vorgesehen, um insbesondere Besuchern einfach zu erreichende Parkmöglichkeiten zu geben. Insgesamt sind für die Geschosswohnungen 158 private Stellplätze vorgesehen, davon 145 unterirdisch und 13 oberirdisch. Daraus ergibt sich ein rechnerischer Schlüssel von 1,3 Stellplätzen je Wohneinheit für freien Wohnungsbau (138 St. für 106 WE) und 0,7 Stellplätzen je Wohneinheit für den geförderten Wohnungsbau (20 St. für 29 WE).

Die notwendigen Stellplätze für die im nordwestlichen Plangebiet vorgesehenen Doppelhäuser sind auf den privaten Grundstücksflächen im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Ergänzend zu den privaten Stellplätzen sind 18 **öffentliche Stellplätze** vorgesehen, davon 4 Längsstellplätze im Verlauf der Planstraße A (2x2 St. einschließlich Straßenbaum zur Fahrbahngestaltung) sowie 14 Stellplätze in Senkrechtaufstellung (1x6 St. und 2x4 St.), einschließlich eines breiteren Behindertenparkplatzes.



(Quelle: W2A Architekten Partnerschaft)

Abbildung 10 Stellplatznachweis Stand 13.04.2017 (ohne Maßstab)

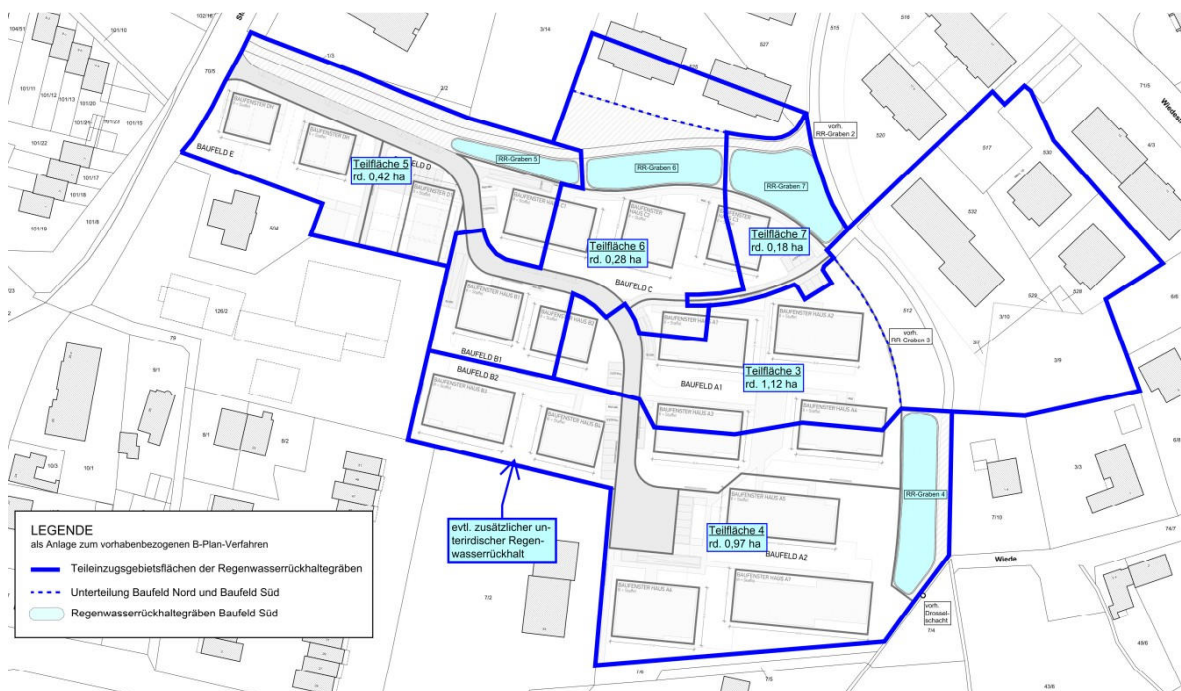
9 Ver- und Entsorgung

In den in der Planzeichnung mit (1) und (2) gekennzeichneten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen entsprechende Rechte für die angrenzenden Anlieger einschließlich der Versorgungsträger vorgesehen werden, um die Grundstücke verkehrlich und mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien zu versehen. Im Bereich des Fuß- und Radwegs ist gem. wasserwirtschaftlichem Konzept eine Schmutzwasserleitung der Stadt Wedel vorgesehen.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Als Grundlage für die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde das im Rahmen der 2. Änderung erstellte wasserwirtschaftliche Konzept überprüft und präzisiert (Ingenieurbüro Lenk + Rauchfuß GmbH, 23.12.2016). Darin wird zu den geplanten baulichen Maßnahmen zusammenfassend folgendes ausgeführt:

- Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie den beiden Privatwegen (als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt) wird eine **Schmutzwasserkanalisation** hergestellt, die das Abwasser aus den Wohngebäuden aufnimmt und in Richtung Süden bis in den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße "Wiede" ableitet (ab der Wendeanlage in der Planstraße A über den öffentlichen Fuß- und Radweg).
- Wie bereits im nördlich angrenzenden Wohngebiet (Plangebiet der 2. Änderung) wird im Plangebiet die **Ableitung des Oberflächenwassers** von den privaten Grundstücksflächen und von den Straßenverkehrsflächen oberflächennah ausgeführt (über weitläufige Rasenmulden, gepflasterte Entwässerungsmulden, gepflasterte Rinnen u.ä.). Nur in begründeten Ausnahmefällen soll nach Zustimmung der Stadtentwässerung eine Oberflächenwasserableitung mittels Leitungen zulässig sein, z.B. für Wohnbaubereiche, die aufgrund der Topografie nicht oberflächlich ableiten können. Hinsichtlich der Regelung des Niederschlagswasserabflusses ist darauf hinzuweisen, dass die Entwässerung von Privatflächen über später öffentliche Verkehrsflächen und dann wieder über Privatflächen in das Rückhaltesystem erfolgt. Entsprechendes gilt sinngemäß teilweise für die Entwässerung der Verkehrsflächen. Zur Sicherung der entsprechenden Leitungsrechte können ggf. Grundbucheintragungen bzw. Regelungen im städtebaulichen Vertrag erfolgen.
- Aufgrund der Geländetopografie mit seiner ausgeprägten Neigung in südöstlicher Richtung zur Straße "Wiede" muss das erforderliche Volumen auf mehrere Rückhaltegrabenabschnitte aufgeteilt werden. Hierzu liegt der Stadtentwässerung Wedel eine detaillierte **hydrodynamische Berechnung** der Rückhaltegrabenabschnitte, aufgestellt durch das Ingenieurbüro Lenk + Rauchfuß GmbH im Jahre 2014, vor, die das Pangebiet bereits berücksichtigt.



(Quelle: W2A Architekten Partnerschaft)

Abbildung 11 Regenwasserkonzept (Stand 23.12.2016, ohne Maßstab)

- Die drei bereits hergestellten **Rückhaltegrabenabschnitte** im nördlich angrenzenden Grünzug sind nur für das nördlich angrenzende Wohngebiet ausreichend dimensioniert. Für das zu erwartende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet muss weiteres Rückhaltevolumen bereitgestellt werden (Rückhaltegrabenbereiche Nr. 4-7).
- Sollte sich im Zuge der Entwurfsplanung zusätzlicher Bedarf an Rückhaltung ergeben, so ist dieser ggf. auf den privaten Flächen vorzuhalten

Versorgungsmedien, Abfallentsorgung

Die Strom- und Gasversorgung, sowie die Trinkwasserversorgung werden durch die Stadtwerke Wedel GmbH sichergestellt.

Nach Abstimmung mit den Stadtwerken wird im nördlichen Plangebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen als Standort für eine neue **Trafostation** festgesetzt.

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke nach der erforderlichen Trinkwassermenge bemessen. Höhere Anforderungen zur **Löschwasserversorgung** durch das leitungsgebundene Trinkwassernetz, sowie Bedarf und Standorte neuer Hydranten sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu ermitteln. Eine Kostendifferenz ist durch städtebaulichen Vertrag oder andere Verträge zu regeln.

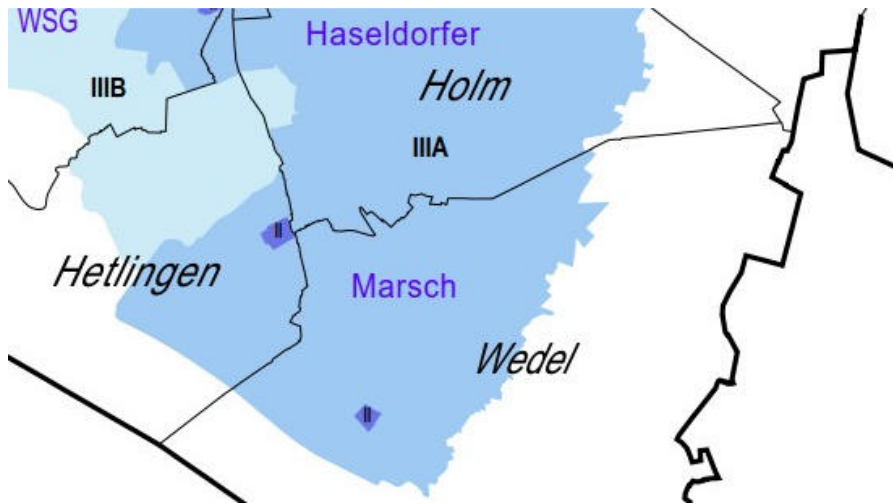
Die Abfallentsorgung für Wedel erfolgt im Auftrag des Kreises Pinneberg durch die Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbh (GAB) im Verbund mit anderen Unternehmen. Der Sitz befindet sich in Tornesch mit einem Müllheizkraftwerk, einer Bioabfall-Kompostierungsanlage und einer DSD-Sortieranlage.

10 Örtliche Bauvorschriften

Im Plangebiet sind neben der Wohnnutzung in begrenztem Umfang auch Räume für freie Berufe (z.B. Versicherungsmakler) zulässig. Analog dem nördlich angrenzenden Wohngebiet wird festgesetzt, dass Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen nur auf dem jeweiligen Grundstück, d.h. an der Stätte der Leistung, zulässig sind.

11 Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben

Das westliche Plangebiet liegt im Bereich der Trinkwassergewinnung des Hamburger Wasserwerkes Haseldorfer Marsch und ist als **Trinkwasserschutzgebiet der Zone III A** ausgewiesen. In Wasserschutzgebieten gelten besondere Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers, die in der Schutzzone I (Fassungsbereich) am strengsten sind und bis zur Schutzzone III abnehmen. Bestimmte Maßnahmen und Vorhaben sind verboten oder müssen vorab genehmigt werden (vgl. Wasserschutzgebietsverordnung Haseldorfer Marsch).



(Quelle: Kreis Pinneberg)

Abbildung 12 Ausschnitt Wasserschutzgebiete Kreis Pinneberg (ohne Maßstab)

Grundsätzlich gilt:

- geplante Bohrungen und andere Erdaufschlüsse, die mehr als 10m in den Boden eindringen, müssen vorab genehmigt werden,
- oberirdische Öltanks mit einem Fassungsvermögen ab 1.000 Litern, zu denen auch die in Kellern aufgestellten Heizöltanks gehören, müssen alle 5 Jahre einer Prüfung durch Sachverständige nach Wasserhaushaltsgesetz bzw. Anlagenverordnung (VAWS) unterzogen werden,
- unterirdische Öltanks müssen alle 2,5 Jahre durch Sachverständige nach Wasserhaushaltsgesetz bzw. Anlagenverordnung (VAWS) geprüft werden.

In dem Plangebiet sind **Kampfmittel** nicht auszuschließen, da die Stadt Wedel gem. Anlage zur Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen gehört.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist daher die Fläche gem. § 2 Abs. 3 auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, SG 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bauherren sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Gem. § 39 (5) 2 BNatSchG (**Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen**) ist es u.a. verboten, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Wenn während der Erdarbeiten **Funde oder auffällige Bodenverfärbungen** entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Im Plangebiet sind bislang keine Altablagerungen bekannt. Auffälligkeiten im Boden hinsichtlich **schädlicher Bodenveränderungen, Altablagerungen und / oder Altstandorte** während der Bauausführung sind dem Fachdienst Umwelt – Bodenschutz zu melden und Maßnahmen abzustimmen. Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Der Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund z. B. durch Folien oder Container zu schützen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen

12 Kosten

Im Plangebiet werden überwiegend private Flächen festgesetzt, die Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) wird nach Fertigstellung öffentlich gewidmet. Die Kosten des Planverfahrens werden vom Investor übernommen. Der Investor schließt mit der Stadt Wedel einen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ab, in dem die Übernahme der Kosten für die Herstellung der technischen Infrastruktur (z.B. Grünzug und Straßen), sowie die Kosten der sozialen Infrastrukturabgabe nach den Grundsätzen der Bodennutzung (Mitfinanzierung von Kosten in Folge oder als Voraussetzung städtebaulicher Planungen durch Planungsbegünstigte) geregelt werden.

Diese Begründung wurde in der Sitzung durch den Rat der Stadt Wedel am 22.02.2018 gebilligt.

Wedel, den

.....

(Bürgermeister)