

Stadt Wedel
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 105a
„Hörnstraße, Teilbereich Nord“
1. Änderung „Alte Post“
für das Grundstück Rolandstraße 11

Begründung



Auftraggeber/in

Stadt Wedel
Rathausplatz 3-5
22880 Wedel

Bearbeiter/in

Dipl.-Ing. Wiebke Becker / Stadtplanerin
Dipl.-Ing. Kai-Uwe Grünberg, Landschaftsplanung
Wedel, den 17.06.2021



**Ingenieurgemeinschaft
Reese+Wulff GmbH**

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

Inhalt

1	Planungsanlass und -ziele	3
2	Rechtsgrundlagen	4
3	Bestand	5
3.1	Plangeltungsbereich	5
3.2	Datengrundlagen	6
4	Übergeordnete Planung / Ortsrecht	7
5	Gutachten / Fachplanungen	11
5.1	Bevölkerungs- und Wohnraumprognosen	11
5.2	Lärmkartierung / Schalltechnische Untersuchung	12
6	Landschaftsplanerische Leistungen	15
6.1	Rechtlicher Hintergrund	15
6.2	Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild	15
6.2.1	Schutzgebiete und –objekte	15
6.2.2	Schutzgut Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt	15
6.2.3	Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild	18
6.3	Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
6.4	Eingriffsregelung	20
6.5	Pflanzhinweise	20
7	Festsetzungen	20
8	Ver- und Entsorgung / Verkehrliche Erschließung	23
9	Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben	23
10	Durchführungsvertrag	24
11	Kosten	25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Bebauungskonzept 12.02.2020 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	3
Abbildung 2	Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)	5
Abbildung 3	Luftbild des Plangebietes mit Umgebung (ohne Maßstab)	5
Abbildung 4	LEP 2010 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	8
Abbildung 5	RegPl. I (Ausschnitt, ohne Maßstab)	8
Abbildung 6	Archäologische Landesaufnahme (Ausschnitt, ohne Maßstab)	9
Abbildung 7	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Ausschnitte, ohne Maßstab)	9
Abbildung 8	Geltungsbereich der Erhaltungssatzung vom 16.07.1987 (ohne Maßstab)	10
Abbildung 9	Wirksamer B-Plan 105a (Ausschnitt, ohne Maßstab)	10
Abbildung 10	Demografisch bedingter max. Wohnraumbedarf 2014-2030 (ohne Maßstab)	12
Abbildung 11	Lärmkartierung 2017 (Ausschnitte Lärmbelastung auf der Fassade L_{DEN} und L_{NIGHT} , ohne Maßstab)	13
Abbildung 12	Tagpegel – Dez. 1999 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	14
Abbildung 13	Lärmpegelbereiche DIN 4109 – Dez. 1999 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	14
Abbildung 14	Biotoptypen im Änderungsbereich	16

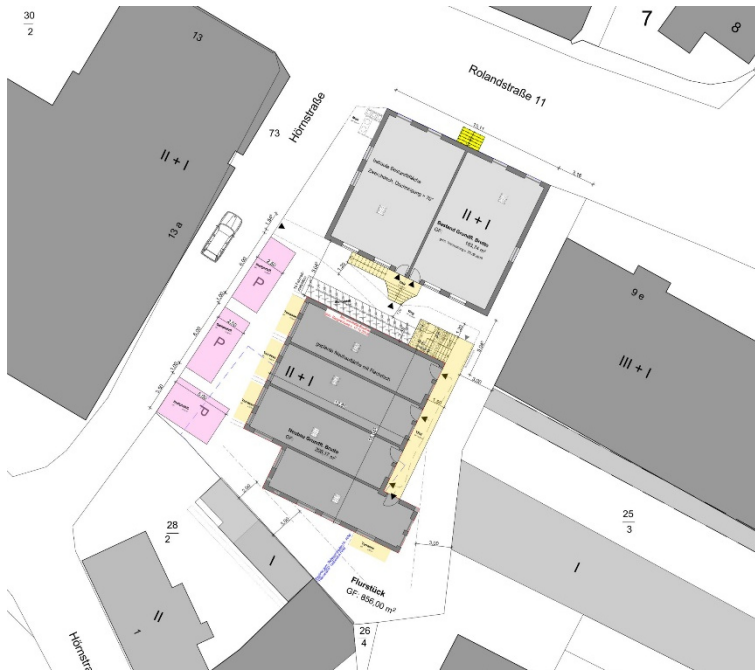
Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Datengrundlagen	6
Tabelle 2	Biotoptypen im Plangebiet und in angrenzenden Flächen	16
Tabelle 3	Bestand und Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsraum	17
Tabelle 4	Schutzgut Boden	18
Tabelle 5	Schutzgut Wasser	18
Tabelle 6	Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung	18

1 Planungsanlass und -ziele

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 105 a, der am 15.10.2002 in Kraft getreten ist, wurde für das Grundstück Rolandstraße 11 eine rückwärtige Bebauung ermöglicht. Von Seiten des Eigentümers besteht nun die Absicht dort eine Wohnbebauung zu realisieren.

Auf Grundlage des entsprechenden Bebauungskonzeptes, Stand 12.02.2020, beschloss der Rat der Stadt Wedel am 28.05.2020 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 105a „Hörnstraße, Teilbereich Nord“ 1. Änderung „Alte Post“.



(Quelle: Stadt Wedel)

Abbildung 1 Bebauungskonzept 12.02.2020 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieses Bebauungskonzeptes besteht das wesentliche Ziel der Planung im langfristigen Erhalt des stadträumlich wichtigen Bestandsgebäudes Rolandstraße 11 „Alte Post“.

Im Bebauungskonzept des Vorhabenträgers ist vorgesehen, im Rahmen der Sanierung des Bestandsgebäudes zwei Wohneinheiten (WE) mit 7 bzw. 8 Zimmern auf ca. 156 m² bzw. 162 m² Wohnfläche herzustellen. Im rückwärtigen Neubau sollen 11 WE mit jeweils zwei Zimmern auf ca. 40 - 45 m² Wohnfläche entstehen.

Dieses Vorhaben entspricht dem Ziel, im Stadtgebiet dringend benötigten Wohnraum durch Nachverdichtung zu schaffen. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird das hierfür benötigte Bau-recht geschaffen.

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. Der Bebauungsplan Nr. 105a „Hörnstraße, Teilbereich Nord“ 1. Änderung „Alte Post“ 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 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für das beschleunigte Verfahren werden erfüllt:

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

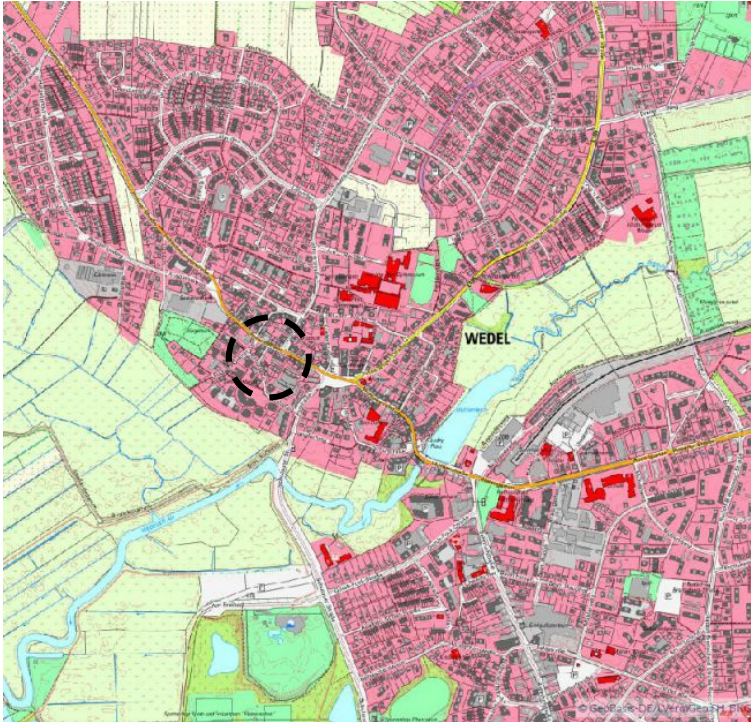
Da mit der Planung die Realisierung eines konkreten Vorhabens vorbereitet wird, erfolgt das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB.

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 Bestand

3.1 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Wedeler Stadtzentrums, rd. 700 m vom S-Bahnhof und dem Rathaus entfernt, im Bereich der Wedeler Altstadt, dem historischen Stadtzentrum.



(Quelle: Digitaler Atlas Nord, GeoBasis DE / LVermGeo SH, BKG)

Abbildung 2 Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

Es ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut, im rückwärtigen Gartenbereich befindet sich ein eingeschossiges Nebengebäude. Die vorhandene Bebauung im nördlichen Planbereich entlang der Rolandstraße besteht aus zumeist zweigeschossigen Gebäuden, in denen sich im Erdgeschoss Einzelhandel oder Dienstleistungsbetriebe befinden.



(Quelle: Digitaler Atlas Nord, GeoBasis DE / LVermGeo SH, BKG)

Abbildung 3 Luftbild des Plangebietes mit Umgebung (ohne Maßstab)

Die Obergeschosse werden in der Regel als Wohnraum genutzt. Das an das Plangebiet östlich angrenzende, viergeschossige Gebäude Rolandstraße 9 weicht von der relativ homogenen Baustruktur ab. Entlang der Hörnstraße befindet sich eine gewachsene ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung.

Der rd. 975 m² große Geltungsbereich dieses B-Plans umfasst das Flurstück 29/2 der Flur 9, Gemarkung Wedel mit einer Größe von 856 m², sowie den vor dem Grundstück gelegenen Teilbereich der Rolandstraße (B 431) mit einer Größe von rd. 119 m².

3.2 Datengrundlagen

Die Datengrundlagen sind in Tabelle 1 zusammengestellt.

Tabelle 1 Datengrundlagen

Daten	Grundlage	Quelle / Bezug
Übergeordnete Planungen	Regionales Entwicklungskonzept 2000 der Metropolregion Hamburg (REK 2000) Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd (RegPlan I)	Stadtentwicklungsbehörde Hamburg Innenministerium / Landesplanung Innenministerium / Landesplanung
Formelle Planungen	Flächennutzungsplan Landschaftsplan Wedel Bebauungsplan Nr. 105a	Stadt Wedel (Neuaufstellung, Inkraftsetzung 26.01.2010) Stadt Wedel, 26.01.2010 Stadt Wedel (Inkraftsetzung 15.10.2002)
Informelle Planungen	Aktualisiertes Wohnungsmarktkonzept Wedel 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose	Stadt Wedel / GEWOS 2016 Kreis Pinneberg / Gertz Gutsche Rümenapp GbR, 2017
Denkmalschutz	Archäologische Landesaufnahme Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen in einem Teil des Sanierungsgebiets „Altstadtrandzone“	Archäologisches Landesamt Stadt Wedel, 16.07.1987
Ver- und Entsorgung	Berechnung der Niederschlagsmenge auf den versiegelten Flächen	PiPaLi Pentzlin Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG, 18.10.2020, Hinrichsen Dach- und Haustechnik
Flora / Fauna	Ortsbegehung	Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, Juli 2020
Lärm	Lärmkartierung zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 105a	Umweltdaten.landsh.de/laermatlas, LLUR, 22.09.2017 Stadt Wedel, Lärmkontor GmbH 01.12.1999

Daten	Grundlage	Quelle / Bezug
Vorhabenplanung	Konzeptbeschreibung, Lagepläne, Schnitte/Ansichten	Freie Architektin S. Deigert, 23.12.2019, 12.02.2020, 13.07.2020
Geltungsbereich	Aufstellungsbeschluss	Rat der Stadt Wedel, 28.05.2020
Geobasis Daten	Liegenschaftskataster - ALKIS Lage- und Höhenplan / Vermessung	Stadt Wedel, 23.06.2020 Freie Architektin S. Deigert, Vermessungs- und Ingenieur- büro Petrick & Partner, August 2020

4 Übergeordnete Planung / Ortsrecht

Die folgenden übergeordneten Planungen und kommunalen Satzungen sind relevant:

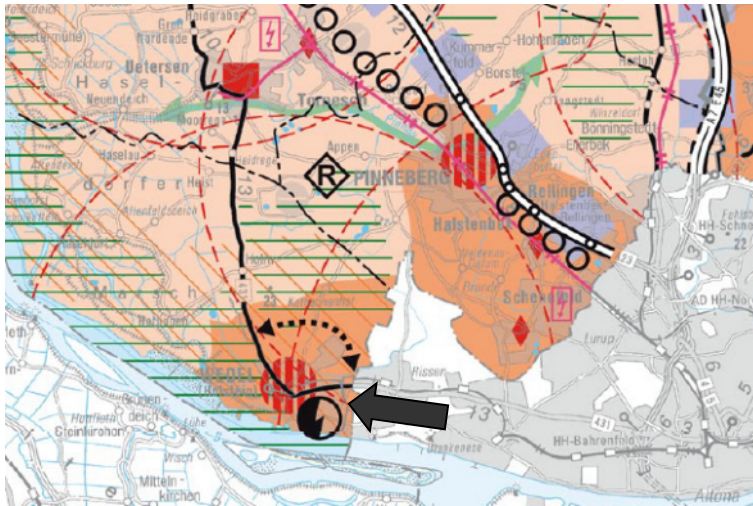
- Regionales Entwicklungskonzept 2000 der Metropolregion Hamburg (REK 2000),
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP),
- Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I 1998 Schleswig-Holstein Süd (RegPl.),
- Archäologische Landesaufnahme,
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wedel,
- Landschaftsplan der Stadt Wedel,
- Satzung der Stadt Wedel über die Erhaltung baulicher Anlagen in einem Teil des Sanierungsgebiets „Altstadtrandzone“,
- Bebauungsplan Nr. 105a der Stadt Wedel.

Das **Regionale Entwicklungskonzept 2000 der Metropolregion Hamburg** (REK 2000) formuliert für die Metropolregion ein gemeinsames räumliches Leitbild einer axialen Entwicklung, Zentrale 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 gebietsscharf darzustellen sind (vgl. Kap. 1.3 LEP).

Die Stadt Wedel bildet mit ihrer zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums einen Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung. Daher sollen hier über den örtlichen Bedarf hinaus Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, um zur Deckung des regionalen Bedarfs beizutragen (dezentrale Konzentration).

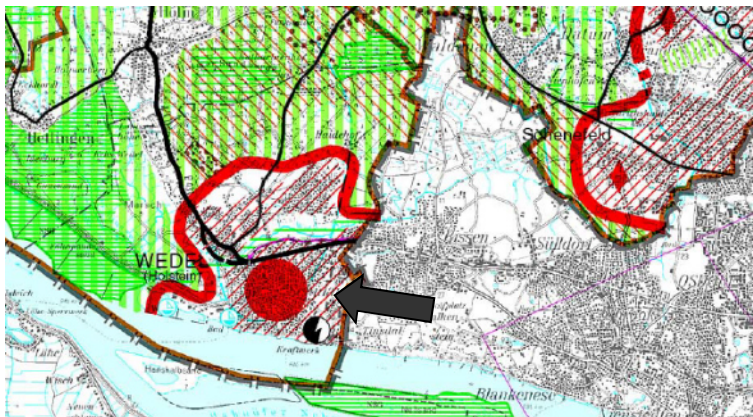
Aktuelle regionale Wohnungsbedarfsprognosen sind für den Umfang zugrunde zu legen, die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung und es sind vorrangig neue Wohnungen auf bereits erschlossenen Flächen zu errichten (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).



(Quelle: Innenministerium / Landesplanung)

Abbildung 4 LEP 2010 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

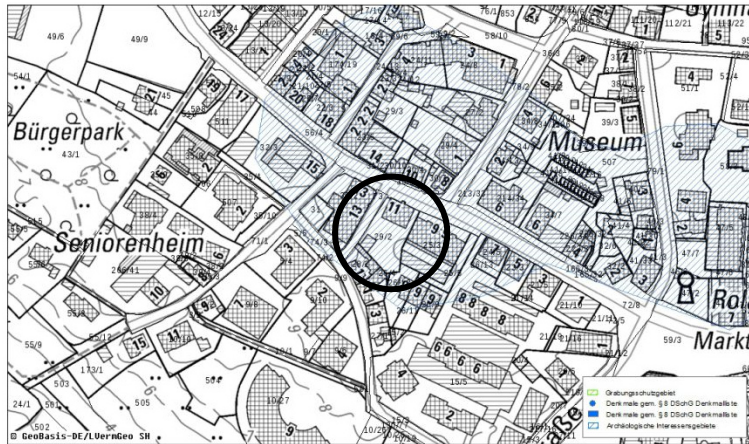
In der Fortschreibung des **Regionalplanes für den Planungsraum I 1998** Schleswig-Holstein Süd (RegPl.) wird die Stadt Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Als dringliches Ziel für die Stadt Wedel wird die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete formuliert. Dabei kann die weitere 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. In Fortsetzung der innerstädtischen Elbachse ist Wedel als gut ausgestatteter, äußerer Achschwerpunkt weiterzuentwickeln (vgl. Kap. 5.3 und 5.6 RegPl.).



(Quelle: Innenministerium / Landesplanung)

Abbildung 5 RegPl. I (Ausschnitt, ohne Maßstab)

Der überplante Bereich befindet sich in einem **archäologischen Interessengebiet**, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Archäologischen Landesamt 14 Tage zuvor mitzuteilen.



(Quelle: Archäologisches Landesamt)

Abbildung 6 Archäologische Landesaufnahme (Ausschnitt, ohne Maßstab)

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. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Im seit 26.01.2010 wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Wedel ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Umgrenzung des Erhaltungsbereichs (Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz).

Analog zum FNP stellt der **Landschaftsplan** (LP) der Stadt Wedel das Plangebiet in seinem Lageplan Entwicklung als Gemischte Baufläche dar.



(Quelle: Stadt Wedel)

Abbildung 7 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Ausschnitte, ohne Maßstab)

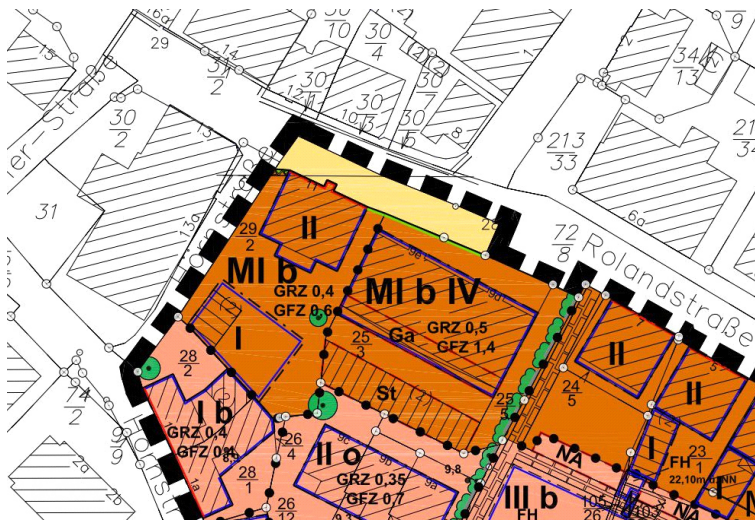
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Satzung der Stadt Wedel über die **Erhaltung baulicher Anlagen** in einem Teil des Sanierungsgebiets „Altstadtrandzone“ vom 16.07.1987.



(Quelle: Stadt Wedel)

Abbildung 8 Geltungsbereich der Erhaltungssatzung vom 16.07.1987 (ohne Maßstab)

Das Grundstück Rolandstraße 11 in Wedel liegt im nordwestlichen Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 105 a „Hörnstraße“**. Das Grundstück wird dort als Mischgebietsfläche mit einer GRZ 0,4 und einer GFZ 0,6 festgesetzt. Es werden zwei Baufenster durch Baugrenzen definiert. Darin sind straßenseitig im Bereich des Bestandsgebäudes zwei Vollgeschosse und im rückwärtigen Bereich ein Vollgeschoss zulässig.



(Quelle: Stadt Wedel)

Abbildung 9 Wirksamer B-Plan 105a (Ausschnitt, ohne Maßstab)

5 Gutachten / Fachplanungen

5.1 Bevölkerungs- und Wohnraumprognosen

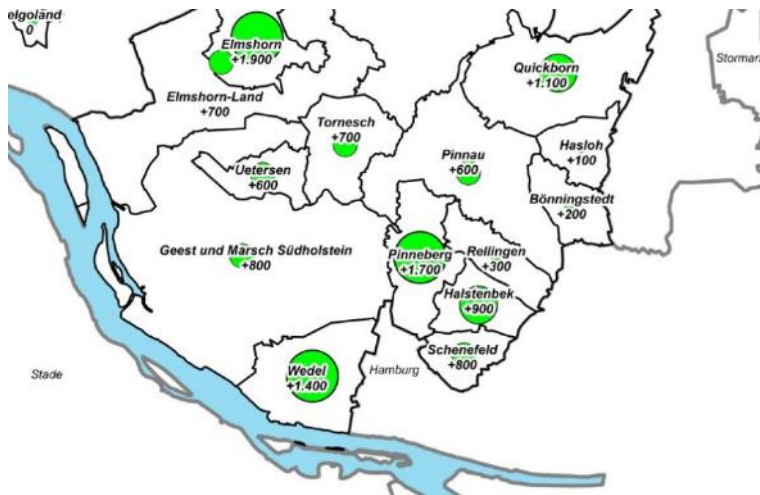
Im **Aktualisierten Wohnungsmarktkonzept Wedel** (GEWOS 2016) wurde festgestellt, dass insbesondere kurz- bis mittelfristig ein erhöhter Neubaubedarf im Stadtgebiet besteht. Rund 900 Wohnungen, davon 300 im Ein- und Zweifamilienhaussegment und rund 600 im Mehrfamilienhaussegment, sind bis zum Jahr 2020 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.

Aus der 1. Fortschreibung der **kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose** für den Kreis Pinneberg bis zum Jahr 2030 (Gertz Gutsche Rümenapp GbR, Dez. 2017) ergibt sich eine Zunahme der Zahl der Haushalte im gesamten Kreis im Maximum von mehr als 12.600 Haushalten (2014-2030). Der stärkste Bedarf wird für die Mittelzentren Elmshorn, Pinneberg und Wedel prognostiziert.

Für die Stadt Wedel ergibt sich demnach ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von 1.400 Wohneinheiten bis 2030 zuzüglich eines Ersatzbedarfs für physisch-technisch verschlissene Wohnungen bei Mehrfamilienhäusern.



(Quelle: Kreis Pinneberg)

Abbildung 10 Demografisch bedingter max. Wohnraumbedarf 2014-2030 (ohne Maßstab)

Außerdem werden Veränderungen hinsichtlich der erforderlichen Wohnungsgrößen und damit zusammenhängend der Gebäudetypen abgeleitet: Die zunehmende Zahl an kleinen sowie älteren Haushalten wird sich nach dieser Prognose vor allem in einer Nachfragesteigerung bei kleineren Wohnungen, die sich wiederum überwiegend im Geschosswohnungsbau befinden, niederschlagen.

Diesen Ergebnissen und Empfehlungen wird mit dem Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 105a 1. Änderung Rechnung getragen und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum durch Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich planungsrechtlich vorbereitet.

5.2 Lärmkartierung / Schalltechnische Untersuchung

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).

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).



(Quelle: www.umweltdaten.landsh.de / LLUR)

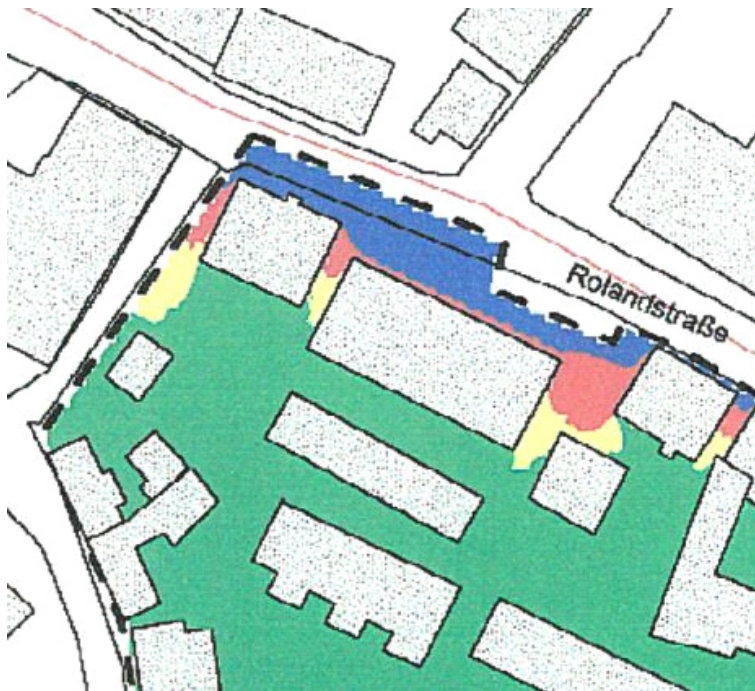
Abbildung 11 Lärmkartierung 2017 (Ausschnitte Lärmbelastung auf der Fassade L_{DEN} und L_{NIGHT} , ohne Maßstab)

In den Lärmkarten sind für die Fassaden des Bestandsgebäudes im Plangebiet Werte im Bereich von 56 bis 69 dB(A) L_{DEN} (= Lärmbelastung, gemittelt über Tag, Abend und Nacht) und im Bereich von 52 bis 61 dB(A) L_{night} (= Lärmbelastung, gemittelt über Nacht) dargestellt.

2009 wurde als flächendeckendes Maßnahmenprogramm aus technischen, baulichen, gestalterischen und verkehrsrechtlichen Maßnahmen zur Lärminderung der erste Lärmaktionsplan der Stadt Wedel beschlossen. Das Planwerk setzt bei der Hauptlärmquelle Straßenverkehr an. Der Lärmaktionsplan erstreckt sich nicht nur auf belastete Gebiete, sondern schließt auch den Schutz von ruhigen Gebieten ein. Nach fünf Jahren ist der Lärmaktionsplan zu überprüfen und für die nächsten fünf Jahre fortzuschreiben. Zwischenzeitlich liegt er in der 3. Stufe vor und wurde am 23.05.2019 durch den Rat der Stadt Wedel beschlossen.

Die Rolandstraße / B431 gehört zu den darin kartierten Straßen und wird für den Abschnitt Pinneberger Straße bis Ansgariusweg als Lärmbrennpunkt mit der Prioritätsstufe 2 bewertet. Daher wurde am 02.11.2016 Tempo 30 ganztags zwischen ZOB und Lüländen eingeführt.

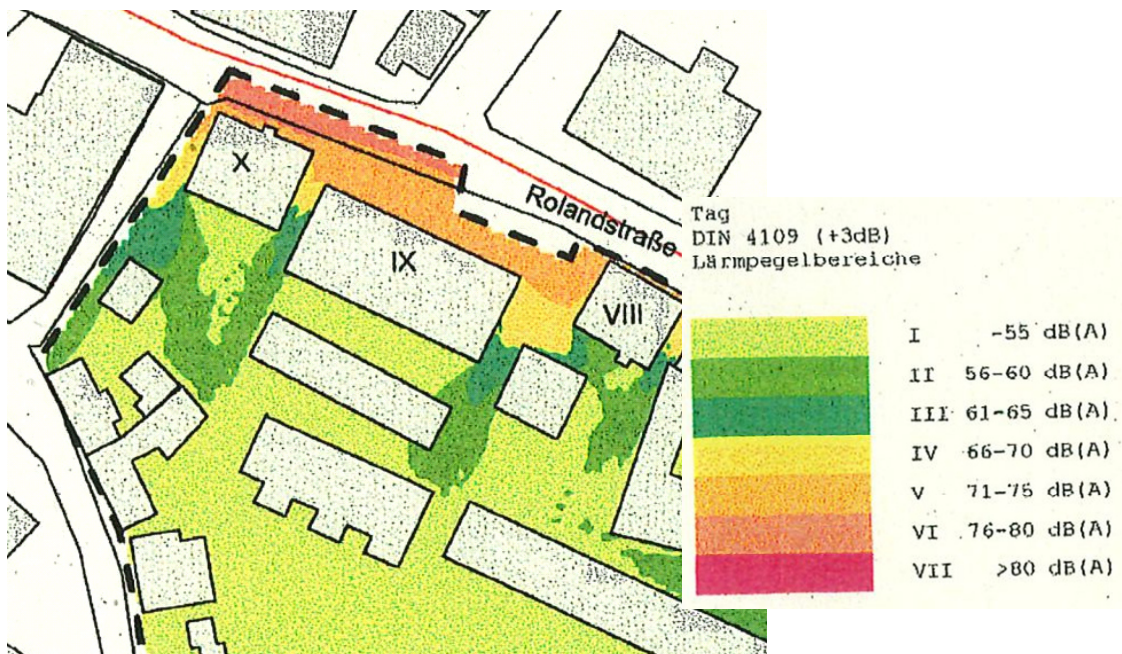
Für den B-Plan 105a wurde seinerzeit eine **Schalltechnische Untersuchung** erstellt (Lärmkontor GmbH, 01.12.1999). Darin wurden u.a. für das im Änderungsbereich vorhandene Bestandsgebäude festgestellt, dass die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte an der Nord- und Westfassade tags und nachts um bis zu 9 dB(A) und an der Ostfassade nachts geringfügig überschritten werden. Nur an der Südfassade werden sie im gesamten Beurteilungszeitraum unterschritten. Für den Tag- bzw. Nachtzeitraum werden dabei jeweils im Erdgeschoss auf der Südseite (von der Rolandstraße abgewandt) die niedrigsten und auf der Nordseite (der Rolandstraße zugewandt) die höchsten Immissionspegel ermittelt.



(Quelle: Lärmkontor GmbH)

Abbildung 12 Tagpegel – Dez. 1999 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

Daher wurden im B-Plan Nr. 105a für die bestehende Bebauung direkt an der Rolandstraße passive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Nutzungen an den lärmbeeinträchtigten Fassaden entsprechend den ermittelten Lärmpegelbereichen festgesetzt.



(Quelle: LLUR Itzehoe / Lärmkontor GmbH)

Abbildung 13 Lärmpegelbereiche DIN 4109 – Dez. 1999 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

6 Landschaftsplanerische Leistungen

6.1 Rechtlicher Hintergrund

Der Bebauungsplan Nr. 105a, 1. Änderung, 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 die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und es ist zu überprüfen, ob bei der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) oder ob gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) betroffen sind.

Die hier zusammengestellten landschaftsplanerischen Leistungen bieten die zu diesen Belangen notwendigen Informationen und Prüfungsergebnisse.

6.2 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

6.2.1 Schutzgebiete und –objekte

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Schutzgebieten (Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) nach BNatSchG/ LNatSchG. Besonders geschützte Biotope (§21 LNatSchG) sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei diesen ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

6.2.2 Schutzgut Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt

Biotoptypen

Nach § 1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.

Zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Juli 2020 eine Begehung. Die nachfolgende Abbildung und die Tabelle geben einen Überblick über die innerhalb des Plangebietes und z.T. in angrenzenden Flächen vorkommenden Biotoptypen.



(Quelle: Google Maps © 2020 Google, © 2020 GeoBasis DE/BKG)

Abbildung 14 Biotypen im Änderungsbereich

Tabelle 2 Biotypen im Plangebiet und in angrenzenden Flächen

Biotyp / Lage	Beschreibung
Kleinflächige (Haus-) Gärten mit einfacher Struktur (SGo)	
Hausgarten hinter dem Wohngebäude Rolandstraße 11	Ehemalige Scherrasenfläche mit randlichen Staudenbeeten. Jetzt hochgewachsener Grasbestand, überwiegend Rotes Straußgras (<i>Agrostis capillaris</i>)
Urbanes Ziergehölz und -staudenbeet (SGz)	
Im Südosten, entlang der Grundstücksgrenze	Sträucher: Lorbeerkirsche (<i>Prunus laurocerasus</i>), Rote Johannisbeere (<i>Ribes rubrum</i>), Hortensie (<i>Hydrangea spec.</i>), Brombeere (<i>Rubus fruticosus agg.</i>) Stauden: Gewöhnliche Stockrose (<i>Alcea rosea.</i>)
Obstbaum (HEo)	(\emptyset = Stammdurchmesser)
Im Südosten des Grundstückes	Pflaume (<i>Prunus domestica</i>) (\emptyset rd. 30 cm)
Gartenhecke	
Im Nordwesten des Grundstückes, mit Jägerzaun entlang der Hörnstraße	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)

In der folgenden Tabelle ist die ökologische Bedeutung / Empfindlichkeit dieser Biotoptypen dargestellt.

Tabelle 3 Bestand und Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsraum

Biotoptyp	Gesetzlicher Schutz	Ökologische Bedeutung/ Empfindlichkeit*
Kleinflächige (Haus-) Gärten mit einfacher Struktur (SGo)	/	allgemein bis gering
Urbanes Ziergehölz und -staudenbeet (SGs)	/	allgemein bis gering
Obstbaum (HEo)	/	allgemein
Gartenhecke	/	allgemein

* Einstufung entsprechend Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energie- wende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013 über das „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“

Tiere: Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung

Für das Plangebiet ist unter dem Aspekt des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG eine Potenzialabschätzung für die Tierwelt durchzuführen. Dabei ist zu klären, ob gem. § 7 BNatSchG streng geschützte oder besonders geschützte Arten von der Umsetzung der Planung betroffen sein können. Unter einen solchen Schutz fallen u.a. alle einheimischen Vogelarten und alle europäischen Fledermausarten.

Allgemein ist festzustellen, dass der Änderungsbereich kleinflächig, z.T. bebaut und eingebunden in einen dicht bebauten Siedlungsbereich ist. Die im Änderungsbereich vorkommenden Biotoptypen können aufgrund ihrer Art, der isolierten Lage und geringen Flächengröße eine nur sehr eingeschränkte Lebensraum- und Habitatfunktion für Tiere haben.

Es dürften in der Gartenfläche lediglich verbreitet vorkommende **Vogelarten** der städtischen Siedlungsgebiete anzutreffen sein. Es ist nicht auszuschließen, dass in der Hainbuchen-Hecke an der Hörnstraße Vogelarten wie Buchfink (*Fringilla coelebs*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*) oder Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) brüten können.

Das Vorkommen von **Fledermausarten** im Bestandsgebäude (Tagesversteck, evtl. Wochenstube) ist nicht völlig auszuschließen (Stellungnahme NABU Schleswig-Holstein, 11.09.2020). Dieses Gebäude bleibt jedoch erhalten.

Fazit: Dem **Schutzgut Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt** insgesamt ist im Änderungsbereich eine allgemeine bis geringe Empfindlichkeit gegenüber der angestrebten Planung zuzuordnen. Die **Fauna** als Teil dieses Schutzgutes besitzt eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen im betrachteten Bereich.

6.2.3 Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild

Der Zustand der Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild / Ortsbild, wird in den folgenden Tabellen beschrieben und bewertet.

Tabelle 4 Schutzgut Boden	
Bestand	Durch die bisherige Nutzung und Bebauung ist der Boden im Plangebiet stark anthropogen überprägt. Der natürlich anstehende Boden ist laut Bodenkarte von S.-H. (1:25.000, Blatt 2424, Landesamt für Geologie S.-H.) ein Pseudogley, der sich auf sandig-lehmigen Ablagerungen (Grundmoräne) der vorletzten Eiszeit (Saale-Eiszeit) gebildet hat.
Vorbelastung	Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altstand-orte und/ o-der Altablagerungen im Plangeltungsbereich vor (Stellungnahme vom 03.09.2020). Das in der Rolandstraße 11 vorhandene Wohngebäude wurde vor 2001 errichtet.
Bewertung/ Empfindlichkeit	In Hinblick auf die anthropogene Überprägung und die Vorbelastung durch Vornutzungen: Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit

Tabelle 5 Schutzgut Wasser	
Bestand	Grundwasser: Stauwasser oberhalb bindiger Schichten (Geschiebelehm) Freies Grundwasser in der Regel in Tiefen > 2,0 m (Bodenkarte S.-H., 1:25.000) Oberflächengewässer Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
Vorbelastung	Rd. 30% des Änderungsbereiches sind versiegelt.
Bewertung/ Empfindlichkeit	In Hinblick auf die anthropogene Überprägung und die Vorbelastung durch Vornutzungen: Allgemeine bis besondere Bedeutung / Empfindlichkeit

Tabelle 6 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung	
Bestand	Von der Rolandstraße aus fällt der Blick auf die Fassade des Bestandsgebäudes. In der Hörnstraße wird das Bild geprägt von einer über 2,0m hohen Laubhecke, dem dahinter sichtbaren Seitengiebel des Bestandsgebäudes sowie im Südosten des Plangebietes ein Garagengebäude. Ein Einblick in die hinter den Gebäuden liegende Gartenfläche ist nicht möglich.
Vorbelastung	Es gibt keine visuellen Störungen

Bewertung/ Empfindlichkeit	Allgemeine Bedeutung Allgemeine Empfindlichkeit gegenüber der Planung
---------------------------------------	--

6.3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 105a werden im Geltungsbereich folgende Veränderungen vorbereitet:

- überbaubare Grundstücksfläche (rückwärtiger Neubau, zweigeschossig, 11 WE)
- Stellplätze
- Zuwegung

Bei der Durchführung des geplanten Vorhabens werden folgende Veränderungen vorgenommen:

- Abriss eines Nebengebäudes
- Entfernung von Gehölzen
- Bodenabtrag und Versiegelung
- Anlage einer unterirdischen Rigole für die Rückhaltung von Regenwasser (gedrosselte Einleitung in die Sammelleitung in der Rolandstraße)

Im Änderungsbereich wird der Versiegelungsgrad erhöht, als Beitrag zur Innenentwicklung handelt es sich jedoch auch um einen Beitrag zur Schonung der Ressourcen Boden und Fläche. Die Verdichtung und die Gebäudekompaktheit, sowie die Rückhaltung von Regenwasser sind städtebauliche Beiträge zum Klimaschutz.

Die bei der Umsetzung des Vorhabens zu entfernenden Gartengehölze werden bei der Neugestaltung der Garten- und Freianlagen ersetzt.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) Satz 1 bis 3 (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst, solange Maßnahmen wie z.B. Fällungen und Rodungen von Gehölzen oder der Abriss von Gebäuden nicht innerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden (allgemeiner Artenschutz gem. § 39 BNatSchG). Die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten erfahren keine Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten. Die Arten können ausweichen, so dass deren Fortpflanzungsstätten nicht beschädigt werden. Das Vorkommen von Fledermäusen im Dach des Bestandsgebäudes kann zwar nicht ausgeschlossen werden, potenzielle Quartierverluste sind jedoch nicht zu erwarten, da dieses Gebäude erhalten bleibt.

Das Archäologische Landesamt äußert in seiner Stellungnahme vom 02.09.2020, dass es zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der Planung feststellen könne. Aufgrund der Lage in einem archäologischen Interessengebiet sei hier jedoch mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Archäologischen Landesamt 14 Tage zuvor mitzuteilen.

6.4 Eingriffsregelung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Regelung des § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit wird für das hier geplante Vorhaben kein Ausgleich erforderlich.

6.5 Pflanzhinweise

Lebende Hecken zur Einfriedung als Abgrenzung zum öffentlichen Raum

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Liguster	Ligustrum vulgare
Acer campestre	Feld-Ahorn

7 Festsetzungen

Die Planinhalte der 1. Änderung des B-Plans Nr. 105a sind weitestgehend aus dem Bebauungsplan Nr. 105a übernommen, soweit sie dort für das MI-Gebiet getroffen wurden.

Die **Art der Nutzung** als Mischgebiet (MI) wird beibehalten. Gem. § 12 Abs. 3a BauGB wird sie innerhalb des Plangebietes dahingehend eingeschränkt, dass nur solche Wohnbauvorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. Kap. 1). Außerdem sind im Bestandsgebäude an der Rolandstraße auch Praxen (z.B. Arzt, Physiotherapie) und Büronutzungen zulässig. Dieses entspricht der in der Umgebung vorhandenen gemischten Nutzung. Aufgrund der Nutzungseinschränkungen ist der explizite Ausschluss von Vergnügungsstätten aus dem Ursprungsplan entbehrlich.

Das Vorhaben dient zur Deckung des Wohnbedarfs in Wedel, eine Nutzung durch Feriengäste und Monteure würden die entsprechenden Flächen diesem Zweck entziehen. Daher werden außerdem **Ferienwohnungen und Monteurunterkünfte** ausgeschlossen. Sie sind nach ständiger Rechtsprechung nicht der im MI-Gebiet allgemein zulässigen Wohnnutzung zuzurechnen, die gem. Durchführungsvertrag im Plangebiet realisiert werden soll. Zum Begriff des Wohnens gehört eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit u.a. mit eigener Haushaltsführung. Eine Ferienwohnnutzung ist ebenso wenig auf Dauer angelegt wie das Unterkommen in Monteurwohnungen oder sonstigen Herbergen jeder Art. Vom Nutzungskonzept her bieten diese den vorübergehenden Aufenthalt für ständig wechselnde Personen, während reine Wohnungen von einem über einen längeren Zeitraum gleichbleibenden Bewohnerkreis genutzt werden.

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

Entsprechend dem zugrunde liegenden und im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Vorhaben wird die **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,4 auf 0,55 erhöht. Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) wird von 0,6 auf 0,95 angepasst. Diese festgesetzten Obergrenzen liegen unterhalb dem maximal möglichen Ausnutzungsgrad gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete (GRZ 0,6 und GFZ 1,2). Sie fügen sich in den vorgegebenen Rahmen entlang der Rolandstraße ein, der im B 105a mit Werten von bis zu GRZ 0,7 und GFZ 1,4 festgesetzt ist.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen um 50 % durch versiegelte Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Müllstandorte) ist dabei grundsätzlich zulässig, höchstens jedoch bis zu einer GRZ 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).

Die zulässige Zahl der **Vollgeschosse** wird auch für das rückwärtige Plangebiet mit max. zwei festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesbauordnung ist zusätzlich ein sogenanntes Staffelgeschoss zulässig (nicht als Vollgeschoss zu definierendes Geschoss gem. § 2 Abs. 8 LBO mit einer Höhe von min. 2,30 m auf weniger als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses).

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden überwiegend durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, nur in diesen Bereichen dürfen Hauptgebäude errichtet werden. Für die an die Rolandstraße grenzende Fassade des Bestandsgebäudes wird die **Baulinie** aus dem wirksamen B-Plan 105a beibehalten, um zu gewährleisten, dass bei einem ggf. erforderlichen Ersatzbau diese Straßenflucht beibehalten wird.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, befestigte Wege, Stellplätze und Garagen sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Regelung wird dahingehend geändert, dass im Plangebiet Nebenanlagen nach Art und Umfang nur zulässig sind, sofern und so weit sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind. Außerdem sind private **Stellplätze** nur in den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) zulässig.

Die **Baugrenzen** dürfen grundsätzlich nicht durch die Hauptgebäude überschritten werden, allerdings ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß möglich. Der in der Landesbauordnung definierte Mindestabstand baulicher Anlagen von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen wird überwiegend mit den Baugrenzen eingehalten. Die bis dato festgesetzte **besondere Bauweise** wird jedoch beibehalten, so dass auch weiterhin im Plangebiet die Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 Landesbauordnung (LBO) unterschritten werden dürfen. Die Planzeichnung wird auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes allerdings dahingehend angepasst, dass die Baugrenze nicht mehr unmittelbar an der südwestlichen Grundstücksgrenze, sondern an der engsten Stelle in 2,00 m Abstand verläuft.

Das Bestandsgebäude Rolandstraße 11 wird entsprechend der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen in einem Teil des Sanierungsgebiets „Altstadtrandzone“ als **Erhaltungsreich (E)** festgesetzt.

Die Festsetzungen zum **Immissionsschutz** werden im Wesentlichen aus dem B-Plan Nr. 105a übernommen. Dazu hatte das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Itzehoe (LLUR), Abt. Technischer Umweltschutz in seiner Stellungnahme vom 07.09.2020 ausgeführt, dass die Beurteilungspegel im Vergleich der aktuellen Lärmkartierung 2017 mit der zur Aufstellung des Ursprungsplans erstellten Schallprognose abgenommen haben. Dieses ist voraussichtlich mit der zwischenzeitlich erfolgten Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der B 431 zu erklären.

Nach Einschätzung des LLUR ist die damalige Einteilung der maßgeblichen Außenlärmpegel in Lärmpegelbereiche auch heute noch zutreffend und es wäre im Sinne eines konservativen Ansatzes möglich, die damaligen Festsetzungen zum Immissionsschutz auch für diesen Änderungsbereich zu übernehmen. Dem entsprechend werden für das Bestandsgebäude die Auflagen für die **Luftschalldämmung der Außenbauteile** nach DIN 4109 übernommen. Der rückwärtige Bereich, in dem der Neubau realisiert werden soll, ist gem. Lärmkarten durch die straßenbegleitende Bebauung ausreichend abgeschirmt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen im seinerzeit ermittelten Lärmpegelbereich I und II.

Im Hochbau wird die mit dem Lärmpegelbereich II und heutzutage sogar III verknüpfte Schalldämmung bereits standardmäßig aus Wärmeschutzgründen eingehalten, so dass hier keine Festsetzung entsprechender Maßnahmen erforderlich ist. Zu berücksichtigen ist dabei außerdem die o.g. Verbesserung der Immissionssituation.

Bei Nachtpegeln > 45 dB(A) sind bei Schlaf- und Kinderzimmern zum Schutz der Nachtruhe Grundrissgestaltungen (zur lärmabgewandten Seite) zu beachten bzw. sie sind durch fensterunabhängige **schalldämmte Be- und Entlüftungen** entsprechend zu schützen. Aus hygienischen Gründen ist dabei ein Luftaustausch von 20 bis 30 cbm je Person und Stunde zu gewährleisten. Für das Plangebiet wird deshalb zusätzlich eine entsprechende Festsetzung für Schlafräume und Kinderzimmer getroffen, zu Schlafräumen gehören auch Gästezimmer.

Zu den **Außenwohnbereichen** zählen die außerhalb von Wohngebäuden vorhandenen Flächen, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für ein Wohnen im Freien geeignet und bestimmt sind. Sie dienen den Bewohnern zur Freizeitgestaltung und Entspannung und sind deshalb vor Lärm zu schützen. Dazu gehören Terrassen, Freisitze, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Anlagen. Bei Tagpegeln > 60 dB(A) sind bei Außenwohnbereichen Grundrissgestaltungen (zur lärmabgewandten Seite) zu beachten bzw. sie sind durch Vorbauten entsprechend zu schützen. Dieser Pegel wird gem. dem Schallgutachten von 1999 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Schallschatten des Bestandsgebäudes eingehalten. Daher wird die Zulässigkeit von Außenwohnbereichen auf diesen Bereich beschränkt. Das bedeutet, dass bei Umbauten des Bestandsgebäudes Rolandstraße 11 z.B. Terrassen und Balkone nur auf der rückwärtigen Seite zulässig sind.

Die Lärmschutzfestsetzungen werden gegenüber dem Ursprungsplan um die Öffnungsklausel ergänzt, dass **Ausnahmen** möglich sind, wenn im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastigung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Der ursprünglich im B-Plan Nr. 105a zum Erhalt festgesetzte **Baum** im östlichen Plangebiet ist nicht vorhanden. Als Ersatz ist auf dem Grundstück ein Baum anzupflanzen, Art, Umfang und Standort sind im Rahmen der konkretisierten Ausführungsplanung detailliert mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

Aufgrund des gewählten Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan und der städtebaulichen Bedeutung des Plangebietes werden die **örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung** in der Festsetzung gebündelt, dass die Gestaltung der Garten- und Freianlagen ebenfalls im Rahmen der konkretisierten Ausführungsplanung detailliert mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen ist. Dieses betrifft beispielsweise die Bepflanzungen, die Müllstandorte, die Zuwegungen sowie die Stellplatzanlagen und Fahrradstellplätze.

8 Ver- und Entsorgung / Verkehrliche Erschließung

Die **Versorgung** mit Trinkwasser, Gas und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Wedel GmbH. Zur Löschwasserversorgung wird, bei Nutzung der Hydranten im Versorgungsnetz, eine Löschwassermenge von 48m³/h gewährleistet.

Für die örtliche **Entsorgung** wird Schmutz- und Regenwasser durch getrennte Sammelkanäle in der Rolandstraße abgeleitet. Seitens der Stadtentwässerung Wedel (SEW) besteht die Forderung nach einer Begrenzung der Einleitmenge des Regenwassers auf 6 l/s. Das erforderliche Rückhaltevolumen von 5,8 m³ wird durch einen unterirdischen Stauraum (Rigole) auf dem Grundstück bereitgestellt. Eine entsprechende Berechnung wurde der SEW durch den Vorhabenträger vorgelegt.

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.

Die **verkehrliche Erschließung** des Grundstücks erfolgt von der westlich gelegenen Hörnstraße. Dort sind zwei Pkw-Stellplätze für die Wohnungen im Bestandsgebäude vorgesehen, ein weiterer, barrierefreier Stellplatz steht zur allgemeinen Verfügung. Für die Wohnungen im Neubau sind keine Pkw-Stellplätze vorgesehen, stattdessen werden 26 Fahrradstellplätze für die 13 WE vorgesehen. Aufgrund der zentralen Innenstadtlage mit begrenzter Flächenverfügbarkeit ist dieses reduzierte Angebot für den motorisierten Individualverkehr angemessen. Die zahlreichen Einzelhandels- und Versorgungsangebote im Stadtzentrum sind fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Die Bushaltestelle Wedel Roland mit den Buslinien 489, 589 und 594 befindet sich in rd. 100 m und der S-Bahnhof in rd. 700 m Entfernung zum Plangebiet.

9 Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben

Gem. § 39 (5) 2 BNatSchG (**Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen**) ist es u.a. verboten, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche 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. Zur Vermeidung des Tötungsverbotes für Brutvögel und Fledermäuse sind **Baufeldräumungen und Gehölzrodungen** zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.

Der überplante Bereich befindet sich in einem **archäologischen Interessengebiet**, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Archäologischen Landesamt 14 Tage zuvor mitzuteilen.

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. § 15 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.

Als Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, sowie zum **Klimaschutz** sollten bei einer Bebauung grundsätzlich folgende klimarelevanten Faktoren beachtet werden:

- Eine kompakte Bauform mit einem niedrigen A/V Verhältnisses (Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis) ist anzustreben. Je kleiner das A/V-Verhältnis ist, umso geringer ist der Energiebedarf. Eine verdichtete Bauform mit Flach-, Pult- oder Satteldach und geringen Vor- und Rücksprünge der Außenfläche ermöglichen einen geringen Energiebedarf.
- Die gesetzlichen Standards zur Energieeinsparung und die entsprechenden Maßnahmen sind einzuhalten. Es wird empfohlen, darüber hinausgehend weitergehende Maßnahmen, die einen Primärenergiebedarf gegenüber EnEV-Standard um 30 Prozent unterschreiten, anzustreben. Die Mehrkosten eines energetisch höherwertigen Neubaus lohnen sich, insbesondere bei steigenden Energiepreisen. Außerdem stehen Fördermittel zur Verfügung, wenn die EnEV-Anforderungen übertroffen werden.
- Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (regenerative Energiesysteme) wie insbesondere Solarenergie/Solarthermie empfohlen. Entsprechende Maßnahmen sollten bei der Stellung der Baukörper, der Orientierung von Fassaden- und Fensterflächen zur Sonne und hinsichtlich einer möglichen gegenseitigen Verschattung der Gebäude beachtet werden.

10 Durchführungsvertrag

Die Stadt Wedel schließt gem. § 12 BauGB mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag, in dem im Wesentlichen folgende Vereinbarungen getroffen werden:

- Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes:
 - Erhalt und Sanierung des Bestandsgebäudes,
 - Neubau eines zweigeschossigen Wohnhauses auf dem hinteren Grundstücksteil,
- Abstimmung der Freiraumplanung mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung,
- Regelungen zur Grundstücksentwässerung,
- Durchführungsverpflichtung zu verbindlichen Fristen,
- Regelungen zur Kostenübernahme.

11 Kosten

Die Kosten des Planverfahrens werden vom Vorhabenträger übernommen. Er schließt zusätzlich mit der Stadt Wedel einen Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ab, in dem alle mit der Planung zusammenhängenden Kosten geregelt werden.

Diese Begründung wurde in der Sitzung durch den Rat der Stadt Wedel am 17.06.2021 gebilligt.

Wedel, den 07.09.2021



.....
(Bürgermeister)