

Stadt Wedel

(Kreis Pinneberg)



Bebauungsplan Nr. 44 a

„Lülanden Nord“,

1. Änderung

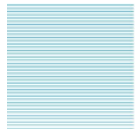
Begründung

Stadt Wedel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 a
„Lülanden Nord“

Auftraggeber:

Petra Cordes
Grundstückshandel
Lülanden 4
22880 Wedel

Auftragnehmer:



**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

Nienhöfener Str. 29-37
25421 Pinneberg
Telefon: (04101) 375 79-51
Telefax: (04101) 375 79-43
Email: buero@m-s-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Daniela Nicolas
Dipl.-Ing. Manuela Juric
Dipl.-Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld

BEHÖRDENBETEILIGUNG		AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
§ 4 Abs. 1	§ 4 Abs. 2			

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	5
2	Lage und Umfang des Plangebietes	5
3	Planungsanlass und Planungsziele	5
4	Entwicklung aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan	6
4.1	Flächennutzungsplan	6
4.2	Landschaftsplan	6
5	Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	7
5.1	Bebauungs- und Erschließungskonzept	7
5.2	Wohngebiete	8
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.3	Bauweise und Wohnungseinheiten	9
5.2.4	Mindestgröße von Grundstücken	9
5.2.5	Überbaubare Grundstücksflächen	10
5.2.6	Garagen und Stellplätze	10
5.2.7	Nebenanlagen	10
5.2.8	Sichtdreiecke	11
5.2.9	Ein- und Ausfahrten, Zugänge	11
5.2.10	Äußere Gestaltung	11
6	Verkehr	12
6.1	Kfz-Verkehr	12
6.2	Radfahrer und Fußgänger	12
6.3	Öffentlicher Personennahverkehr	12
7	Ver- und Entsorgung	13
8	Grünflächen, Anpflanzungen und Eingriffsregelung	13
8.1	Erhalt von Anpflanzungen	13
8.2	Fläche zum Erhalt und Anpflanzen	14
8.3	Grünfläche „Parkanlage / Kinderspielplatz“	14
8.4	Boden- und Gewässerschutz	14
8.5	Eingriffsregelung	14
9	Altablagerungen	15
10	Flächenbilanz	16
11	Umweltprüfung	16
12	Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch	16
12.1	Einleitung	16
12.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	17
12.1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	19
12.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	20
12.2	Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen	21



12.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	21
12.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	27
12.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	27
12.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
12.3	Zusätzliche Angaben	30
12.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	30
12.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	30
12.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
13	Kosten	31

Anlage: Grünordnungsplan

1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003 S. 57) als Satzung aufgestellt. Die genannten Rechtsvorschriften gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung gültigen Fassung.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 a umfasst ein ca. 2,08 ha großes Gebiet ca. 1.250 m (Luftlinie) nördlich der Innenstadt von Wedel. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 104/8, 101/9, 51/13 (nördlicher Bereich des Goldregenweges), 101 /11 (teilweise) sowie 104/7 (teilweise) der Flur 13.

Die östliche Grenze des Plangebietes wird im wesentlichen von der Bebauung an der Straße „Steinberg“ gebildet. Westlich wird das Gebiet begrenzt durch die vorhandene Bebauung an Holunderstraße, Goldregenweg und „Lülanden“. Im Norden schließen die Aastwiete und unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden grenzt der Geltungsbereich der Änderung an die Straße „Lülanden“.

Der Änderungsbereich wird derzeit im wesentlichen durch die Baumschule Cordes genutzt. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches befinden sich die Hallen und Betriebsgebäude der Baumschule. An der Aastwiete liegen außerhalb des Änderungsbereiches zwei betriebsgebundene Wohnstätten (Altenteiler).

Im Ende der 1970er Jahre aufgestellten und am 02.10.1979 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 44 a der Stadt Wedel ist das Gebiet überwiegend als öffentliche Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt. Außerdem wird das Gebiet von einem geplanten öffentlichen Geh- und Radweg zwischen der Aastwiete und „Steinberg“ durchzogen. Der Bereich entlang „Lülanden“ ist in einer Bautiefe als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3 Planungsanlass und Planungsziele

Der seit mehr als hundert Jahren im Änderungsbereich ansässige Baumschulbetrieb Cordes ist in vier Familiengenerationen zu einem in seiner Spezialisierung ganz individuellen Baumschulbetrieb geworden.

Mit der Sammlung von mehr als 500 Apfelsorten entwickelte die Familie Cordes das Unternehmen zu einem in Norddeutschland einzigartigen Spezialbetrieb für Obstgehölze. Fünf Mitarbeiter und neun Auszubildende bauen auf 40 Hektar Obstgehölze, Beerenobst, Wildschutzgehölze, Knickbepflanzungen und Straßenbäume an.

Auf der vorhandenen Betriebsfläche – im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – lassen sich die notwendigen baulichen Erweiterungen nicht mehr durchführen. Die Bewirtschaftung der entfernt im Außenbereich gelegenen Betriebsflächen ist mit hohem Aufwand an Zeit und Material verbunden. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit hat sich die Firma Cordes deshalb dazu entschieden den Betrieb zu verlagern und auf einem arrondierten Betriebsgelände unter Berücksichtigung der heutigen und künftigen Anforderungen neu zu errichten.

Die Verlagerung des Betriebes ist Voraussetzung für dessen nachhaltige Fortführung. Die jetzigen Betriebsflächen stehen dann für eine andere Nutzung zur Verfügung. Für die im geltenden Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen besteht jedoch aus heutiger Sicht in dem geplanten Umfang kein Bedarf mehr. Der südliche Teil des Änderungsbereiches ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Westlich und östlich grenzen laut Bebauungsplan Nr. 44 a Reine Wohngebiete, südöstlich Allgemeine Wohngebiete an. Diese sind mittlerweile bebaut.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 a ist es deshalb, auch die bisher baumschulerisch genutzten Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Der Teil des Betriebsgeländes südlich der Aastwiete mit den betriebsgebundenen Wohnstätten bleibt auch zukünftig ein Bestandteil des Betriebes und wird deshalb nicht in den Bebauungsplan integriert. Ein nicht zum Betrieb gehörendes, ebenfalls unbebautes Grundstück am Ostrand des Änderungsbereiches wird in die Planänderung einbezogen, um auch dafür die künftige Nutzung verbindlich zu regeln.

Zwischen der Aastwiete bzw. dem Goldregenweg und dem „Steinberg“ ist eine Grünverbindung vorgesehen, die neben einem kombinierten Geh- und Radweg auch Spielmöglichkeiten für Kinder aufnehmen soll.

4 Entwicklung aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wedel stellt im südlichen Teil des Plangebietes entlang der Straße „Lülanden“ ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 dar. Der nördliche Teil des Plangebietes ist als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 a wird aus der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wedel entwickelt, die im Parallelverfahren aufgestellt wird. Mit dieser Änderung wird das gesamte Plangebiet mit Ausnahme eines verbleibenden Grünzuges als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

4.2 Landschaftsplan

Der am 22.03.2001 festgestellte Landschaftsplan der Stadt Wedel stellt das Plangebiet im Entwicklungsplan überwiegend als Bereich möglicher Grünflächenverbindung mit einer über-

lagernden Darstellung als „Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar. Im Rahmen der 3. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes wird der Bereich mit Ausnahme eines verbleibenden Grünzuges als für die bauliche Entwicklung geeigneter Bereich dargestellt.

Die Ausweisung von Bauflächen im Bereich des Grünzuges entspricht dem Planungswillen der Stadt; eine grüne Wegeverbindung bleibt erhalten und die Anschlusspunkte außerhalb des Plangebietes werden beibehalten. Es ist beabsichtigt den Grünzug ‚Moorwegsiedlung‘ als Kompensation zu stärken.

Eine Gesamtfortschreibung des Landschaftsplanes ist zur Zeit bei der Stadt Wedel in Arbeit; eine Fertigstellung (Entwurf) ist für Ende 2007 beabsichtigt.

5 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

5.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Folgende Prämissen waren bei der Planung zu berücksichtigen:

- Sicherung einer maßstabsgerechten, Erschließung und Bebauung durch entsprechende Festsetzungen,
- Planung einer sparsamen und wohngiebtsgerechten Erschließung
- ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie
- Sicherung einer durchgängigen fußläufigen Verbindung zwischen Aastwiete / Goldregenweg und „Steinberg“.

Der geplante Grünzug mit Fuß- und Radweg und Kinderspielmöglichkeiten soll durch die Fahrerschließung für das Wohngebiet nicht gekreuzt werden. Damit gliedert der Grünzug das neue Wohngebiet in einen größeren (nördlichen) und einen kleineren (südlichen) Teil. Der nördliche Teil wird verkehrlich an die Aastwiete angebunden, der südliche Teil an die Straße „Lülanden“. Für Fußgänger und Radfahrer werden beide Teilbereiche durch den Grünzug hindurch miteinander vernetzt. Für Kraftfahrzeuge soll eine Durchfahrt dagegen nicht möglich sein. Lediglich für Fahrzeuge der Müllabfuhr kann eine Durchfahrtmöglichkeit geschaffen werden, da sonst die Grundstücke im Südteil von der Müllabfuhr nicht angefahren werden.

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt ausschließlich über private Verkehrsflächen und über Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

Das Maß der baulichen Nutzung in dem neuen Baugebiet ist hinsichtlich der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl und der Grundstücksgrößen an die angrenzende Wohnbebauung angelehnt. Grundlage hierfür sind die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 a. Hieraus abgeleitet ergibt sich die Bebauung mit Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen.

5.2 Wohngebiete

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Alle Baugrundstücke sind als Allgemeine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls zulässig. Andere wohnverträgliche Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, um eine begrenzte Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

Die ausgewiesenen Baugebiete sind in 4 Quartiere (Qu. 1 – 4) unterteilt, die durch Verkehrs- oder Grünflächen voneinander getrennt bzw. für die unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

- Grund- und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die GRZ wird für die Quartiere 1 – 4 einheitlich mit 0,3 festgesetzt. Damit kann dem Planungsziel einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auch auf kleineren Baugrundstücken entsprochen werden.

Hinzu kommt die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung beispielsweise für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um maximal 50 %. Dies bedeutet bezogen auf das Plangebiet eine maximale GRZ von 0,45. Damit wird erreicht, dass eine wirtschaftliche und flächensparende Bebauung entsprechend dem Planungsziel errichtet werden kann. Zugleich fügt sich die Bebauung aber auch in ihre Nachbarschaft gut ein.

Ebenfalls wird die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die GFZ wird für die Quartiere 1 – 4 einheitlich mit 0,4 festgesetzt.

Für die benachbarten Wohngebiete gilt noch eine ältere Fassung der Baunutzungsverordnung. Dort waren und sind deshalb Aufenthaltsräume in Geschossen, bei denen es sich nicht um Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung handelt, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen. Nach der für den Geltungsbereich zukünftig geltenden BauNVO 1990 sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nur Vollgeschosse zu berücksichtigen; allerdings kann der Bebauungsplan eine andere Regelung treffen.

Aus Gründen der Gleichbehandlung und zur Begrenzung der im Änderungsbereich möglichen Ausnutzung auf ein sich in die Nachbarschaft einfügendes Maß sind deshalb aufgrund von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dach- oder Kellergeschosse) einschließlich

der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Die zulässigen zwei Vollgeschosse können nur realisiert werden, wenn die zulässige GRZ nicht vollständig ausgenutzt wird.

- Vollgeschosse

Die Bebauung soll mit maximal zwei Vollgeschossen im Sinne der Landesbauordnung errichtet werden. Diese Festsetzung orientiert sich an der im weiteren Bereich „Steinberg“ zulässigen und realisierten Geschossigkeit; mit diesem Bereich wird ein unmittelbarer baulicher Zusammenhang entstehen. Die neuen Baukörper fügen sich somit in die bestehende Nachbarbebauung harmonisch ein.

- Gebäudehöhen

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch das Festsetzen der zulässigen maximalen First- und Sockelhöhen begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass sich die entstehenden Baukörper in die vorhandene Nachbarschaft einfügen und eine in dieser Hinsicht aufeinander abgestimmte Neubebauung entsteht.

- Die First- bzw. Gebäudehöhe darf maximal 8,0 m betragen. Als First- bzw. Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche / GFL-Fläche und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Gebäude- und Straßenmitte.
- Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden) darf max. 0,50 m betragen. Die Sockelhöhe wird gemessen in Gebäude- und Straßenmitte ab der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche / GFL-Fläche.

5.2.3 Bauweise und Wohnungseinheiten

In den Teilbaugebieten Qu. 1 – 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Teilbaugebiet Qu. 4 an der Aastwiete sind am Übergang zum nördlich angrenzenden Freiraum nur Einzelhäuser zulässig.

Damit die Nutzungsintensität sich ebenfalls in die Umgebung einfügt wurde im Plangebiet eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten festgesetzt. In allen Teilbaugebieten sind je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig.

5.2.4 Mindestgröße von Grundstücken

In den Teilbaugebieten Qu. 1 – 3 müssen Baugrundstücke für Einzelhäuser mindestens 450 m² und bei Doppelhäusern mindestens 600 m² groß sein. Im Teilbaugebiet Qu. 4 ist für die dort ausschließlich zulässigen Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt; dadurch soll am Übergang zum benachbarten Freiraum eine vergleichsweise aufgelockerte Bebauungsstruktur gesichert werden.

Auch mit diesen Festsetzungen soll die Bebauungsstruktur an die benachbarte Bebauung angeglichen und eine im Verhältnis dazu unangemessene bauliche Verdichtung verhindert werden.

5.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen müssen die baulichen Anlagen errichtet werden. Eine zwingende Notwendigkeit die Gebäude und baulichen Anlage direkt an der Baugrenze zu errichten besteht nicht. An die Baugrenze kann, muss aber nicht gebaut werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden so angelegt, dass das Plangebiet optimal bebaubar ist. In Verbindung mit den festgesetzten Wohnwegen (GFL-Flächen) wird hierdurch die Gebiets- und Gebäudestruktur vorgegeben, wobei eine variable Gebäudestellung möglich ist.

Zu der Planstraße sowie den GFL-Flächen wird ein Mindestabstand von 3,0 m vorgesehen. Dieser Mindestabstand sichert bebauungsfreie Bereiche, die den Verkehrsraum übersichtlicher und somit verkehrssicherer machen. Von öffentlichen Grünflächen ist ebenso ein Abstand von 3,0 m vorgesehen. Zwischen Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze sind Garagen, Carports und Stellplätze ausnahmsweise zulässig, wenn keine nachbarschaftlichen und städtebaulichen Bedenken bestehen und zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten werden kann (siehe unten).

An der Straße „Lülanden“ ist das Baufenster so angelegt, dass die bestehende Bauflucht aufgenommen wird, deshalb ist hier ein Abstand von 10,0 m bzw. 7,60 m vorgesehen.

5.2.6 Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um eine Eingrünung der Bereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu begünstigen und den Eindruck einer durchgrünten und lockeren Bebauung entstehen zu lassen, ist von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Abstand von mind. 3,0 m einzuhalten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze als Ausnahme zulässig, wenn keine nachbarschaftlichen und städtebaulichen Bedenken bestehen und zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten werden kann.

Unzulässig sind Garagen, Carports und Stellplätze im Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) des als zu erhalten festgesetzten Baumes. Dadurch wird der Lebensraum des Baumes Beeinträchtigungen durch Bebauung und Versiegelung geschützt.

5.2.7 Nebenanlagen

Abweichend von § 14 (1) BauNVO sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung im Plangebiet unzulässig.

Um eine mit der angestrebten Gestaltung des Orts- und Straßenbildes und der Durchgrünung des Neubaugebietes nicht vereinbare Überbauung mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zu verhindern, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Vorgartenbereich sind mit Ausnahme von Einfriedungen Nebenanlagen jedoch unzulässig. Unzulässig sind Nebenanlagen auch im Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) des als zu erhalten festgesetzten Baumes. Dadurch wird der Lebensraum des Baumes Beeinträchtigungen durch Bebauung und Versiegelung geschützt.

5.2.8 Sichtdreiecke

In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn, nicht überschreiten, um eine freie Sicht auf den vorfahrtsberechtigten Verkehr zu gewährleisten.

5.2.9 Ein- und Ausfahrten, Zugänge

Durch die in der Planzeichnung eingetragene Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen ist die Anlage von Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) und Zugängen (Ein- und Ausgängen) nicht zulässig, um einen dauerhaften Bestand der hier vorhandenen landschaftsbildprägenden Hecke zu gewährleisten.

5.2.10 Äußere Gestaltung

Der Bebauungsplan beschränkt sich bezüglich der äußeren Gestaltung der geplanten Neubebauung auf die Punkte, deren Regelung durch Festsetzung notwendig, aber auch ausreichend sind, um eine der örtlichen Situation und der Lage des Plangebietes angemessene und in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung des Baugebietes zu erreichen.

Die gestalterischen Vorschriften erstrecken sich insbesondere auf die Gebäudehöhen sowie die Dachneigung. Es wurde auch darauf geachtet, dass nur gebietsverträgliche Einfriedungen möglich sind.

Die wesentlichen Inhalte der gestalterischen Festsetzungen sind im folgenden aufgeführt:

- Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 20° bis 60° Grad auszuführen. Dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für untergeordnete Bauteile können Ausnahmen zugelassen werden. Für Wintergärten sind Glasdächer oder glasähnliche Materialien zulässig. Sonnenkollektoren und photovoltaische Anlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachneigung angeordnet sind.
- Entlang der Verkehrsfläche sind als Einfriedungen nur mind. 1,00 m und maximal 1,50 m hohe landschaftstypische Laubhecken, die dauerhaft zu erhalten sind, zulässig. Entlang öffentlicher Grünflächen sind auf den Baugrundstücken als Einfriedung mind. 1,00 m hohe landschaftstypische Laubhecken, die dauerhaft zu erhalten sind, auf einer mindestens 2,00 m breiten unversiegelten Fläche zu pflanzen. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.

6 Verkehr

6.1 Kfz-Verkehr

Die Quartiere QU. 1 und QU. 2 des geplanten Wohngebietes werden über die Straßen „Steinberg“ und Aastwiete an das bestehende Straßennetz angebunden. Die als Privatstraße organisierte Planstraße A, die eine durchgängige Breite von 7,50 m aufweist, schließt die beiden genannten Quartiere an die Aastwiete an. Die nicht unmittelbar an der Planstraße gelegenen Grundstücke werden über ebenfalls private Zufahrten erschlossen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten sind.

Das Quartier QU. 3 wird von der Straße „Lülanden“ aus mittels einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche erschlossen. Ein Geh- und Radfahrrecht ist zugunsten der Allgemeinheit einzutragen, so dass das Quartier sowie das Wohngebiet „Lülanden“ für Fußgänger und Radfahrer an den Grünzug angebunden sind.

6.2 Radfahrer und Fußgänger

Das Plangebiet wird von Norden nach Osten bogenförmig von einem öffentlichen Geh- und Radweg durchzogen. Dieser weist durchgängig eine Breite von 2,50 m auf. Angeschlossen wird er im Norden an die Aastwiete, im Osten an den „Steinberg“ sowie über den Goldregenweg an die Holunderstraße. Eine GFL-Fläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche) stellt den Anschluss zur Straße „Lülanden“ sicher.

Die Wegebreite von 2,5 m ermöglicht ein bequemes Nebeneinander von zwei Personen; Begegnen und Überholen (von Fußgängern und Radfahrern) sind auch mit Gepäck möglich. Für den Aufenthalt und das Spielen stehen wegbegleitend in der Grünfläche ausreichend zusätzliche Flächen zur Verfügung. Die gewählte Wegebreite reicht deshalb für die geplante Nutzung aus.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Straße „Lülanden“ verkehren mehrere Buslinien (594, 489 und 589); eine Haltestelle liegt unmittelbar am Plangebiet. Die Fahrzeit zum ZOB und S-Bahnhof Wedel beträgt ca. 5 Minuten. Am ZOB und S-Bahnhof Wedel verkehren eine Schnellbahnlinie sowie 6 Buslinien (und zwei Nachtbuslinien) in das Umland, die Freie und Hansestadt Hamburg sowie als Erschließung Wedels.

Das vollständig innerhalb des HVV gelegene Plangebiet ist damit auch für Benutzer des ÖPNV gut zu erreichen.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen. Diese werden bei Bedarf gebiets- bzw. grundstücksbezogen erweitert und ergänzt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht versickert werden und soll deshalb der Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Da das vorhandene Netz aus- bzw. überlastet ist, muss der Abfluss gedrosselt erfolgen (max. Abgabemenge an den städtischen Kanal 10 l/s). Vorgesehen ist ein Staukanal, der in der Privatstraße angeordnet werden soll.

Bei der Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Plangebiet bis zu den jeweiligen Übergabepunkten handelt es sich um ausschließlich private Anlagen und Einrichtungen. Dies gilt auch für Leitungen, die im Bereich der künftigen öffentlichen Grünfläche verlegt werden und insbesondere für die Regen- und Schmutzwasserkanäle, die zwischen dem Wendeplatz der Privatstraße und dem südlichen Teil des Plangebietes die Grünfläche queren und die Ableitung des Abwassers zum städtischen Kanalnetz in der Straße „Lülanden“ ermöglichen wird. Eine Zuständigkeit der Stadtentwässerung Wedel für den Betrieb und den Unterhalt des privaten Kanalnetzes einschließlich der Leitungen in künftigen öffentlichen Grünflächen ist somit nicht gegeben.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung.

8 Grünflächen, Anpflanzungen und Eingriffsregelung

8.1 Erhalt von Anpflanzungen

Schützenswerte Heckengehölze werden aufgrund ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild als zu erhalten festgesetzt.

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen sind die dort stockenden Heckengehölze auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen (Buche) zu ersetzen.

Die prägende Wirkung der zu erhaltenden Hecken hängt wesentlich auch von Ihrer Wuchshöhe ab. Deshalb sind die Hecken mit einer Mindesthöhe von 2,0 m zu erhalten.

Ein das Orts- und Straßenbild prägender Einzelbaum im südlichen Teil des Plangebietes wird als zu erhalten festgesetzt. Der Baum ist auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbereich des Baumes (Kronenbereich + 1,5 m) sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS – LP 4, sind zu beachten. Bei Abgang des Gehölzes ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 – 25 cm zu pflanzen.

8.2 Fläche zum Erhalt und Anpflanzen

Am Westrand der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Kinderspielplatz“ ist eine Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hier sind die dort stockenden Sträucher auf Dauer zu erhalten und mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten zu ergänzen, um eine Einfassung der öffentlichen Grünfläche bzw. eine Abschirmung zu den bereits bebauten Flächen zu erhalten.

8.3 Grünfläche „Parkanlage / Kinderspielplatz“

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Kinderspielplatz“ sind an den festgesetzten Standorten Laubbäume einer heimischen und standortgerechten Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten darf um maximal 7 m abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.

Durch das Anpflanzen neuer Bäume soll ein Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes geleistet und die Linienführung des neuen Fuß- und Radweges betont werden.

8.4 Boden- und Gewässerschutz

Wege, Fahrgassen und ebenerdige Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Unter- und Aufbau herzustellen.

Der Boden wird so vor unnötiger Versiegelung geschützt. Zulässig sind hier beispielsweise: Grand, Schotterrasen, großfugiges Pflaster mit Drainfuge und Rasenansaat sowie Gittersteine.

8.5 Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitverfahren zu entscheiden. Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen oder zu mindern.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind durch einen Grünordnungsplan¹ (GOP) ermittelt und bewertet worden. Der GOP enthält auch Vorschläge, wie die zu erwartenden Beeinträchtigungen gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden können. Der als Anlage beigefügte Grünordnungsplan ist Bestandteil dieser Begründung. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf die Anlage verwiesen.

¹ Der Grünordnungsplan wurde erstellt von: Landschaftsarchitektur Zumholz (Norderstedt).

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden im Grünordnungsplan die versiegelten Flächen des Bestandes denen der Planung gegenübergestellt und somit die auszugleichende Neuversiegelung ermittelt.

Der Gesamtkompensationsbedarf für den Eingriff in die Schutzgüter ‚Boden‘ und ‚Wasser‘ sowie den Verlust „Öffentliche Grünanlage“ beträgt laut Grünordnungsplan insgesamt rund 6.700 m².

Der Ausgleich des gesamten Kompensationsbedarfs von ca. 6.700 m² kann im südlichen Teil einer insgesamt ca. 3 ha großen, derzeit als Baumschulfläche genutzten Fläche im nordöstlichen Randbereich von Wedel, zwischen Wespenstieg und Hummelstieg, erfolgen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Firma John-Hermann Cordes..

Die Fläche (Flur 19, Flurstück 27/1) ist zweiseitig von Waldflächen umgeben und liegt auf der Biotopverbundachse („Biotopverbundsystem innerhalb von Waldflächen“); sie ist im Landschaftsplan (Entwicklungskarte) als „Aufforstungsfläche für Laubwald“ dargestellt.

Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Waldentwicklung mit dem Entwicklungsziel „naturnaher Wald“ geplant. Die Waldentwicklung soll durch das Anpflanzen von Eichen initiiert werden. Ansonsten soll die Fläche der freien Sukzession überlassen werden. Eventuell vorhandene Entwässerungseinrichtungen sind zu kappen.

Im Grundbuch muss die Eintragung einer Naturschutzbindung vorgenommen werden.

Damit ist der gesetzlich geforderte Ausgleich der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild erfüllt.

9 Altablagerungen

Sollten bei Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umwelt (Bodenschutzbehörde) des Kreises Pinneberg zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz des Bodens und der Gewässer, sind mit dem Fachdienst Umwelt im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub ist in solch einem Fall bis zur Entscheidung über die fachgerechte Verwertung/Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der Abfallbehörde abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

10 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 a festgesetzten Flächen wieder:

Bezeichnung	Größe m²	Größe ha
<i>Allgemeine Wohngebiete - QU. 1</i>	2.800	0,28
<i>Allgemeine Wohngebiete - QU. 2</i>	6.030	0,60
<i>Allgemeine Wohngebiete - QU. 3</i>	3.735	0,37
<i>Allgemeine Wohngebiete - QU. 4</i>	3.535	0,35
Allgemeine Wohngebiete gesamt	16.100	1,61
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.165	0,22
Öffentliche Grünfläche	2.585	0,26
Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	20.850	2,08

Stand: 26.04.2006

11 Umweltprüfung

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht² bildet einen gesonderten Teil der Begründung (siehe folgendes Kapitel).

12 Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch

12.1 Einleitung

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

² Der Umweltbericht wurde erstellt von: Landschaftsarchitektur Zumholz (Norderstedt).

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

12.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Stadt Wedel hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Im Rahmen des Scoping sollten bis 18.02.2005 Stellungnahmen abgegeben werden. Ergänzend zum im Anschreiben der Gemeinde dargestellten Untersuchungsrahmen

- erklärte das Archäologische Landesamt S-H als Träger öffentlicher Belange in seiner Stellungnahme, dass ihnen in dem betroffenen Gebiet zur Zeit keine archäologischen Denkmale bekannt sind und Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erkennen sind.
- die **Stadtentwässerung der Stadt Wedel** gab folgende Stellungnahme ab:

Bei Anschluss an den Niederschlagswasserkanal der Stadtentwässerung Wedel (SEW) ist eine für das gesamte B-Plangebiet ausgelegte Rückhaltemaßnahme erforderlich und mit der SEW abzustimmen (max. Abgabemenge an städtischen Kanal 10 l/s).

Sollte beabsichtigt werden das Regenwasser gedrosselt (s.o.) dem Kanal der SEW zuzuführen, so ist ein Nachweis zu erbringen, welcher bestätigt, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Bei angestrebter Versickerung des Niederschlagswassers sind Bereiche im B-Plangebiet dafür zu berücksichtigen.

Sollten beim Bau von Entsorgungsleitungen fremde Grundstücke genutzt werden, so sind Baulasteintragungen für diese Leitungen notwendig. Dieses gilt auch für nachträgliche Grundstücksteilungen, welche zur Folge haben, dass Entsorgungsleitungen aufgrund der Teilung zukünftig auf fremden Grundstücken liegen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Vorflut vorhandener Entwässerungsleitungen im B-Plangebiet weiterhin aufrechterhalten wird.

Zukünftig öffentliche Abwasserleitungen sollen nur über öffentliche Flächen geführt werden.

Die Möglichkeit einer Versickerung und die Bereitstellung von Flächen sollte schon im B-Plan festgelegt werden. Hierzu ist ein Bodengutachten erforderlich sowie die Vorplanung eines Fachplaners.

Nach Erstellung der Vorplanung bzgl. der angestrebten Versickerung, aus der der Umfang der versickerungsfähigen Oberflächenwassermenge hervorgeht kann der Fachplaner in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Wedel und dem Fachdienst Tiefbau die erforderlichen Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser abstimmen. Aus der Vorplanung und Abstimmung geht hervor, wie groß der Flächenbedarf für die Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser sein wird.

- das **Landesamt für Natur und Umwelt, Abt.3 (Naturschutz und Landschaftspflege)** weist darauf hin, dass es in diesem Sachverhalt kein Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eine besondere Beachtung und praktische Konsequenz im Bauleitverfahren aber in der Neufassung der §§ 42 und 43 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) das Artenschutzrecht hat.

„Zwar sind nach § 19 BNatSchG zugelassene Eingriffe explizit von den Verboten des § 42 BNatSchG freigestellt, die Durchführung von Maßnahmen nach §§ 30ff BauGB aber nicht (Aufstellung von B-Plänen, Lückenbebauung / Bauerleichterungsmöglichkeiten, Abrisslaubnisse). Daher gilt das Artenschutzrecht bei diesen Maßnahmen unmittelbar fort, und es ist bei Nichteinhaltung der Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG eine zusätzliche Befreiung nach Artenschutzrecht (§ 42 (1) i. V. m. § 62 BNatSchG) durch das LANU erforderlich, Gegenstand der gesetzlichen Regelung in der Bauleitplanung sind die streng geschützten wie auch die besonders geschützten Arten (§ 10 Abs. 2 Ziffer 10 und 11 BNatSchG).“

- die **Hamburger Wasserwerke GmbH Wasserwirtschaft** weisen darauf hin, dass das o. g. Planungsgebiet im schutzbedürftigen Bereich der Trinkwassergewinnung ihres Wasserwerkes Haseldorfer Marsch liegt. Deshalb bitten sie, bei der endgültigen Festlegung der Bebauung und bei der Genehmigung einzelner Bauvorhaben wegen eventuell erforderlicher Nutzungsbeschränkungen, Auflagen usw., die sich aus der Sicht des Gewässerschutzes, beispielsweise bei der Lagerung bzw. Verarbeitung von Mineralöl und sonstigen wassergefährdenden Stoffen, bei Straßenbaumaßnahmen in Wassergewinnungsgebieten usw., ergeben können, die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen.
- der **NABU** stellt fest, dass sich durch die Überplanung des alten Bebauungsplanes Nr. 44 a ein Kompensationsbedarf von 7540 m² ergibt und dass das Abstimmungsgespräch am 03.02.2005 noch großen Klärungsbedarf ergab, da z.B. noch der Landschaftsplan aktualisiert und eine Rückhaltung von Regenwasser realisiert werden müssen.

„Des Weiteren ist der vorgesehene Grünzug in der dargestellten Form noch nicht abgesichert, u.v.a.m. Daher erübrigt sich u.E. derzeit eine sinnvolle Stellungnahme. Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.“

- der **Kreis Pinneberg -untere Naturschutzbehörde-** weist darauf hin, dass sich die vorliegende 1. Änderung des B-Planes 44 a weder aus dem gültigen F-Plan noch aus dem aktuellen Landschaftsplan, in dem der Plangeltungsbereich als Grünflächenverbindung und Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt ist, entwickelt. „Die B-Planänderung entwickelt sich daher nicht aus den vorgenannten Planungsgrundlagen und steht diesen entgegen. Eine Zustimmung kann daher von Seiten der UNB nicht erfolgen.“
- der **Kreis Pinneberg -Untere Bodenschutzbehörde-** stellt dar, dass das B-Plan-Gebiet seit Anfang der 1930er Jahre durch Baumschulbetrieb genutzt wurde. Weiterhin wurde in der Stellungnahme gesagt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt sind und Hinweise auf Altlasten aus früheren gewerblichen Nutzungen von Grundstücken im B-Plan-Gebiet zur Zeit nicht vorliegen.

„Bei der Umnutzung des gewerblich genutzten Geländes muss sichergestellt werden, dass die zukünftige sensiblere Wohnnutzung keinen Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden - Mensch ausgesetzt wird. Informationen über eingesetzte Betriebsstoffe (z.B. Pflanzenschutz- / -behandlungsmittel; Düngemittel; Bodenzustandsverbesserer) und mögliche Eintragsstellen für schädliche Bodenveränderungen (z.B. Heizanlage; Pflanzen-

schutz-/ -behandlungsmittellager; Treibstofflager; Maschinen-Werkstatt) liegen nicht vor. Es wird empfohlen, auf den zukünftigen Wohngrundstücken eine nutzungsbezogene historische Erkundung und bodenhygienische Untersuchung durchzuführen. Quartier 3 ist aufgrund des Standortes des Betriebshofes differenziert zu betrachten.“

- der **Kreis Pinneberg -Wasserbehörde-** weist darauf hin, dass konkrete Aussagen zur Regenentwässerung erforderlich sind. Außerdem wurde aufgeführt, dass das geplante Vorhaben in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Haseldorfer Marsch liegt.

„In der Schutzzone III A ist die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien im Straßen- oder Wegebau, für den Bau von Wällen u. dgl. verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) entsprechen. Entsprechende Nachweise sind der überwachenden Behörde auf Verlangen vorzulegen. Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen ist die DIN EN 1610 zu beachten. Für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2002) einzuhalten.“

Damit war der Untersuchungsrahmen geklärt.

12.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Wedel plant am nördlichen Siedlungsrand, westlich der Straße Steinberg, zwischen der Aastwiete im Norden und der Straße Lülanden im Süden, für die Entwicklung von Wohnbauflächen den rechtskräftigen B-Plan Nr. 44 a erstmalig zu ändern.

Das Plangebiet wird bislang nahezu vollständig landwirtschaftlich von einem Baumschulbetrieb mit Betriebsgebäuden, Hallen und Folienhäusern, sowie Flächen für den Pflanzeneinschlag und mit Folien abgedeckten (Pflanzen-) Containerflächen genutzt; ein kleinerer Teil wird bereits zu Wohnzwecken genutzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für den größten Teil des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) mit einem nicht befahrbaren Wohnweg vom Steinberg zum Goldregenweg und für einen kleineren Teil im Süden und Nordwesten Wohnbauflächen aus.

Die Fläche grenzt im Norden (im Anschluss an die Aastwiete) an die landwirtschaftlich genutzte, freie Landschaft an. Im Osten, Süden und Westen wird das Gebiet von Wohnbauflächen mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung begrenzt.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Bauungsplangebiet soll im Anschluss an die mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bebauten Bereiche als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 entwickelt werden.

Daneben sieht die 1. Änderung die Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und einen öffentlichen Grünzug mit einem Geh- und Radweg und locker angegliederten Spielangeboten für Kinder vor.

Bei der Erarbeitung des Entwurfes musste darauf geachtet werden, dass die im Landschaftsplan dargestellte Grünflächenverbindung trotz flächenmäßiger Reduzierung erhalten bleibt und durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche dauerhaft gesichert wird.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte B-Plangebiet hat eine Größe von 2,08 ha.

Nettobauland (WA)	1,610 ha
Verkehrsflächen	0,212 ha
Öffentliche Grünfläche	0,258 ha

Bruttobauland (gesamt) 2,080 ha

12.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

12.1.3.1 Umweltziele übergeordneter Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten „Grünordnungsplan (incl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)“ und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines Regionalplanes (Fortschreibung 1998) und eines Landschaftsrahmenplanes (September 1998).

12.1.3.2 Umweltziele übergeordneter Pläne

Das geplante Vorhaben liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Haseldorfer Marsch:

„In der Schutzzone III A ist die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien im Straßen- oder Wegebau, für den Bau von Wällen u. dgl. verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) entsprechen. Entsprechende Nachweise sind der überwachenden Behörde auf Verlangen vorzulegen.“

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen ist die DIN EN 1610 zu beachten. Für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2002) einzuhalten.“

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte.

Der Regionalplan stellt dar, dass das Plangebiet sich am Endpunkt der Siedlungsachse Hamburg-Wedel am nördlichen Rand eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes befindet.

Im Landschaftsrahmenplan werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

In der Karte „Entwicklung, Teil II“ des gültigen Landschaftsplanes der Stadt Wedel (Stand 12.06.1997) wird das B-Plangebiet überwiegend als Bereich möglicher Grünflächenverbin-

dung mit einer überlagernden Darstellung als ‚Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft‘ dargestellt.

Parallel zu einer notwendigen 33. Änderung des F-Planes und 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 a soll eine 3. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes mit der Darstellung von Wohnbauflächen und einer schmalen Grünflächenverbindung erfolgen.

12.2 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

12.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

12.2.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehr sowie geplante u. vorhandene Betriebe

Durch die Betriebsabläufe des vorhandenen Baumschulbetriebes besteht hauptsächlich am frühen Morgen und am Abend eine Belastung des Klimas/der Luft durch KFZ-Lärm, für die aber keine Untersuchung vorliegt.

Im Anschluss an das Plangebiet befinden sich Wohnbauflächen und im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen. Größere Straßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen befinden sich nicht in der Umgebung des Plangebietes. Das Gebiet besitzt derzeit keinen Wert für die örtliche und überörtliche Erholungsnutzung; durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im rechtskräftigen B-Plan Nr. 44 a besitzt das Plangebiet rechtlich einen hohen Wert für die Erholungsnutzung.

BEWERTUNG

Aufgrund der bestehenden verkehrlichen und baulichen Situation sind für das Schutzgut Mensch im Zusammenhang mit Luft und Lärm keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Abfallentsorgung

Aufgrund der geplanten Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes ist eine erhebliche Abfallerzeugung nicht zu erwarten. Anfallender Abfall wird ordnungsgemäß über örtliche Entsorger oder bekannte Firmen entsorgt.

BEWERTUNG

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Baugebiet nicht zu erwarten, sodass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

12.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet wird überwiegend als Baumschulgelände intensiv genutzt. In der Biotoptypenbewertung ist deshalb nach Aussage des Grünordnungsplanes der Wert für den Arten- und Biotopschutz überwiegend als geringwertig anzunehmen.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich gem. B-Plan 44 a zu 14 %, versiegelt; 86 % des Plangebietes können als unversiegelt und damit als Lebensräume für Tiere und Pflanzen angesehen werden.

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt geworden.

BEWERTUNG

Im Plangebiet führen, aufgrund der gem. B-Plan 44 a festgesetzten Freizeitnutzung auf einer öffentlichen Grünfläche, Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen.

Im Rahmen eines Grünordnungsplanes zum B-Plan wird der Eingriff und Ausgleichsbedarf gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998 ermittelt sowie Grün-Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich aufgezeigt, die in den B-Plan übernommen werden.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Arten der FFH-Richtlinie sind auf den überplanten Flächen nicht zu erwarten. Bei der Umsetzung der Maßnahme wird nicht gegen die Verbote des Artikels 12 der FFH-Richtlinie verstoßen.

Bruthabitate der Vögel dürfen nur außerhalb der Brutzeit vom 15.03.-30.09. eines Jahres vernichtet werden. Es werden keine Arten der Roten Liste S.-H, 1, 2 und „R“ betroffen sein. Bei der Umsetzung der Maßnahme wird nicht gegen die Verbote des Artikels 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen.

Es sind in dem Plangebiet keine Artenvorkommen national geschützter Arten (Bundesartenschutzverordnung), die gleichzeitig in der Roten Liste gelistet sind, bekannt.

Ein Verlust unersetzbarer Lebensräume im Sinne des § 7a LNatSchG ist ebenfalls nicht zu erkennen.

Das Bauvorhaben steht im Konflikt mit den Vorgaben des § 42 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten), da Bauleitplanungen gem. BauGB in den Ausnahmeregelungen gem. § 43 BNatSchG keine Erwähnung finden und somit keine Aufhebung der artenschutzrechtlichen Verpflichtungen erfolgt.

Auch wenn die durch das Bauvorhaben in Anspruch genommene Fläche potenziell nur wenige dieser Arten beherbergt, kommt es im Plangebiet durch Verlust von Gehölzen im Bereich der Gärten und Ruderalflur vermutlich zu einer Beeinträchtigung von Nist-, Brut- und Wohnstätten besonders geschützter Arten im Sinne des § 42 BNatSchG, zu denen u.a. alle heimischen Vogelarten zählen. Zu erwarten sind allenfalls jährlich neu angelegte Nester (z.B. Amselnest), deren Entfernung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (max. von 15. März bis 30. September) verboten ist. Innerhalb dieser Zeiten muss eine Befreiung durch die Obere Naturschutzbehörde (LANU) gem. § 62 BNatSchG beantragt werden. Die zu erwartenden

Arten finden auch im nächsten Umkreis des Plangebietes ausreichend Nist-, Brut- und Wohnstätten. Es ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben Individuen besonders geschützter Arten getötet werden können (z.B. Laufkäfer der Gattung Carabus auf den überplanten offenen Bodenflächen); diese Arten finden auf den angrenzenden Baumschulflächen ausreichend Ausweichlebensräume.

Die Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist insgesamt als wenig erheblich einzustufen.

12.2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand.

Eine Vorbelastung der Luft im Plangebiet ergibt sich durch den innerbetrieblichen Verkehr; Untersuchungen dazu liegen jedoch nicht vor.

Gemäß B-Plan Nr. 44 a besteht für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche, die sich aus dem Landschaftsplan der Stadt Wedel entwickelt hat. Dieser Grünfläche sollte gem. L-Plan neben anderen Funktionen auch eine klimaregulierende Funktion zukommen:

- Erhaltung des Frischluftaustausches zwischen den Freiflächen im Norden und dem Wedeler Autal

Im Rahmen der Ausweisung kleinerer Baugebiete/-flächen im Anschluss an die Wedeler Au wurden bereits Teile der im L-Plan dargestellten Grünflächen der Grünflächenverbindung baulich überplant, sodass die oben aufgeführte Funktion schon eingeschränkt wurde.

Das Thema ‚Immissionen von Stickstoffdioxid und Feinstaub‘ ist für dieses Baugebiet aufgrund seiner Ortsrandlage nicht relevant.

BEWERTUNG

Im Rahmen des Grünordnungsplanes zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 a wird der Eingriff und Ausgleichsbedarf gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998 ermittelt sowie Grün-Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich aufgezeigt, die in den B-Plan übernommen werden.

Die Beeinflussung des Schutzgutes Luft und Klima ist als wenig erheblich einzustufen.

12.2.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Landschaftsbildraum des bebauten nördlichen Ortsrandes.

Planungsrechtlich ist die im B-Plan Nr. 44 a festgesetzte öffentliche Grünfläche als landschaftlich prägend anzusehen. Da keinerlei konkrete Angaben zu deren Aussehen vorliegen, kann auch keine detaillierte Bewertung erfolgen.

BEWERTUNG

Im Rahmen der Gestaltung des Baugebietes muss auf den Erhalt eines Teiles der Grünfläche geachtet werden und ihre Gestaltung erfolgen.

Die Beeinflussung des Schutzgutes Landschaft wird durch die flächenmäßige Reduzierung der öffentlichen Grünfläche als erheblich eingestuft.

12.2.1.5 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Das Gebiet gehört zur naturräumlichen Einheit der Schleswig-Holsteinischen Geest. Die Geest wird durch Sande und Lehme in unterschiedlichen Mengenanteilen charakterisiert, die vom Aufbau her im Plangebiet als Pseudogley entwickelt sind. Diese Böden sind gute Grünland- und mittlere Ackerböden. Auf den jahrzehntelang als Baumschulfläche genutzten Böden sind die Naturböden durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen stark überprägt und weisen ein gestörtes Bodenprofil und gestörte Bodeneigenschaften auf.

Die Überprägung der Böden durch intensive Baumschulnutzung ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen. Aufgrund der bisherigen Nutzung verbunden mit einer geringen Wasserdurchlässigkeit besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung.

Für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 a wurden durch das Geologische Büro Thomas Voß im Rahmen einer Baugrunderkundung die allgemeinen Baugrundverhältnisse und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes beurteilt. Dazu wurden am 22. und 23.06.2005 auf der zu untersuchenden Fläche 16 Rammkernsondierungen nach DIN 4021 bis in eine maximale Tiefe von 6,00 m u. GOK (Geländeoberkante) abgeteuft.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg dargestellt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt sind und Hinweise auf Altlasten aus früheren gewerblichen Nutzungen von Grundstücken im B-Plan-Gebiet zur Zeit nicht vorliegen.

Die Bodenschutzbehörde weist auch darauf hin, dass bei der Umnutzung des gewerblich genutzten Geländes sichergestellt werden muss, dass die zukünftige sensiblere Wohnnutzung keinen Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden - Mensch ausgesetzt wird. Informationen über eingesetzte Betriebsstoffe (z.B. Pflanzenschutz- / -behandlungsmittel; Düngemittel; Bodenzustandsverbesserer) und mögliche Eintragsstellen für schädliche Bodenveränderungen (z.B. Heizanlage; Pflanzenschutz- / -behandlungsmittellager; Treibstofflager; Maschinen-Werkstatt) liegen nicht vor. Es wird empfohlen, auf den zukünftigen Wohngrundstücken eine nutzungsbezogene historische Erkundung und bodenhygienische Untersuchung durchzuführen.

Aus diesem Grund wurde durch das Büro „Diplom Geologe Ingo Ratajczak“ im November 2005 eine „Bodenhygienische Erkundung auf der Baumschulfläche Cordes im geplanten Neubaugebiet Lülanden Nord in Wedel“ vorgenommen. Im Untersuchungsbericht vom 08. 12. 2005 wird abschließend festgestellt:

„Für den untersuchten Bereich kann eine Gefährdung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse infolge der ehemaligen Nutzung ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung der Schutzgüter liegt nicht vor.“

BEWERTUNG

Aufgrund der Überformung des Bodens durch intensive baumschulerische Nutzung liegt im Bebauungsplangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren, besonders da das Gebiet gem. B-Plan 44 a als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab, das im Rahmen des Grünordnungsplanes zum B-Plan gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998 bilanziert wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 9.545 qm zu. Mit entsprechenden Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der geplanten Neuversiegelung im Bereich eines überformten Bodens als erheblich anzusehen.

12.2.1.6 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden in den offenen Bohrlöchern sehr unterschiedliche Wasserstände festgestellt. In den meisten Bohrungen wurde kein Wasser angetroffen. In den übrigen Bohrungen wurden Wasserstände zwischen 1,00 und 2,60 m u. GOK festgestellt. Hierbei handelt es sich um Stau- und Schichtenwasser aus den eingeschalteten Sandlagen. Im nordöstlichen Bereich 10 tritt infolge der Nutzung einer Bewässerungsanlage Oberflächenwasser auf. Ausgeprägte Grundwasserleiter wurden nicht angetroffen. Der Geschiebelehm/-mergel stellt einen Grundwasserstauer dar. Bei lang anhaltenden starken Niederschlägen kann sich aufstauendes Oberflächenwasser bilden.

Der überwiegend aus Geschiebelehm/-mergel zusammengesetzte Untergrund eignet sich gem. Gutachten aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser. Nach ATV-DVWK-A 138 sind Durchlässigkeiten von $k_f > 1 \cdot 10^{-6}$ m/s notwendig. Der Durchlässigkeitsbeiwert von Geschiebelehm/-mergel liegt im Bereich zwischen $1 \cdot 10^{-8}$ m/s und $1 \cdot 10^{-12}$ m/s. Auch die pleistozänen Sande sind für die Einrichtung von Versickerungsanlagen ungeeignet, da eine Mindestmächtigkeit von 1 m Sickerraum nicht gegeben ist und die Sandlagen nicht großflächig verbreitet sind.

Oberflächengewässer finden sich im Plangebiet in Form eines naturfern ausgebildeten Bewässerungsteiches ohne Schutzstatus.

Es ist geplant, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dächer und der übrigen versiegelten Flächen unterirdisch in einem Regenwasserkanal zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt an das Netz abzugeben.

Das geplante Vorhaben liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Haseldorfer Marsch (siehe Pkt. 12.1.3.2)

BEWERTUNG

Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die baumschulerische Nutzung weitgehend überformt sind, eine Versickerung des Niederschlagswassers gem. Gutachten nicht möglich ist und für eine offene Rückhaltung keine Flächen zur Verfügung stehen, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als erheblich einzustufen.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist im Bereich der Wohngebiets- und Verkehrsfläche eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen.

12.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

BEWERTUNG

Da innerhalb des Plangebietes keine Kultur- und sonstigen Sachgüter gem. obiger Definition vorhanden sind, wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Planung nicht erheblich beeinflusst.

12.2.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen der Böden, wozu die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Als Folge davon verringert sich die Klimafunktion des Gebietes. Durch die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen verkleinert sich die im B-Plan Nr. 44 a festgesetzte öffentliche Grünfläche, sodass sich die Erholungsfunktion der Fläche verringert, wodurch ein Ersatzbedarf entsteht.

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind damit als erheblich zu beurteilen.

12.2.1.9 Tabellarisch zusammengefasste Umweltauswirkungen

Da planungsrechtlich die Festsetzungen des B-Planes Nr. 44 a bindend sind, muss sich die Betrachtung der Umweltauswirkungen rechtlich auf die Veränderungen zwischen B-Plan Nr. 44 a und 1. Änderung des B-Planes beziehen und wird in dieser Tabelle deshalb so dargestellt.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm	-
	Abfallentsorgung	-
Pflanzen	geringer Verlust von Teillebensräumen	●
Tiere	geringer Verlust von Teillebensräumen	●
Klima	Verlust von Vegetationsflächen	●●
Landschaft	Verlust von festgesetzten Grünflächen	●●
Boden	Verlust der Bodenfunktion	●●
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	●●
Kultur- und Sachgüter	keine Kultur- und Sachgüter vorhanden	-
Wechselwirkungen		●●

●●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ ● wenig erheblich/ - nicht erheblich

12.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

12.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten erheblichen, wenig erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Klimasituation und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung planungsrechtlich (Festsetzung B-Plan 44 a) innerhalb des Plangebietes z. T. Verschlechterungen einhergehen.

12.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die B-Planänderung würde das Gelände erstmal vermutlich weiterhin intensiv als Baumschulgelände genutzt werden. Die Beeinträchtigungen aus der intensiven Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Gebiete bleiben erhalten, eine zeitnahe Umsetzung als Grünflächenverbindung für die Erholungsnutzung würde unterbleiben und hätte auch zukünftig keine realistische Chance.

12.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste

durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im Grünordnungsplan stellt klar, dass auch durch Maßnahmen zur Vermeidung (Erhalt von Gehölzstrukturen), zur Verminderung (Begrenzung der Versiegelungsintensität durch Festsetzung entsprechender GRZ, Festsetzung wasserdurchlässiger Wegebeläge) und zum Ausgleich (Schaffung neuer Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Hecken) der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinnes des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand (Bestand gem. B-Planfestsetzung Nr. 44 a) innerhalb des Baugebietes für das Schutzgut ‚Boden‘ nicht auszugleichen ist.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen, aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, Anforderungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Neuversiegelung (Schutzgüter Boden, Wasser, Klima)
- Sicherung von Flora im Gebiet
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung.

12.2.3.1 Schutzgut Mensch

Zum Schutz und zur dauerhaften Grünverbindungsfunktion des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit unterschiedlicher Breite (von 6,00m – 25,00m) festgesetzt.

Diese als Grünzug mit einem Geh- und Radweg und angegliederten Spielangeboten für Kinder konzipierte Parkanlage zieht sich etwa mittig von Südosten (Anbindung an Straße Steinberg) nach Nordwesten (Anbindung an Straße Aastwiete) durch das Plangebiet.

12.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Grünordnungsplanes durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit

- Festsetzung von Einzelbäumen
- Festsetzung von Einfriedungen aus Laubgehölzhecken
- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für vorhandene Hecken
- Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für vorhandene, lückige Hecken

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche (auf Flur 19, Flurstück 27/1)

UNVERMEIDBARE BELASTUNGEN

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen im Bereich der vorhandenen (planungsrechtlich gem. Festsetzung B-Plan 44 a) öffentlichen Grünfläche durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohngebiet (WA) unvermeidbar.

12.2.3.3 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaft

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Festsetzung von Einzelbäumen
- Festsetzung von Einfriedungen aus Laubgehölzhecken
- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für vorhandene Hecken
- Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für vorhandene, lückige Hecken
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ von 0,3 mit max. Überschreitung bis 0,45 und Festsetzung von überbaubaren Bereichen innerhalb der Wohngebietsfläche
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung eines wasserdurchlässig zu versiegelnden Geh- und Radweges
- Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche (auf Flur 19, Flurstück 27/1)

UNVERMEIDBARE BELASTUNGEN

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist aufgrund des Entwicklungszieles allgemeines Wohngebiet (WA) unvermeidbar, da eine Standortalternative (s. Pkt. 12.2.4.1) nicht gegeben war.

12.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

12.2.4.1 Standort

Auf der vorhandenen Betriebsfläche – im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – lassen sich die notwendigen baulichen Erweiterungen des ansässigen Baumschulbetriebes Cordes nicht mehr durchführen. Die Bewirtschaftung der entfernt gelegenen Betriebsflächen im Außenbereich ist mit hohem Aufwand an Zeit und Material verbunden. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit hat sich die Firma Cordes deshalb entschieden den Betrieb in den Außenbereich (zwischen Appen und Wedel auf Holmer Gebiet) zu verlagern und dort auf einem arrondierten Betriebsgelände unter Berücksichtigung der heutigen und künftigen Anforderungen neu zu errichten. Die Verlagerung des Betriebes ist Voraussetzung für eine nachhaltige Fort-

führung des Betriebes in der nächsten Generation. Die jetzigen Betriebsflächen stehen dann für eine andere Nutzung zur Verfügung.

Da eine Umsetzung der im geltenden Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen bei den derzeitigen Rahmenbedingungen im vorgesehenen Umfang nicht realistisch ist, entsteht ein weiterer Bereich für mögliche bauliche Entwicklungen. Von der im B-Plan Nr. 44 a dargestellten ca. 25m – 130m breiten öffentlichen Grünfläche verbleibt in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 a eine ca. 6,00m – 25,00m breite grüne Wegeverbindung.

12.2.4.2 Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Rahmen der Planung der Erschließungsmöglichkeit des Gebietes und der Lage, Art und Größe der geplanten Grünfläche verschiedene Varianten geprüft.

Als Teil eines zukünftigen grünen Wegesystems wurde eine öffentliche Grünfläche mit einem Geh- und Radweg festgesetzt.

12.3 Zusätzliche Angaben

12.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen waren

- die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998.

12.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen soll durch die Stadt Wedel nach Realisierung der Baumaßnahmen und des Grünzuges durch Ortsbesichtigung mit Protokollerstellung erfolgen.

12.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wedel plant am nördlichen Siedlungsrand, westlich der Straße Steinberg, zwischen der Aastwiete im Norden und der Straße Lülanden im Süden, für die Entwicklung von Wohnbauflächen den rechtskräftigen B-Plan Nr. 44 a erstmalig zu ändern.

Zu diesem Zweck soll eine zur Zeit nahezu vollständig landwirtschaftlich von einem Baum-schulbetrieb mit Betriebsgebäuden, Hallen und Folienhäusern, sowie Flächen für den Pflanzeneinschlag und mit Folien abgedeckten (Pflanzen-) Containerflächen genutzte Fläche, die gem. rechtskräftigem B-Plan Nr. 44 a als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,3 entwickelt werden. Daneben sieht die 1. Ände-

zung die Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und einen öffentlichen Grünzug mit einem Geh- und Radweg und locker angegliederten Spielangeboten für Kinder vor.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden ein lokal erhöhter Oberflächenwasserabfluss sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen. Weiterhin wird die im B-plan Nr. 44 a festgesetzte ca. 25m – 130m breite öffentliche Grünfläche in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 a als eine ca. 6,00m – 25,00m breite grüne Wegeverbindung (öffentliche Grünfläche mit Geh- und Radweg) festgesetzt.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden anhand der „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998 ermittelt, bewertet und Festsetzungen im Bebauungsplan als Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich empfohlen und im Umweltbericht dokumentiert.

Die Empfehlungen reichen von der Vermeidung von Eingriffen in die vorhandenen Hecken, Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von neuen Grünstrukturen als Lebensräume für Tiere und zur Gestaltung des Ortsbildes.

Unter anderem sind dies:

- Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für vorhandene und neue Hecken und Bäume
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit einem Geh- und Radweg
- Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche (auf Flur 19, Flurstück 27/1)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

13 Kosten

Kosten entstehen der Stadt Wedel aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 a und deren Umsetzung nicht.



Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Wedel am 18.05.2006 gebilligt.

Wedel, den

.....

Bürgermeister